

PROJET DE CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Pouvoir Adjudicateur
Métropole Aix-Marseille Provence

Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC « Jas de Beaumont »

Avis porté à l'attention des candidats :

Ce document constitue un projet de contrat dont le candidat doit tenir compte pour établir son offre.

Conformément à la jurisprudence administrative en la matière, la Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité d'apporter des modifications au dit projet, dans le cadre de la présente consultation et de la négociation qui suivra.

Les éléments en gris et/ou matérialisés par [●] ci-dessous sont à compléter par le candidat.

Outre les éléments à compléter, les soumissionnaires sont autorisés, dès la première offre, à proposer des modifications éventuelles qu'ils souhaiteraient apporter au projet de contrat dans la perspective de sa mise au point. Les amendements proposés ne peuvent conduire à des modifications substantielles et, en tout état de cause, ne peuvent venir modifier les conditions et caractéristiques minimales imposées par le concédant dans les documents de la consultation. Les éventuels ajouts et modifications devront être explicités dans un tableau joint aux offres et justifiées conformément aux précisions apportées dans le règlement de la consultation. Le concédant se réserve le droit, au cours de la phase des négociations et de mise au point, d'accepter ou de refuser, tout ou partie des amendements.

TRAITE DE CONCESSION

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par [●], agissant en vertu de la délibération du conseil métropolitain en date du [●],

Ci-après dénommée « le **Concédant** » ou « la **Collectivité** », ou « la **Métropole** ».

D'UNE PART,

ET :

La Société ANGELOTTI AMENAGEMENT au capital de 2 314 960 € euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de beziers sous le numéro 440 290 708 représentée par Monsieur Louis Pierre ANGELOTTI.

Ci-après dénommée « le **Concessionnaire** » ou « l'**Aménageur** ».

D'AUTRE PART.

Ci-après dénommés « les **Parties** ».

SOMMAIRE

Sommaire	3
Les annexes	5
Exposé des motifs	6
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	8
article 1 définitions	8
article 2 objet du contrat.....	9
article 3 Documents contractuels.....	9
article 4 Missions de l'Aménageur	10
article 5 Obligations de la Collectivité	11
article 6 Démarche ECO-QUARTIER	11
article 7 Comité de suivi de la concession.....	12
article 8 Prise d'effet et durée de la concession D'aménagement	12
article 9 Propriété des documents	12
article 10 Assurances.....	13
article 11 Planification de l'opération	13
article 12 Cession du Contrat	13
article 13 Domiciliation bancaire	13
article 14 Indemnité aux tiers.....	14
article 15 Pénalités.....	14
article 16 Intérêts moratoires	15
article 17 Règlement des litiges.....	16
article 18 Notifications.....	16
article 19 Election de domicile	16
CHAPITRE 2 MAITRISE FONCIERE.....	17
article 20 Dispositions générales	17
article 21 Modalités d'acquisition des terrains a l'EPF PACA.....	17
article 22 Modalités d'acquisition des terrains aux autres propriétaires	18
article 23 droit de preemption et d'expropriation	18
article 24 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	19
CHAPITRE 3 REALISATION DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS.....	20
article 25 Travaux à la charge de l'Aménageur	20

article 26 Présentation des avant-projets	20
article 27 Modalités de passation des marchés.....	20
article 28 Exécution des travaux objets de l'opération	21
article 29 Entretien des ouvrages	21
article 30 Remise des ouvrages	22
CHAPITRE 4 COMMERCIALISATION	24
article 31 Dispositions générales.....	24
article 32 Modalités de cessions, de concessions ou de locations de meublées.....	24
article 33 Cahier des charges de cession de terrains.....	25
CHAPITRE 5 MODALITES FINANCIERES DE L OPERATION.....	26
article 34 Financement des opérations.....	26
article 35 Rémunération de l'Aménageur [●]	26
article 36 Participations à l'opération	27
article 37 subventions à l'opération	27
article 38 Conventions de participation.....	27
article 39 participation de l'operation aux equipements publics realises par la commune de pertuis et la Métropole	28
article 40 Evolution du Contrat.....	28
article 41 Garanties d'emprunt.....	30
article 42 Contrôle technique, financier et comptable.....	30
CHAPITRE 6 MODALITES D EXPIRATION DU CONTRAT	32
article 43 Résiliation amiable du Contrat	32
article 44 Résiliation pour motif d'intérêt général.....	32
article 45 Déchéance – résiliation pour faute.....	32
article 46 Autres cas de résiliation unilatérale	32
article 47 Conséquences juridiques de l'expiration du Contrat.....	33
article 48 Conséquences financières de l'expiration du Contrat.....	33
article 49 Opérations de liquidation	34
article 50 Sort des contrats avec les tiers.....	35
article 51 Sort du boni d'opération – Résultat opérationnel positif	35
article 52 Clause de Rendez-vous.....	35

LES ANNEXES

annexe 1 – Plan de situation

annexe 2 – Périmètre de la ZAC

annexe 3 - Plan des propriétés foncières et état parcellaire

annexe 4 – Convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA

annexe 5 – Charte Eco quartier

annexe 6 - Equipe et moyens technique mis en œuvre pour réaliser l'opération

annexe 7 - Méthodologie de travail avec la collectivité

annexe 8 – Phasage général de l'opération

annexe 9 – Bilan financier prévisionnel – plan de trésorerie prévisionnel avec la notice financière

annexe 10 - Répartition des risques du contrat

annexe 11 - Assurances

EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Pertuis est membre de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1^{er} janvier 2016, au même titre que l'ensemble des communes membres de l'ex Communauté du Pays d'Aix (CPA). Chef-lieu de canton avec 19 905 habitants, la commune est à la jonction entre l'agglomération Aix-Marseille et l'arrière-pays des basses Alpes.

L'espace du Jas de Beaumont, représentant une dent creuse de 42 hectares, est identifié depuis plusieurs décennies comme un secteur stratégique de développement de l'habitat (cf. plan de situation en annexe 1); et classé dans le PLU de la commune de Pertuis approuvé en décembre 2015 en zone 2AU. Extension naturelle des zones d'habitat existantes et proche d'équipements structurants, ainsi que du centre-ville, cet espace est également identifié au SCOT de la CPA dans l'enveloppe d'urbanisation maximale.

La commune de Pertuis et la CPA ont travaillé ensemble à la définition de ce projet ; le site du Jas de Beaumont a été déclaré d'intérêt communautaire sur l'ensemble du périmètre de 42 hectares en octobre 2014 et le principe de réaliser une première Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre d'environ 14 ha en accroche avec le centre-ville a été approuvé. Les critères portant sur l'intérêt communautaire étaient la réalisation minimum de 40% de logements locatifs sociaux, 30 % d'accession aidée et 30% en libre afin de rattraper le déficit en logements aidés de la commune.

L'espace du Jas de Beaumont est aujourd'hui d'intérêt métropolitain et la ZAC a été créée par la Métropole Aix-Marseille-Provence aux termes d'une délibération en date du 17 octobre 2016.

Par ailleurs, le Jas de Beaumont a fait l'objet d'un arrêté de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en 2007 dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logements. La même année, une convention d'anticipation foncière avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA a été signée avec la commune et la CPA puis renouvelée jusqu'en 2022, et le droit de préemption délégué à cet établissement. Cette stratégie foncière permet aujourd'hui à l'EPF PACA d'être propriétaire d'environ 80 % des terrains de la ZAC et de continuer à mener des négociations amiables.

Il a été décidé par le Conseil de Métropole du 13 juillet 2017 de mettre en concurrence des aménageurs pour la réalisation de la ZAC du Jas de Beaumont compte tenu de l'intérêt économique de cette opération.

Les obligations du concessionnaire sont définies à l'article L300-4 du code de l'urbanisme. Elles comprennent notamment :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession,
- la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- la mission foncière pour le rachat des terrains à l'EPF PACA et pour l'acquisition des terrains résiduels,
- la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur de la concession.

Présentation générale du projet

La ZAC du Jas de Beaumont couvre un périmètre exact de 13,63 hectares. Elle est desservie au Sud par le Bd Jean Guigues qui constitue une ceinture de desserte Nord de la ville, à l'Ouest se situe le centre commercial Hyper U ainsi que des logements desservis par la rue Gustave Lançon et à l'Est le chemin de la Peyrière qui dessert un ensemble de lotissements. Ces trois voies constituent les trois points d'entrée dans l'opération.

Le programme de constructions de la ZAC comprend la réalisation de 400 logements dont 70 % de logements aidés, et la réalisation d'équipements publics : voiries et réseaux, trame de liaisons douces, un parc urbain et une place ouverte accompagnée de commerces, services et bureaux ainsi que des places de stationnement pour les besoins des futurs usagers. La place est conçue pour être un espace ouvert et attractif de façon à créer une centralité pour l'ensemble du futur quartier composé d'îlots de logements desservis par une trame paysagère et piétonne.

Les espaces publics tiennent une place importante dans le projet : le futur quartier sera structuré par deux grands axes Est-Ouest et un axe Nord-Sud de desserte depuis le Boulevard Jean Guigues. Le principal axe Est-Ouest, en accroche avec la place publique, sera aménagé sous forme d'un boulevard urbain, permettant d'accueillir de larges espaces piétons. Le deuxième axe Est-Ouest constitue un axe important qui sera la future accroche à la seconde phase de développement du Jas de Beaumont.

Par ailleurs, en dehors du périmètre de la ZAC et sur le site d'intérêt métropolitain, un équipement structurant sera réalisé, un groupe scolaire et l'opération participera à son financement. Par ailleurs, un EPHAD, un IME (Institut Médico Educatif) et une antenne de l'hôpital de Montperrin seront réalisés à proximité.

Objectifs des collectivités : un quartier urbain durable

Les objectifs de la Métropole et de la ville de Pertuis reposent sur la volonté de créer un véritable lieu de vie en finalisant à terme l'urbanisation de cette vaste « dent creuse ». Ce projet est donc la première étape d'un processus d'urbanisation de l'ensemble du site et son articulation avec les phases ultérieures devra être particulièrement travaillée.

La ZAC permettra de réaliser un quartier bénéficiant d'une mixité sociale présentant une typologie de logements variés et également une mixité fonctionnelle (logements, lieux et espaces récréatifs, services, commerces...). L'enjeu de greffe urbaine est important, il s'agit de créer un nouveau quartier qui devra s'insérer dans une urbanisation existante composée de lotissements.

Les collectivités ont souhaité que ce projet soit exemplaire sur le plan environnemental, c'est pourquoi la ZAC est aujourd'hui inscrite dans la démarche Eco quartier portée par les Ministères de la Cohésion des Territoires et de la Transition énergétique.

Partenaires et gouvernance

La ZAC du Jas de Beaumont est portée par la Métropole Aix-Marseille-Provence en étroite partenariat avec la ville de Pertuis qui a été associée à l'ensemble des réflexions menées depuis l'origine du projet. La Direction de l'Urbanisme et la Direction des services techniques (voiries, bâtiments, réseaux...) ont ainsi participé au montage du projet.

L'Etablissement Public Foncier PACA est aussi un acteur important puisqu'il porte le foncier depuis 2007 par le biais de conventions d'anticipation et d'impulsion foncière.

Le Syndicat Durance Lubéron a été associé dès 2017 sur les travaux nécessaires au renforcement des réseaux en amont de la ZAC pour la desserte en eau potable et en aval pour le redimensionnement des réseaux d'eaux usées vers la station d'épuration.

Ceci exposé, les Parties ont arrêté la concession d'aménagement (la **Concession d'aménagement** ou le **Contrat**) suivante :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Sauf stipulation expresse contraire du Contrat, les termes et expressions, commençant par une majuscule, employés dans le Contrat, ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

« **Article** » désigne tout article du Contrat

« **Annexe** » désigne toute annexe du Contrat

« **Concession d'aménagement ou Contrat** » désigne la présente convention concession d'aménagement conclue entre le Concédant et le Concessionnaire/Aménageur

« **Concessionnaire ou Aménageur** » désigne l'attributaire du Contrat

« **Concédant ou Métropole ou Collectivité** » désigne la Métropole Aix Marseille Provence

« **Documents contractuels** » désignent le Contrat, le Programme Prévisionnel Fonctionnel et les Annexes listées à l'article 3 du Contrat

« **EPF PACA** » désigne l'établissement public foncier de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur

« **Equipements spécifiques à l'Opération** » désigne les équipements publics visés dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel

« **Force majeure** » désigne l'évènement présentant les critères de qualification de la force majeure, tels que dégagés par la jurisprudence du Conseil d'Etat

« **Opération** » désigne la réalisation de la ZAC Jas de Beaumont par l'Aménageur

« **Parties** » désigne le Concédant et le Concessionnaire/Aménageur

« **Périmètre de l'Opération** » désigne le périmètre de la zone délimitée en annexe 2

« **ZAC Jas de Beaumont ou Site du Jas de Beaumont ou ZAC** » désigne la zone d'aménagement concerté du Jas de Beaumont

ARTICLE 2 OBJET DU CONTRAT

En application des textes en vigueur et notamment des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la Collectivité confie à l'Aménageur la réalisation de la ZAC Jas de Beaumont dont l'objet est l'aménagement de la zone délimitée en annexe 2.

En application du dossier de création de la ZAC Jas de Beaumont approuvé par la délibération du 17 octobre 2016, l'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'un éco-quartier multifonctionnel intégrant :

- La réalisation d'environ 400 logements dont la répartition est de 40 % de logements locatifs sociaux, 30 % de logements en accession aidée et 30 % de logements libres ; et un programme de surfaces commerciales de proximité, de services et bureaux répartis prioritairement autour de la place publique ;
- La réalisation d'un programme d'équipements publics portant sur la réalisation des travaux de voirie, de réseaux, la place publique, le parc public et les liaisons douces nécessaires au bon fonctionnement de l'éco-quartier et permettant de répondre aux besoins des usagers et habitants des constructions à édifier à l'intérieur du Périmètre de l'Opération.

ARTICLE 3 DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les Documents contractuels sont :

- (i) Le Contrat ;
- (ii) Le Programme Prévisionnel Fonctionnel (PPF)

Les annexes au Contrat dont la liste est présentée ci-dessous :

Annexe 1 : Plan de situation

Annexe 2 : Périmètre de la ZAC

Annexe 3 : Plan des propriétés foncières et état parcellaire

Annexe 4 : Convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA

Annexe 5 : Charte Eco quartier

Annexe 6 : Equipe et moyens techniques mis en œuvre pour réaliser l'opération

Annexe 7 : Méthodologie de travail avec la collectivité

Annexe 8 : Planning de l'opération

Annexe 9 : Bilan financier prévisionnel, plan de trésorerie prévisionnel avec la notice financière

Annexe 10 : Répartition des risques du contrat

Annexe 11 : Assurances

Les annexes ont une valeur contractuelle. Elles précisent et complètent le Contrat et doivent être interprétées sur la base des stipulations du Contrat, des principes du droit des concessions d'aménagement, des règles générales applicables aux contrats administratifs.

En cas de contradiction entre le Contrat et ses annexes, le texte du Contrat prévaut.

ARTICLE 4 MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur devra assurer les missions suivantes :

1. Acquérir auprès de l'EPF PACA ou d'autres propriétaires les biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le Périmètre de l'Opération ;
2. Gérer les emprises et bâtis de manière à garantir l'intégrité et la sécurité du site ;
3. Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre de l'Opération et notamment : (i) l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'Opération et notamment le dossier de réalisation de la ZAC et le Dossier Loi sur l'eau, (ii) les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'Opération (notamment les fouilles archéologiques si nécessaire), (iii) le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, (iv) les études environnementales si nécessaires, (v) toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes ou nécessaires, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
4. Réaliser, le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrites sur le Périmètre de l'Opération ;
5. Rédiger les études et dossiers nécessaires à la mise en comptabilité du PLU et de l'AVAP, si nécessaire, par une déclaration de projet et ou toute autre procédure réglementaire ;
6. Assumer la charge du suivi et traitement des contentieux liés à l'étendue de sa mission ;
7. Mettre en œuvre la démarche « Eco-quartier en projet » en lien avec la Métropole ;
8. Réaliser les travaux nécessaires pour rendre les terrains aptes à la viabilisation et aux constructions futures (affouillements, terrassement etc.) ;
9. Réaliser ou faire réaliser les Equipements spécifiques à l'Opération décrits dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel puis dans le dossier de réalisation approuvé ;
10. Procéder, dans le respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables, à la constitution d'une équipe pluridisciplinaire en vue de la conception/réalisation des infrastructures et espaces verts, du suivi des permis de construire et du bon déroulement des différents chantiers ;
11. Mettre en œuvre une démarche de conseil et de partenariat avec la Collectivité et lui transmettre tous les documents nécessaires au suivi et au contrôle des missions qui lui sont confiées ;
12. Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions possibles en collaboration avec la Collectivité ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou investisseurs potentiels ; céder les terrains, les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable de la Collectivité ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
13. Désigner un architecte urbaniste de la ZAC ;
14. Assurer l'information et la coordination avec les Comités d'Intérêt de Quartier et les habitants proches de la ZAC ;
15. Réaliser le cahier des charges de cession des terrains, le faire appliquer, suivre les projets de constructions dans le Périmètre de l'Opération et favoriser les qualités architecturales et d'intégration paysagère ;
16. Assurer le financement et la gestion financière de l'Opération, y compris la gestion et le montage des dossiers de subvention, en collaboration étroite avec la Collectivité ;
17. Assurer l'entretien du site jusqu'à rétrocession des équipements et infrastructures ;
18. D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité sur les conditions de déroulement de l'Opération.

ARTICLE 5 OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITÉ

La Collectivité s'engage à :

1. Remettre à l'Aménageur l'ensemble des études déjà réalisées ou que la Collectivité a en sa possession ;
2. Mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération et relevant de sa compétence, et engager toute démarche auprès des personnes publiques compétentes pour la mise en œuvre des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'Opération, pour les procédures et autorisations relevant de leur compétence ;
3. Financer, le cas échéant, les fouilles archéologiques prescrites sur le Périmètre de l'Opération ;
4. Faire toute diligence en vue de l'obtention des autorisations administratives et des subventions sollicitées par l'Aménageur et nécessaires à la réalisation de l'Opération ;
5. Apporter un concours financier au bilan d'opération, dans les conditions déterminées à l'Article 36 du Contrat et engager toute démarche auprès des autres personnes publiques, partenaires de l'Opération pour que soient versées le cas échéant à l'Aménageur les subventions, affectées spécifiquement à des actions et opérations réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la Concession d'aménagement, conformément aux dispositions du paragraphe III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme ;
6. Prononcer la clôture de l'Opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 6 DEMARCHE ECO-QUARTIER

Le Concédant souhaite que soit réalisé un éco-quartier.

La collectivité a délibéré le 13 juillet 2017 afin d'adhérer et de s'engager dans la labellisation Eco Quartier. La ZAC du Jas de Beaumont est en Etape 1 ; la Charte a été signée par le maire de la commune de Pertuis et la Vice-Présidente de la Métropole déléguée au logement, centre ancien et à la politique de la Ville.

Dans ce cadre, l'Aménageur s'engage en partenariat avec la Métropole à mettre en œuvre cette démarche jusqu'à son terme. Il sera signataire de la Charte (cf.annexe 5).

Dans un premier temps, il conviendra de travailler sur les 20 engagements de la démarche et de définir précisément les engagements qui seront retenus dans le projet. Ces choix devront être expliqués et argumentés.

Dans le cadre de l'étape 2 « Eco quartier en chantier », les engagements devront se traduire dans les aménagements des espaces publics et dans les enveloppes foncières qui seront cédées aux promoteurs-constructeurs notamment au travers des prescriptions des Cahiers des Charges de Cession de Terrains.

Au stade du dossier de création, les enjeux suivants ont été identifiés pour être intégrés dans la mise en œuvre de l'opération :

- Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique (soigner les implantations, orientations Nord-Sud pour les apports passifs et implantation de panneaux solaires, compacités des volumes, typologies des logements, mobiliser les énergies renouvelables, anticipation normes thermiques 2020),

- La recherche d'un maillage par les modes doux afin de limiter les déplacements automobiles, favoriser les modes actifs de proximité,
- L'intégration de la gestion du cycle de l'eau (ruissellement) dans la composition urbaine en préservant une perméabilité suffisante : noues, espaces paysagers, respect de la topographie et des micro bassins. Par ailleurs, les techniques de rétention des eaux pluviales et de dés imperméabilisation des sols devront intégrer les savoir-faire innovants
- Une prise en compte le plus en amont possible dans la composition du quartier des zones sensibles d'un point de vue écologiques, et l'aménagement de coulées vertes permettant de créer des micro continuité écologiques,
- Qualité de l'aménagement des voiries, espaces verts et récréatifs...
- Concertation, association des riverains, CIQ

ARTICLE 7 COMITE DE SUIVI DE LA CONCESSION

Des réunions *a minima* semestrielles auront lieu entre l'Aménageur et la Collectivité, représentée par les services de la Collectivité, son représentant ou toute personne déléguée par ce dernier, pour examiner l'état d'avancement de l'Opération et son bilan financier et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle ou du bilan financier prévisionnel visées aux annexes 8 et 9.

Dans ce comité de suivi, sera examinée la commercialisation des logements libres et en accession à coût maîtrisé, ainsi que celle des commerces, bureaux et services (y compris la surface, nature de l'acquéreur et projet architectural).

Les Parties se laissent la possibilité de revoir la fréquence de ces réunions en fonction de l'évolution de l'Opération et des besoins.

Chaque année, en même temps que le compte rendu évoqué à l'Article 42, le programme et l'échéancier de l'Opération détaillés pour l'année à venir sont présentés par l'Aménageur. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie dans le respect des dispositions de l'Article 11.

ARTICLE 8 PRISE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le Contrat est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le Concédant notifiera au Concessionnaire la date d'effet, en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat, la rendant exécutoire.

Le Contrat prendra effet à compter de la date de réception par le Concessionnaire de cette notification. Sa durée est fixée à 8 ans à compter de sa date de prise d'effet.

La Concession d'aménagement ne peut faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction. Les conditions d'évolution du Contrat sont fixées à l'Article 40.

ARTICLE 9 PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Les études et documents établis en application du Contrat deviennent propriété de la Collectivité, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés et des principes de protection des données

relevant du secret industriel et commercial de l'Aménageur. Les études et documents sont transmis à la Collectivité sous un délai de 15 jours calendaires à première demande.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, et sauf accord préalable de la Collectivité, l'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que ses conseils ou les représentants de la Collectivité ou à toute personne désignée par elle, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'elle aura réalisés au cours de sa mission.

ARTICLE 10 ASSURANCES

L'Aménageur devra souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, conformément à la législation en vigueur.

L'Aménageur communiquera à la Collectivité les polices ou attestations d'assurance à première demande dans un délai d'un mois.

ARTICLE 11 PLANIFICATION DE L'OPÉRATION

Le phasage général de l'opération est proposé par le candidat dans l'annexe 8 [●]. Les éléments intangibles de ce phasage sont :

- Etablissement d'un plan parcellaire : 6 mois à compter de la date de notification du Traité
- Production du Dossier de Réalisation et du Dossier Loi sur l'Eau : 9 mois à compter de la date de notification du Traité,
- Réalisation de la mission AVP: 12 mois à compter de la date de notification du Traité,
- Finalisation des acquisitions auprès de l'EPF : avant fin 2022,
- La production de logements sociaux devra être étalée dans le temps.

Le non-respect de tout ou partie de ce planning pour une raison liée uniquement aux responsabilités de l'Aménageur peut entraîner l'application des clauses prévues à l'Article 15 du Contrat.

Le planning fera l'objet d'une réunion annuelle et les parties étudieront s'il convient de le faire évoluer, dans le respect de la durée prévisionnelle du Contrat.

ARTICLE 12 CESSION DU CONTRAT

En aucun cas l'Aménageur ne peut céder, même partiellement, le Contrat, ni confier sous quelque forme que ce soit son exécution globale à une tierce personne, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès de la Collectivité sous la forme d'une décision de son assemblée délibérante. La cession même partielle du Contrat est entérinée par la conclusion d'un avenant, dans les conditions définies à l'article R. 3135-6 du Code de la commande publique. Le cessionnaire éventuel reprendra à sa charge la totalité des obligations de l'Aménageur telles que résultant de la présente Concession d'aménagement.

Faute d'accord exprès de la Collectivité, l'Aménageur restera lié par l'ensemble des termes du Contrat.

ARTICLE 13 DOMICILIATION BANCAIRE

Les sommes à régler par la Collectivité et toute autre personne publique à l'Aménageur sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	CIC IMMOBILIER MONTPELLIER
--------------------------	-----------------------------------

N° de compte :	00051836801
Clé RIB :	29
Code banque :	10057
Code guichet :	19543
IBAN	Fr76 1005 7195 4300 0518 3680 129
BIC	CMCIFRPP

Dans le cas où une rétrocession d'un boni d'opération aurait lieu, les sommes à régler par l'Aménageur à la Collectivité sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	CIC IMMOBILIER MONTPELLIER
N° de compte :	00051836801
Clé RIB :	29
Code banque :	10057
Code guichet :	19543
IBAN	FR76 1005 7195 4300 0518 3680 129
BIC	CMCIFRPP

ARTICLE 14 INDEMNITÉ AUX TIERS

L'Aménageur assume la charge du suivi et traitement des contentieux liés à l'étendue de sa mission, telle que définie à l'Article 4. Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution des missions prévues au Contrat est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération dont la réalisation est confiée à l'Aménageur. Toutefois, en cas de manquement grave de l'Aménageur dans l'exécution du Contrat, tel que visé à l'Article 45 du Contrat, les indemnités en cause seront à sa charge définitive, à titre de pénalité.

Après l'expiration de la Concession d'aménagement, le Concédant a seul qualité pour agir, tant en demande qu'en défense, devant toutes les juridictions, au titre des contentieux liés à l'aménagement de la ZAC, sans préjudice de sa faculté à mettre en cause la responsabilité de l'Aménageur pour les préjudices dont ce dernier se serait rendu responsable dans le cadre de l'exercice de sa mission.

ARTICLE 15 PÉNALITÉS

En cas de manquement aux obligations mises à la charge de l'Aménageur par le Contrat, en l'absence de Force majeure, et sans mise en demeure, la Collectivité peut lui infliger des sanctions financières dans les conditions définies ci-dessous :

- Communication de documents confidentiels à des tiers : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 3 500 € ;

- Défaut de participation à une réunion de suivi de l'Opération organisée par la Collectivité et pour lequel l'Aménageur a été invité au minimum 15 jours calendaires à l'avance : application d'une amende forfaitaire de 1 500 € ;
- Défaut de demande d'accord de la Collectivité pour une action dont le présent Contrat stipule clairement l'obligation d'accord de la Collectivité (hors cas de faute grave entraînant résiliation ou nullité du Contrat) : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5 500 € ;

En cas de manquement aux obligations mises à la charge de l'Aménageur par le Contrat, en l'absence de cas de Force majeure, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 15 jours calendaires à compter de sa notification, la Collectivité peut lui infliger des sanctions financières dans les conditions définies ci-dessous :

- Non production ou non transmission, du fait de l'Aménageur, dans les délais prévus au Contrat, d'études ou documents réalisés pour l'Opération et demandées par la Collectivité, de pièces nécessaires aux actes de ventes, de documents comptables, financiers ou techniques stipulés au présent Contrat : application d'une pénalité forfaitaire égale à 1 500 € par semaine de retard ;
- Non production du compte rendu technique et financier et de la note présentant l'état d'avancement technique et financier de l'opération dans les délais prévus à l'Article 42 du Contrat : application d'une pénalité forfaitaire égale à 2 000 € par semaine de retard ;
- Défaut de transmission et de contrôle de la mise en application du cahier des charges de cession promoteur : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5 500 € ;
- En cas de retard de l'Aménageur au titre de ses missions figurant au planning prévisionnel visé à l'annexe 9 en raison d'une faute imputable à l'Aménageur : application d'une pénalité journalière de 1 000 €.

Le prononcé de la pénalité fera l'objet d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le représentant de la Collectivité à l'Aménageur.

ARTICLE 16 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Collectivité à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur à la Collectivité, qui ne serait pas versée dans les délais réglementaires, à partir de la date de réception de la demande de règlement fait automatiquement l'objet d'intérêts moratoires selon les conditions applicables à la Collectivité.

Selon le décret n°2013-269 du 29 mars 2013 *relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique*, le taux des intérêts moratoires applicable est le taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir.

Selon le décret n°2013-269 du 29 mars 2013 susvisé, le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à quarante euros.

ARTICLE 17 RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et l'Aménageur au titre de l'exécution du présent Contrat est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 18 NOTIFICATIONS

A défaut de stipulations spécifiques contraires fixées dans le Contrat, toute notification entre les Parties doit être faite par écrit aux représentants légaux des Parties et aux adresses définies à l'Article 19 du Contrat :

- Soit par courrier ordinaire ou courrier électronique pour les communications courantes ;
- Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour les communications auxquelles les Parties entendent conférer un caractère officiel en raison, notamment, de leur importance pour l'exécution du Contrat.

ARTICLE 19 ELECTION DE DOMICILE

Le Concédant fait élection de domicile à : Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement – CS 40868 – 13626 Aix en Provence Cedex 1

Le Concessionnaire fait élection de domicile à : 180 Rue de la Giniesse, 34 500 BEZIERS

Toute modification du domicile d'une des Parties est communiquée par celle-ci à l'autre partie dans les plus brefs délais.

CHAPITRE 2 MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 20 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'Aménageur fait établir dans les six premiers mois après signature du Contrat un plan et un état parcellaire des terrains et bâtiments situés à l'intérieur du Périmètre de l'Opération.

Ce plan de l'état initial de l'Opération doit être fourni à la Collectivité en format informatique et intégrable au Service d'Information Géographique de la Collectivité.

Ce plan et cet état foncier sont mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'Opération afin que l'Aménageur puisse, d'une part, rendre compte annuellement à la Collectivité des acquisitions et des cessions réalisées et, d'autre part, être en mesure de donner des prescriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

L'EPF PACA dispose jusqu'au 31 décembre 2022, soit jusqu'au terme de la convention d'intervention foncière sur le site de la ZAC, de la mission foncière sur le périmètre de l'opération et des prérogatives qui lui sont confiées dans le cadre de cette convention. Jusqu'au terme de cette convention, l'Aménageur ne pourra acquérir directement des terrains qu'avec l'accord de l'EPF PACA.

A compter du terme de la convention d'intervention foncière de l'EPF PACA, le Concessionnaire pourra acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, ou par tout autre moyen, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement considérée. Le Concessionnaire pourra également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au Concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, pour tous les terrains acquis par l'Aménageur, celui-ci devra :

- Gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, favoriser le maintien des activités agricoles dans la zone dans l'attente de l'aménagement des terrains, et en l'absence d'exploitation en assurer l'entretien (débroussaillage, enlèvement de dépôts divers...);
- Libérer les immeubles de leurs occupants dans le respect de la réglementation en vigueur et en concertation avec le Concédant, assurer le cas échéant le réemploi des bâtiments occupés;
- Démolir le cas échéant les bâtiments existants.

ARTICLE 21 MODALITÉS D'ACQUISITION DES TERRAINS A L'EPF PACA

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par l'EPF PACA à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation feront l'objet d'une cession directe au Concessionnaire. A ce jour l'EPF maîtrise 10,6 hectares (cf. annexe3) .

Il est proposé une cession en deux phases maximum, avec une première phase correspondant à 40% de l'emprise totale détenue par l'EPF PACA. L'acquisition de l'ensemble du foncier de l'EPF devra se faire avant le terme de la convention d'intervention foncière soit le 31/12/2022. Les conditions de cession

directe à un opérateur sont définies dans l'article 6 de la convention d'intervention foncière sur le site de la ZAC (cf. annexe 4)

Le coût du foncier détenu par l'EPF PACA s'établit à 4 350 000 € (hors frais de notaire), estimation ferme valable jusqu'au 31/12/2020. Ce montant concerne l'ensemble des parcelles identifiées comme propriété de l'EPF PACA dans l'annexe 3.

Après 2020, une réactualisation pourra être recalculer conformément aux termes de la convention d'intervention foncière.

ARTICLE 22 MODALITÉS D'ACQUISITION DES TERRAINS AUX AUTRES PROPRIETAIRES

Article 22.1 Terrain de la commune de Pertuis

La commune est propriétaire de la parcelle CI 50 (cf.annexe 3). Cette parcelle sera mise à disposition à titre gratuit de l'Aménageur par la ville de Pertuis pour la réalisation du parc public qui sera ensuite intégrée dans le domaine communal et entretenu par la ville.

Article 22.2 Les autres terrains non maîtrisés

La surface totale des terrains non maîtrisés par l'EPF ou la commune de Pertuis à l'intérieur du périmètre de la ZAC représente 26.780 m² (cf. annexe 3).

A compter du terme de la convention d'intervention foncière de l'EPF PACA, ou sous réserve de l'accord de l'EPF PACA avant ce terme, le Concessionnaire pourra acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, ou par tout autre moyen, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement considérée. Le Concessionnaire pourra également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au Concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Concessionnaire informe le Concédant des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail dans le cadre du comité de suivi.

ARTICLE 23 DROIT DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

Aux termes de la mission foncière exercée par l'EPF PACA, le Concessionnaire pourra se voir déléguer par délibération de l'autorité Concédante le bénéfice du droit de préemption.

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.

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.

ARTICLE 24 SUIVI ET CONTRÔLE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

De façon générale et conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

Ce tableau devra présenter la liste détaillée des parcelles et/ou lots acquis et cédés pendant la durée de l'exercice : surfaces, prix au m², prix total.

L'Aménageur devra assurer l'entretien et la surveillance du site. Il souscrira à ce titre une police d'assurance pour les dommages qui peuvent lui être causés.

CHAPITRE 3 REALISATION DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS

ARTICLE 25 TRAVAUX À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur prend à sa charge la réalisation et/ou le financement de l'ensemble des Equipements spécifiques à l'Opération, infrastructures et superstructures non encore réalisés prévus dans le Périmètre de la ZAC décrits dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel (PPF) joint au contrat, puis approuvé dans le Dossier de Réalisation élaboré par l'Aménageur à l'exception de ceux qui sont pris en charge :

- soit par la Collectivité,
- soit par toute autre personne ou collectivité publique.

Les équipements réalisés par la Collectivité ou tout autre personne publique sous sa propre maîtrise d'ouvrage sont précisés dans le PPF, et approuvés dans le Dossier de Réalisation.

L'Aménageur devra prévenir la Collectivité et ses partenaires un mois avant d'entreprendre tous travaux sur le domaine public et lui préciser la nature et le calendrier des travaux envisagés. Il devra également obtenir toutes les autorisations et accords nécessaires à la réalisation des travaux (permission de voirie...).

L'Aménageur doit informer la Collectivité chaque fois qu'il effectue pour le compte d'un tiers des travaux ou tâches non prévus au Contrat mais en rapport avec l'aménagement de la Zone objet Contrat.

ARTICLE 26 PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS

Les avant-projets des infrastructures et Equipements spécifiques à l'Opération devront être établis et être présentés pour approbation à la Collectivité, représentée par les services de la Collectivité, son représentant ou toute personne déléguée par ce dernier, qui dispose d'un mois pour se prononcer après avoir, le cas échéant, pris le soin de consulter ses partenaires.

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

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes publiques intéressées, notamment les gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés, ne formulent pas d'observation dans un délai de un mois à compter de leur réception.

Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets. Aucune modification ne peut être apportée aux documents sans l'accord préalable de la Collectivité, ou des gestionnaires et concessionnaires et services publics intéressés.

ARTICLE 27 MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS

Pour l'étude et l'exécution des contrats conclus pour la réalisation de la Concession d'aménagement, l'Aménageur s'engage à préserver au maximum les intérêts du Concédant.

L'Aménageur doit passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux selon une procédure adaptée dont il définit librement les modalités en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat conformément aux dispositions de l'article R. 300-12 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les contrats de travaux devront inclure des clauses favorisant l'insertion par l'emploi et la mobilisation de PME sur tout ou partie des contrats ainsi que des clauses favorisant la démarche Eco Quartier.

Ils devront inscrire l'opération dans une démarche « chantier propre ».

Lors de l'organisation de sélection de prestataires, la Collectivité pourra être représentée au sein des commissions de décision avec voix consultative.

ARTICLE 28 EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJETS DE L'OPÉRATION

L'Aménageur assure le suivi général des travaux de l'Opération et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus en annexe 8. Il assure à ce titre une mission de coordination générale de l'Opération.

En ce qui concerne la réalisation des Equipements spécifiques à l'Opération, l'Aménageur doit se conformer aux prescriptions décrites dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel, puis dans le dossier de réalisation approuvé.

L'Aménageur devra faire évoluer ces documents en vue d'être toujours en conformité avec la réglementation applicable.

La Collectivité, représentée par ses services, son représentant ou toute personne déléguée par ce dernier, et ses partenaires, est autorisée à suivre l'exécution des travaux de l'Opération et aura à tout moment accès aux chantiers, dans le respect des conditions de sécurité, mais ne peut présenter d'observations qu'à l'Aménageur et non aux entrepreneurs directement. En outre, le Concédant pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et autres documents qu'il demandera.

Les éléments techniques de ces travaux sont décrits dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel.

ARTICLE 29 ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la date pour laquelle le Concessionnaire a invité le Concédant à participer aux opérations de remise des Equipements spécifiques à l'Opération réalisés en application du Contrat, le Concessionnaire a l'obligation de les gérer et de les entretenir en bon état, aux frais de l'opération.

Postérieurement à la date de remise, et conformément aux modalités de remise des ouvrages qui seront prises selon les dispositions de l'Article 30 du Contrat, le Concédant ou les autres personnes publiques compétentes assureront l'entretien desdits équipements et ouvrages.

Dans le cadre de la réalisation des phases successives de travaux, l'aménageur devra prévoir un schéma circulaire et un accès chantier limitant au maximum la circulation sur les voies et équipements ayant fait l'objet d'une remise d'ouvrage. Il sera responsable des dégradations et détériorations commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipements et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

Faute de réparation, d'entretien régulier ou de remplacement des éléments détériorés après mise en demeure, adressée à l'aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par la collectivité aux frais entiers de l'aménageur responsable.

L'Aménageur s'engage à imposer ces obligations aux acquéreurs de lots et/ou titulaire du droit d'usage du lot dans le cadre du CCCT.

ARTICLE 30 REMISE DES OUVRAGES

Article 30.1 Remise d'ouvrage et Transfert de propriété des Equipements spécifiques à l'Opération

Achèvement des ouvrages

Les Equipements spécifiques à l'Opération réalisés en application du Contrat et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité ou d'autres collectivités publiques, et notamment les voiries, espaces libres, réseaux et équipements publics, constituent des biens de retour qui appartiennent à la Collectivité ou d'autres collectivités publiques et leur reviennent gratuitement et de plein droit dès leur achèvement.

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

Réception de chantier

Lorsque les ouvrages à la charge de l'Aménageur sont réalisés conformément au Programme Prévisionnel Fonctionnel puis au Dossier de Réalisation approuvé, l'Aménageur notifiera au moins 15 jours à l'avance à la Collectivité ou d'autres collectivités publiques son invitation à participer aux opérations de réception de chantier et à constater la réalisation desdits équipements.

Les concessionnaires de réseaux et de service public et les autres personnes publiques compétentes seront invités aux opérations de réception de chantier.

La Collectivité, représentée par les services de la Collectivité, son président ou toute personne déléguée par ce dernier, et les autres collectivités publiques participent aux opérations de réception de chantier.

Au cours de l'opération de réception de chantier, la Collectivité ou les autres collectivités publiques pour les équipements qui les concernent peuvent formuler des réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

Remise des ouvrages

La remise des ouvrages, et le constat de l'achèvement de ces derniers, ne pourront intervenir qu'après la levée des réserves.

L'Aménageur invitera la Collectivité ou les autres collectivités publiques aux opérations de remise de l'ouvrage. Les concessionnaires de réseaux et de service public et toutes autres personnes publiques compétentes seront invités aux opérations de remise.

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

- a) Identification physique de l'ouvrage ;

- b) Coût complet hors taxes de l'ouvrage incluant la nature et le montant des dépenses exposées par le Concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage :
- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapporté à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c) Le montant de la TVA.
- d) Une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés (DOE, DIUO), les plans de récolement, sous un format papier et un format numérique compatible avec le SIG de la Collectivité des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. Les normes SIG seront fournis par la collectivité.

Transfert de propriété

L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou des autres collectivités publiques un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. Ces charges seront imputées au bilan de l'Opération.

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

Article 30.2 Contestation entre les Parties

En cas de contestation sur l'achèvement, sur une ou plusieurs réserves, ou encore leur levée, la Collectivité et l'Aménageur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Marseille à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert est chargé de déterminer si l'équipement concerné est achevé ou non, et en cas de non achèvement, de définir la nature des travaux à réaliser pour parvenir à cet achèvement. S'agissant des réserves, l'expert est chargé de déterminer le bienfondé de la ou des réserves contestées et, le cas échéant, de définir la nature des travaux nécessaires à leur levée.

Les frais et honoraires de l'expertise sont supportés par le bilan de l'Opération.

Article 30.3 Transfert de responsabilité

La remise des ouvrages opère de plein droit le transfert des garanties légales afférentes aux ouvrages au profit du Concédant à l'expiration de la garantie de parfait achèvement. A compter de cette date, le Concédant, ou tout autre collectivité publique, se trouve subrogé dans les droits et actions du concessionnaire liées à l'exercice des garanties légales notamment la garantie décennale. Jusqu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, le Concessionnaire demeure seul habilité à exercer les actions et recours en garantie de parfait achèvement auprès des entreprises concernées.

CHAPITRE 4 COMMERCIALISATION

ARTICLE 31 DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le Concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés. Il est chargé des relations avec les acquéreurs potentiels de lots de terrains et d'immeubles bâtis.

L'ensemble du dispositif de commercialisation devra être présenté dans le cadre du comité de suivi de l'Opération décrit à l'article 7. Toute expression à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces...) devra faire l'objet d'une information préalable de la part du Concessionnaire.

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

Plus particulièrement, il désignera dès que possible l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi qu'un bureau d'études environnement chargé de contribuer à la mise en œuvre et au suivi de la qualité environnementale de l'opération décrite à l'article 6. Cette équipe aura notamment pour mission d'élaborer le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de l'opération.

Le Concessionnaire présentera au comité de suivi les différents projets architecturaux, il mettra en relation les pétitionnaires avec l'architecte urbaniste de la ZAC et suivra avec lui la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

ARTICLE 32 MODALITES DE CESSIONS, DE CONCESSIONS OU DE LOCATIONS DE MEUBLEES

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.

Les cessions, baux ou concessions d'usage de terrains aux opérateurs se feront conformément aux engagements de l'Aménageur approuvés par la Collectivité à l'attribution dudit Contrat et figurant en annexe 9.

La commercialisation des surfaces de plancher destinées aux logements locatifs sociaux (PLS, PLUS, PLAI...) nécessitera un accord écrit de la Collectivité sur l'identité de l'acquéreur. Préalablement à toute cession, location ou concession pour lesquels cet accord est obligatoire, l'Aménageur adresse au représentant de la Collectivité par écrit avec accusé de réception, les noms et qualité des attributaires éventuels et le descriptif de leurs projets (a minima : projet architectural, typologie d'habitat et/ou d'activités construits, prix de cession par typologie de charge foncière, montant des loyers ou des ventes finales, calendrier de commercialisation).

La commercialisation des surfaces de plancher commerciales sera réalisée auprès d'un ou plusieurs investisseur(s) commercial(aux).

La commercialisation des surfaces de plancher des logements libres et à couts maîtrisés se fera conformément aux ambitions du programme et aux principes de références décrits dans le PPF. Conformément à l'article 7, un état d'avancement de la commercialisation sera présenté à l'occasion des comités de suivi.

Chaque cession de lot de terrain 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, et aux collectivités publiques qui assurent la gestion ultérieure des équipements de la zone.

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 42.

ARTICLE 33 CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

L'Aménageur rédigera dans la première année après signature du Contrat un projet de cahier des charges de cession des terrains type qui sera soumis à la Concédant pour approbation.

L'Aménageur devra annexer à chaque cession, ou bail accordant des droits à construire ou concession d'usage de terrains, le cahier des charges de cession de terrains, conforme à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et approuvé par le représentant du Concédant ou toute personne déléguée par ce dernier, indiquant notamment le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot cédé, des prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères applicables au lot ainsi qu'un cahier de limites de prestations et de co-construction. Les contrats devront inclure des clauses favorisant les chantiers propres, l'insertion par l'emploi et la mobilisation de PME, ainsi que, le cas échéant, toute clause concourant aux objectifs fixés par le concédant pour la réalisation du programme.

L'Aménageur doit faire respecter les prescriptions décrites dans le Programme Prévisionnel Fonctionnel, puis approuvé dans le Dossier de réalisation, les exigences de la Charte EcoQuartier (cf annexe 5), le cahier des charges de cession des terrains par l'ensemble des opérateurs intervenant sur la ZAC. L'Aménageur s'engage à imposer ces exigences aux acquéreurs de droits à construire et à leurs ayant-droits ou ayant-cause.

Le contrôle du respect de ces exigences est, en cas de contestation, constaté par un expert indépendant. Les frais d'expertise sont, le cas échéant, à la charge de l'Opération.

CHAPITRE 5 MODALITES FINANCIERES DE L OPERATION

ARTICLE 34 FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'Aménageur, en sa qualité de maître d'ouvrage, assure le financement de l'Opération et contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'Opération.

Le financement de l'opération est assuré par :

- Les concessions d'usages et loyers ;
- Les produits financiers ;
- Le produit des cessions des charges foncières par l'Aménageur ;
- Les conventions de participation avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain à l'Aménageur telles que prévues à l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme ;
- La participation du Concédant conformément aux stipulations de l'Article 36 du Contrat ;
- Les subventions publiques mobilisables notamment la subvention de la commune de Pertuis visée à l'Article 37.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'Opération au mieux de l'intérêt de l'Opération.

Il doit fournir sur demande du Concédant un état semestriel retraçant les mouvements de trésorerie propres à l'opération objet de la convention.

L'Aménageur impute à l'Opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'Opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et les produits financiers au taux réel des placements pratiqués sur l'exercice.

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

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

L'Opération étant réalisée aux risques et périls de l'Aménageur, le Concédant ne prendra financièrement en charge aucune évolution qui affecterait le bilan de l'Opération.

ARTICLE 35 HONORAIRES DE GESTION AMENAGEUR

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la Concession mais seulement à les imputer forfaitairement, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions et du chiffre d'affaires réalisé. Ces imputations forfaitaires sont dites « honoraires de gestion ».

Ces honoraires, destinés au financement notamment de ses personnels et de sa structure, seront ainsi imputés sur la base du chiffre d'affaires HT réalisé.

Ces imputations sont déterminées de la façon suivante :

- 4% HT du Chiffre d'affaire HT réalisé annuellement.

La rémunération de l'Aménageur est approuvée par la Collectivité chaque année au vu des éléments présentés par l'Aménageur.

ARTICLE 36 PARTICIPATIONS À L'OPÉRATION

Une participation financière du Concédant est prévue à hauteur de 0 €. L'Aménageur n'appelant aucune participation financière émanant du Concédant.

Cette participation financière prendra la forme d'apport en numéraire et sera versée annuellement à l'Aménageur selon les modalités suivantes : sans objet.

Cet apport ne pourra faire l'objet d'aucune réévaluation à la hausse sauf en cas de survenance d'un risque à la charge du Concédant tel que précisé à l'annexe 10.

Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercées par le Concédant sont visées à l'Article 42.

ARTICLE 37 SUBVENTIONS A L'OPERATION

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du 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 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.

Une participation financière de la Commune de Pertuis est prévue à hauteur de 200 000€, affectée aux coûts de création du parc public réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur. Cette participation financière prendra la forme d'apport en numéraire et sera versée en 2021 au bilan de l'Opération.

ARTICLE 38 CONVENTIONS DE PARTICIPATION

38.1 Conventions de participation

S'il y a lieu d'établir des conventions de participation, conformément au dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur, ce dernier établira et négociera pour le compte de la Collectivité ces conventions de participation.

Le montant de la participation des constructeurs sera déterminé sur la base de la surface de plancher dont la construction sera autorisée par le permis de construire ou d'aménager. Le prix par m² résultera soit du dossier de réalisation de la ZAC, soit d'une délibération spécifique.

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

38.2 Conventions d'association

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies et négociées par l'Aménageur, en accord avec la Collectivité.

ARTICLE 39 PARTICIPATION DE L'OPERATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES PAR LA COMMUNE DE PERTUIS ET LA METROPOLE

L'Aménageur devra participer au financement des équipements réalisés par la commune de Pertuis et par la Métropole se situant dans la ZAC et/ou nécessaires à l'Opération :

1. Au groupe scolaire pour un montant estimé à 29% du coût de l'équipement toutes dépenses confondues, soit 1 200 000 € HT ;

Le versement de cette participation se fera en deux échéances :

- 50% du montant, soit 600 000€, 6 mois après l'achèvement de l'ouvrage (réception de l'ouvrage) ;
- 50% du montant, soit 600 000€, 6 mois après le 1er versement.

La livraison du groupe scolaire est prévue pour septembre 2020.

2. A la réalisation du giratoire sur le Boulevard Jean Guigues et de l'exutoire pluvial de la ZAC à hauteur de 30% estimé à 730.000 € HT toutes dépenses confondues, soit 219.000€ HT.

Le versement de cette participation à la Métropole se fera en une seule fois trois mois après la réception de l'ouvrage.

La livraison du giratoire est prévue pour 2021.

La participation définitive de l'Opération à cet équipement sera validée après l'attribution des marchés de travaux et sera ajustée par rapport au coût réel toutes dépenses confondues.

ARTICLE 40 EVOLUTION DU CONTRAT

Article 40.1. Les Parties s'engagent à exécuter le Contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions juridiques, techniques et économiques qui ont présidées à sa passation, et des principaux éléments du bilan d'aménagement joint en annexe 9.

La modification du Contrat est possible mais ne peut intervenir que dans les conditions visées aux articles L. 3135-1 et R. 3135 -1 et suivants du Code de la commande publique. En toutes hypothèses, les modifications apportées au Contrat ne pourront venir changer la nature globale de ce dernier.

Les Parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du Contrat (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.). Une fois arrêtées, ces adaptations font l'objet d'un avenant qui ne peut remettre en cause le risque économique pris par l'Aménageur.

Article 40.2. Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, le Contrat est soumis à réexamen – outre les hypothèses prévues aux articles R. 3135-2 et suivants du Code de la commande publique - dans les cas suivants :

- Si le programme des constructions et/ou le programme des Equipements spécifiques à l'Opération visé au Programme prévisionnel Fonctionnel puis au Dossier de Réalisation approuvé est modifié en importance et en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier du Contrat ;
- Si le périmètre de l'Opération est modifié par la Collectivité, de façon à remettre en cause l'équilibre financier du Contrat, notamment avec l'intégration du foncier de la Bastide ;
- En cas d'évolution importante de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie du Contrat appréciée au travers du bilan prévisionnel actualisé ;
- En cas de substitution de l'Aménageur à un nouveau concessionnaire et la cession du Contrat à ce dernier – dans les conditions visées à l'Article 12 ;
- En cas d'événement ayant le caractère de Force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme prévisionnel des Equipements spécifiques à l'Opération ;
- En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie du Contrat. [Les candidats peuvent proposer des modifications susceptibles de constituer un réexamen entre les parties]. [●]

Le réexamen des conditions du présent Contrat ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des Parties.

Article 40.3. La procédure de réexamen peut être engagée, soit à l'initiative de la Collectivité, soit à celle de l'Aménageur.

Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, l'Aménageur doit fournir au préalable à la Collectivité l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du Contrat.

Cette procédure n'entraîne pas de suspension dans l'exécution du Contrat.

Si dans les six mois à compter de la date de demande de réexamen présentée par l'une des Parties, un accord n'est pas intervenu, la procédure de réexamen peut être poursuivie, sur simple demande de l'une des Parties, par une commission composée de trois membres dont l'un sera désigné par la Collectivité, l'autre par l'Aménageur et le troisième conjointement par les Parties.

Faute à ceux-ci de s'entendre dans un délai de 15 jours, la désignation du troisième membre sera faite par le président du Tribunal Administratif. Il en sera de même pour les membres qui n'auraient pas été désignés par les Parties dans le même délai à compter de l'expiration de la période de six mois ci-dessus.

A défaut d'un avis de la commission sous les trois mois suivant sa désignation ou si l'une ou l'autre des Parties n'accepte pas l'avis de cette commission, l'exécution du Contrat sera poursuivie dans les conditions alors en vigueur, à charge pour la partie la plus diligente de saisir le tribunal compétent si elle s'y estime fondée.

ARTICLE 41 GARANTIES D'EMPRUNT

Il ne sera pas sollicité auprès de la collectivité de garantie au service des intérêts et tous frais afférents, ni au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération.

ARTICLE 42 CONTRÔLE TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE

Pour permettre à la Collectivité d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur devra tenir sa comptabilité de façon à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet du présent Contrat.

A la fin de chaque semestre, au plus tard le 15 du mois suivant le semestre achevé, l'Aménageur transmet à la Collectivité concédante une note présentant l'état d'avancement technique et financier de l'opération, qui présente de manière synthétique :

- L'état d'avancement des différentes missions de l'Aménageur,
- Les éventuelles difficultés rencontrées,
- Les éventuelles causes de retard dans l'exécution des missions,
- Les frais engagés pendant le semestre écoulé pour l'exécution des missions,
- Les modalités de financement mises en œuvre (emprunts, avance, autres...),
- Les produits encaissés,
- L'état de la trésorerie

La note transmise quant au 2^{ème} semestre de l'année, au plus tard le 15 janvier de l'année suivante, devra en outre consolider l'ensemble de ces éléments sur l'ensemble de l'année écoulée, de façon à constituer un pré-compte rendu à la collectivité concédante.

Au 15 mai de chaque année, l'Aménageur devra fournir un compte rendu technique et financier retraçant l'évolution de l'opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente et comportant notamment :

- Le bilan financier prévisionnel actualisé des activités objet de la Concession d'aménagement, faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser. Ce bilan prévisionnel annuel comporte notamment :
 - En dépenses, le coût d'acquisition et de remise en état des terrains et infrastructures, le coût des travaux à la charge de l'Aménageur, les frais d'études et honoraires, les éventuelles indemnités aux tiers, les frais financiers et la rémunération l'Aménageur ;
 - En recettes, les prix des cessions, les loyers des concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les participations publiques et subventions ;
 - Les comptes TVA.

Il devra faire apparaître les quantités physiques (m² acquis, m² cédés, ml ou m² d'espaces ou d'équipements publics,...) et les ratios sous-tendant tant les réalisations de l'année écoulée et que les prévisions pour les années à venir.

Il devra en outre mettre en exergue et expliquer les écarts constatés sur l'année écoulée par rapport aux prévisions du compte rendu de l'année précédente.

- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître : l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération, le montant des emprunts et éventuelles avances de trésorerie (annuités à rembourser ou encaissements), les excédents ou déficits de trésorerie ;
- Un état parcellaire et un état détaillé des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, ainsi qu'un programme prévisionnel des acquisitions et cessions à venir (en détaillant pour chaque parcelle / lot les surfaces et les prix afférents) ;
- Un compte-rendu technique comprenant notamment les plans de détail et d'exécution de tous les travaux réalisés, la synthèse des contrôles techniques effectués (y compris les dysfonctionnements constatés), et le plan de récolement de tous les réseaux et les fiches d'ouvrage ;
- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'Opération, notamment en matière d'acquisitions, de travaux, de commercialisation, de communication et concertation et d'adéquation du projet au regard des principes fixés en application du présent contrat ;
- Une note de synthèse sur la démarche EcoQuartier notamment au regard des engagements pris dans le cadre de la démarche

La Collectivité peut contrôler librement les renseignements fournis. Ses agents mandatés peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leurs vérifications.

Chaque année, la Collectivité devra se prononcer par délibération de l'assemblée délibérante sur le compte-rendu technique et financier. A l'occasion de cet examen, la Collectivité peut discuter d'une modification du programme ou de son calendrier de réalisation, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Ces demandes peuvent, le cas échéant, donner lieu à la passation d'un avenant.

CHAPITRE 6 MODALITES D EXPIRATION DU CONTRAT

ARTICLE 43 RÉSILIATION AMIABLE DU CONTRAT

La Collectivité et l'Aménageur peuvent résilier de plein droit le Contrat d'un commun accord. Le protocole de résiliation amiable prévoira le cas échéant le montant d'indemnisation des Parties.

ARTICLE 44 RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La Collectivité dispose du pouvoir de résiliation unilatérale du Contrat de plein droit, en cas de motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, elle devra notifier sa décision à l'Aménageur moyennant un préavis de 6 mois. Cette décision donne lieu à une indemnisation de l'Aménageur selon les modalités définies à l'Article 48 et à l'Article 49.

ARTICLE 45 DÉCHÉANCE – RÉSILIATION POUR FAUTE

En cas de manquement grave de l'Aménageur dans l'exécution du Contrat, notamment concernant l'article 4, la Collectivité peut procéder à la résiliation de la Concession d'aménagement aux torts et griefs de l'Aménageur, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai raisonnable fixée dans la lettre de mise en demeure.

Les préjudices que peuvent causer les manquements de l'Aménageur ou sa mauvaise exécution du Contrat engagent sa responsabilité à l'égard de la Collectivité, laquelle est fondée à en demander réparation. Le versement de l'indemnité versée par l'Aménageur à la Collectivité devra intervenir dans un délai de 30 jours à compter de la notification du montant des indemnités.

Par ailleurs toutes les fautes commises par l'Aménageur dans l'accomplissement de ses missions et qui causent un préjudice à un tiers engageront la seule responsabilité de l'Aménageur, lequel en supporte toutes les conséquences éventuelles.

La résiliation pour faute de l'Aménageur prive ce dernier de tout droit à indemnisation.

ARTICLE 46 AUTRES CAS DE RÉSILIATION UNILATÉRALE

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

En revanche, le Contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la Concession

d'aménagement. Les conditions de retour et de reprise des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par ce dernier sont définies à l'Article 48 ci-après.

En cas de survenance d'un événement de Force majeure qui rendrait impossible pendant une période supérieure à 6 mois l'exécution d'une partie substantielle des obligations de l'Aménageur au titre du Contrat, la résiliation du Contrat pour Force majeure pourra être prononcée par la Collectivité ou, à la demande de l'Aménageur, par le tribunal visé à l'Article 17 du Contrat. L'Aménageur a droit à une indemnité dans les conditions définies à l'Article 48 du Contrat.

ARTICLE 47 CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

Dans tous les cas d'expiration du Contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités suivantes :

- Les biens apportés gratuitement par la Collectivité et affectés à la mise en œuvre de l'Opération et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- Les biens de retour, destinés à revenir à la Collectivité à leur achèvement, deviennent gratuitement la propriété de celle-ci. Les biens de retour qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à la Collectivité qui devra en poursuivre la réalisation, moyennant le versement par l'Aménageur du montant nécessaire à leur achèvement – ce montant sera imputé au bilan de l'Opération ;
- Les biens destinés à revenir à d'autres collectivités ou acteurs publics sont remis gratuitement à leur destinataire. Les biens qui ne sont pas achevés font l'objet d'une remise partielle à leur destinataire qui devra en poursuivre la réalisation, moyennant le versement par l'Aménageur, du montant nécessaire à leur achèvement – ce montant sera imputé au bilan de l'Opération.
- Les biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus peuvent faire l'objet d'un droit de reprise par la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers. Le transfert de propriété de ces biens à la Collectivité est réalisé en contrepartie du prix d'acquisition, de la quote-part du prix des travaux de viabilisation des terrains réalisé tel qu'indiqué au dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité déduction faite, le cas échéant, des participations publiques telles que définies à l'Article 39, pour la part non utilisée de celles-ci. A défaut de décision de la Collectivité de reprendre ces biens, ceux-ci restent propriété de l'Aménageur ;
- La Collectivité n'est, de la même façon, en aucune mesure tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui est prononcée contre lui après l'expiration de la Concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'Aménageur.

ARTICLE 48 CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

A l'expiration du Contrat, pour quelque motif que ce soit, l'Opération étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'Opération permettant aux Parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'Opération.

Les éventuels transferts de biens feront l'objet du versement des sommes dues, calculées sur les bases définies à l'Article 47.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général ou en cas de Force majeure, il est par ailleurs procédé à une indemnisation de l'Aménageur, à hauteur de 5 % du solde de la rémunération prévisionnelle, telle que définie à l'Article 35, non acquise du fait de l'interruption du Contrat.

ARTICLE 49 OPÉRATIONS DE LIQUIDATION

A l'expiration du Contrat, pour quel que motif que ce soit, à terme ou avant terme, l'Aménageur procède aux opérations de liquidation : transfert des Contrats, des biens actif et passif et arrêté des comptes. Dans les trois mois suivant la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de façon à ce que la Collectivité puisse donner quitus de sa gestion au Concessionnaire. Il est entendu que les frais financiers sont pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Article 49.1 Solde d'exploitation

Dans tous les cas d'expiration du Contrat, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation calculé comme suit :

EN PLUS

- L'ensemble des produits, (cessions, locations, redevances, subventions, participations) hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (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 l'Aménageur pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du Contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le Concédant et les rémunérations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

Article 49.2 Solde des financements repris par le Concédant

Dans tous les cas d'expiration du Contrat, pour quel que motif que ce soit, à terme ou avant terme, il devra être établi un arrêté des comptes de l'Opération à la date d'expiration du Contrat, d'où il résultera un solde des financements calculé comme suit :

EN RESSOURCES

- Les dettes fournisseurs à régler avant l'expiration de la Concession d'aménagement ;
- Le capital perçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- Les avances éventuellement consenties par le Concédant.

EN EMPLOIS

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances éventuellement consenties par la Collectivité ;
- Les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement.

Article 49.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation est positif (boni d'opération) celui-ci est réparti entre l'Aménageur et la Collectivité selon les dispositions de l'Article 51. S'il est négatif, il sera intégralement supporté par l'Aménageur.

Si le solde de financement repris par la Collectivité est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité. Il donnera lieu à un versement de l'Aménageur à la Collectivité dans un délai maximal de 4 mois après la fin du Contrat.

ARTICLE 50 SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS

L'Aménageur fait obligation à chacune des personnes liées à lui par des Contrats afférents à l'Opération, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son Contrat avec la Collectivité après expiration du Contrat pour quelque motif que ce soit, si ce Contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

ARTICLE 51 SORT DU BONI D'OPÉRATION – RESULTAT OPERATIONNEL POSITIF

Le boni d'opération ou résultat opérationnel positif, bénéficiera intégralement à l'Aménageur quand il se trouvera situé entre 0 et 8% HT du Chiffre d'Affaires TTC. Au-delà de 8% HT du Chiffre d'affaire TTC au stade de la clôture d'opération, il sera réparti entre la Collectivité et l'Aménageur à raison de 60% pour la Collectivité et 40% pour l'Aménageur. Il donnera lieu à un versement de l'Aménageur à la Collectivité dans un délai maximal de 4 mois après la fin du Contrat.

ARTICLE 52 CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

En cas de recours contentieux contre la Concession d'aménagement ou contre toute délibération relative à la procédure de création ou de réalisation de la ZAC, les Parties conviennent de se rapprocher dans un délai de 15 jours suivant l'introduction du recours et d'évaluer ensemble les conséquences à tirer de ces recours sur l'application du Contrat.

Fait en [] originaux,

Fait à _____, le _____

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)

à _____, le _____

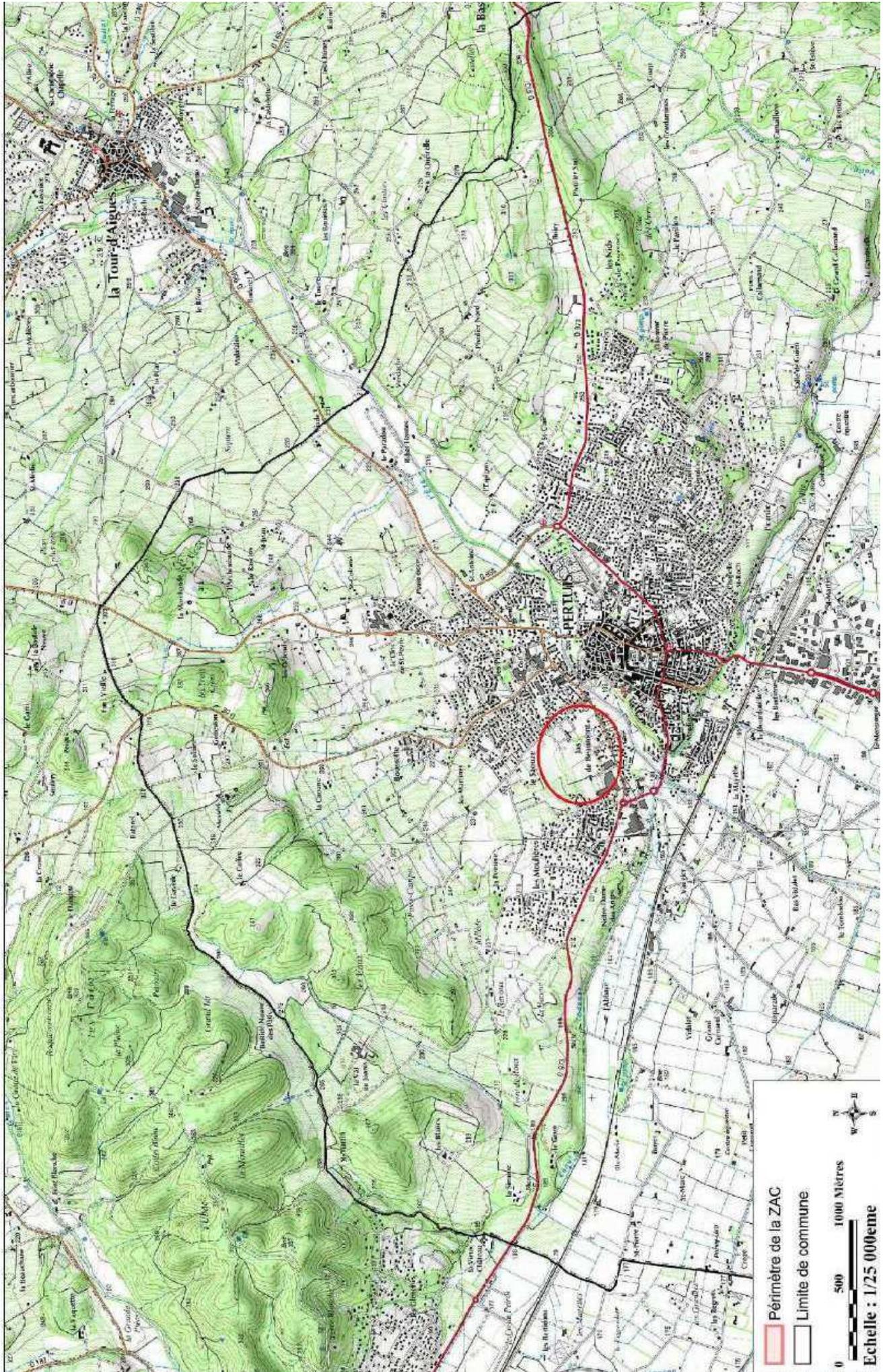
Le Titulaire,

Nom du Titulaire

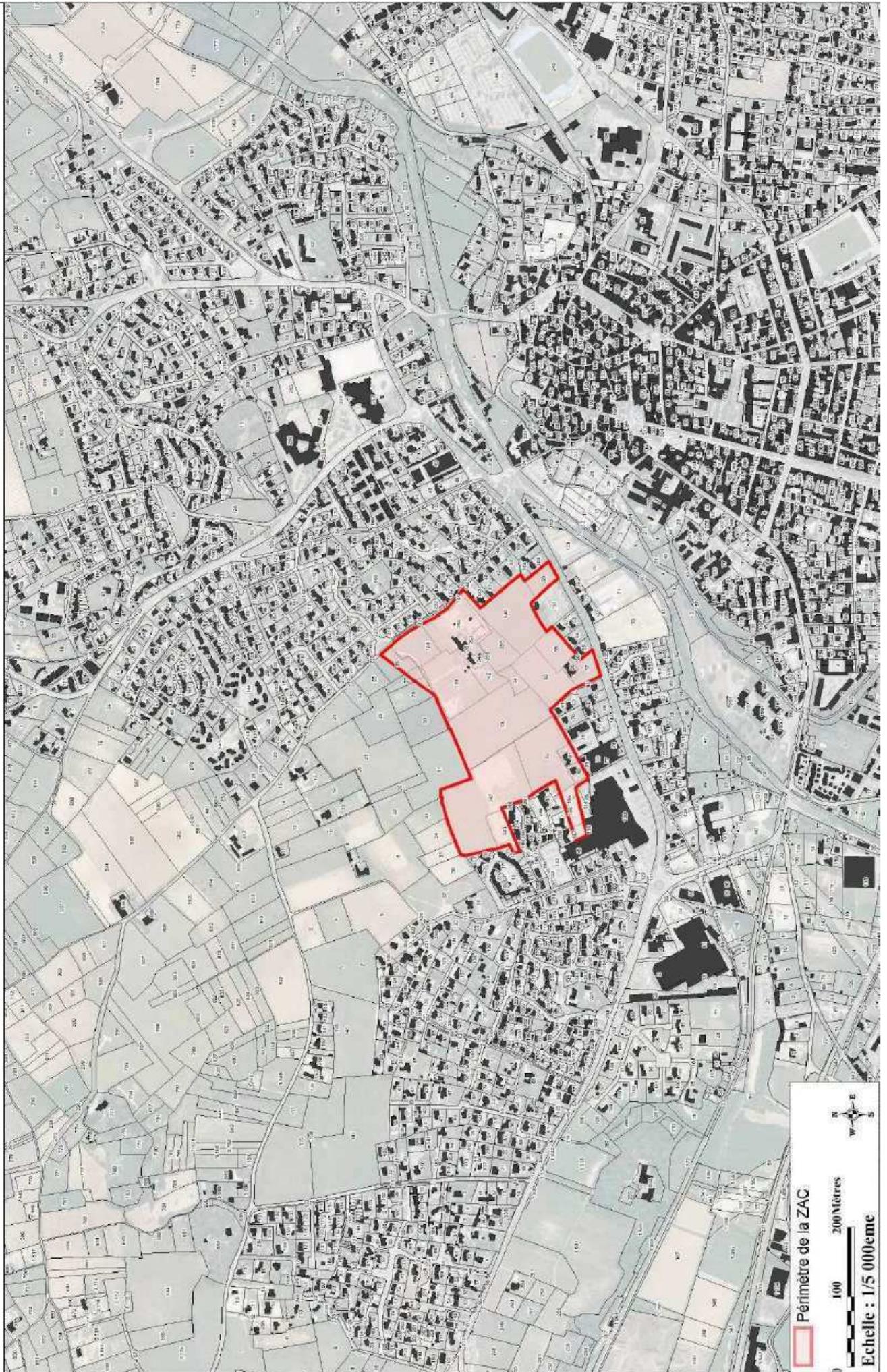
(signature et cachet)

Transmission en Préfecture le _____

PLAN DE SITUATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DU JAS DE BEAUMONT



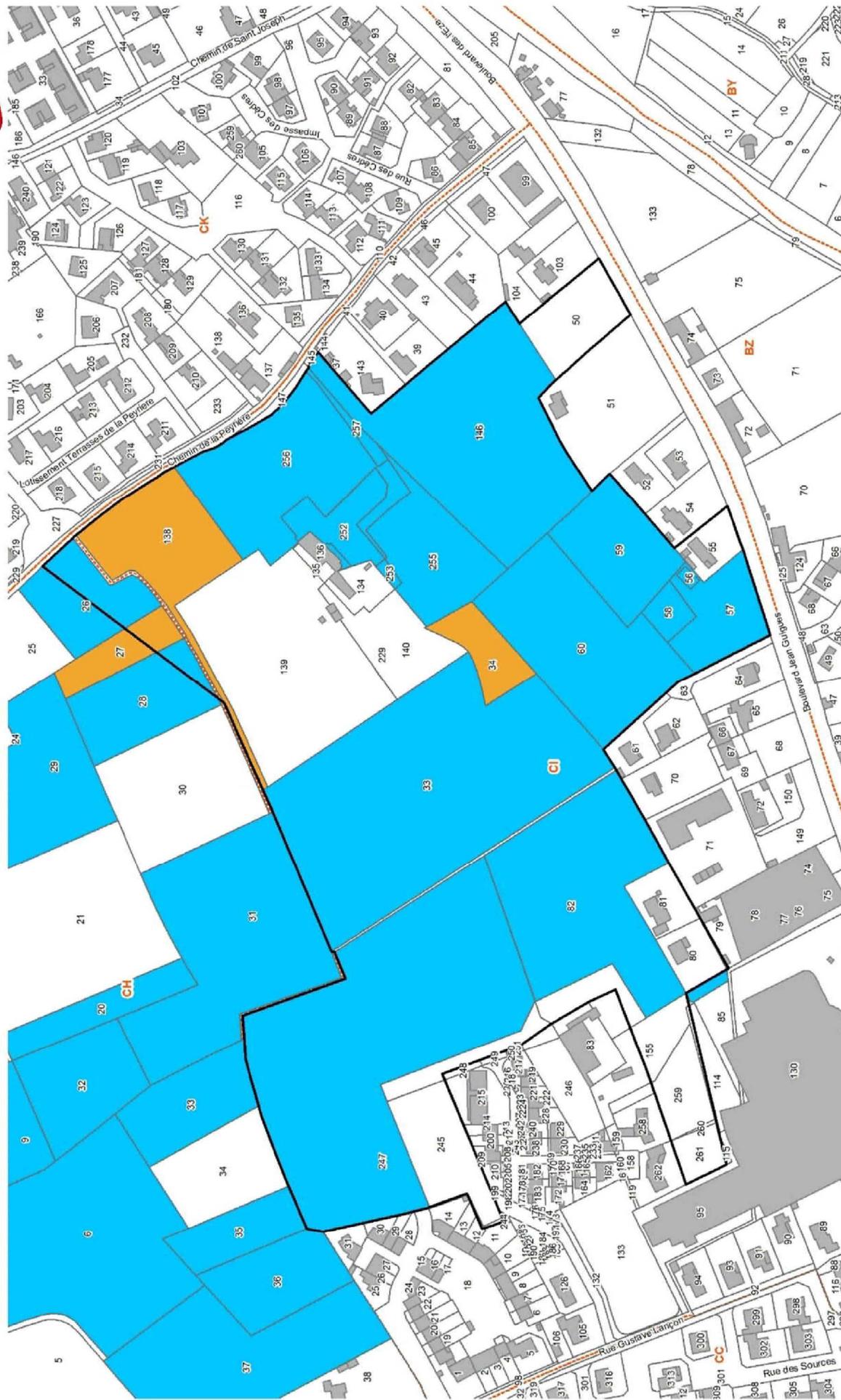
PLAN DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DU JAS DE BEAUMONT



Plan parcellaire – Octobre 2018



(84) PERTUIS - Périmètre ZAC Jas de Beaumont de 13,7 ha



Convention CIF : ZAC Sud de 13,7 ha
 Acquisitions réalisées
 Acquisitions en cours

N
 0 12,5 25 50 M
 Date: octobre 2018
 Sources : IGN BD Cartho V3.2
 Mentions légales d'utilisation

Etat parcellaire de la ZAC

Parcelles	Maîtrise foncière	Surface en m ² dans la ZAC
CI 0268	EPF PACA	22 139
CI 0264	EPF PACA	10 824
CI 0266	EPF PACA	278
CI 0033	EPF PACA	20 552
CI 0034	EPF PACA	1 742
CI 0138	EPF PACA	6 032
CI 0255	EPF PACA	4 084
CI 0060	EPF PACA	8 442
CI 0056	EPF PACA	99
CI 0058	EPF PACA	669
CI 0059	EPF PACA	4 130
CI 0057	EPF PACA	2 790
CI 0252	EPF PACA	1 790
CI 0146	EPF PACA	12 665
CI 0257	EPF PACA	350
CI 0256	EPF PACA	7 838
CH0026	EPF PACA	1 555
CH0027	EPF PACA	547
CH0028	EPF PACA	420
Sous total EPF PACA		106 946
CI 050	Commune	2 614
CI 0245	privé	3 149
CI 0080	privé	1 130
CI 0081	privé	1 225
CI 0263	privé	1 087
CI0265	privé	976
CI 0267	privé	852
CI 0261	privé	804
CI 0260	privé	41
CI 0259	privé	1 560
CI 0140	privé	2 600
CI 0139	privé	11 959
CI 0134	privé	922
CI 0135	privé	188
CI 0136	privé	287
Sous total Autres		29 394
TOTAL		136340



**CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
EN OPERATION D'ENSEMBLE
SUR LE SITE « ZAC DU JAS DE BEAUMONT »
EN PHASE RÉALISATION**

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Pertuis

Département de Vaucluse

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par son Vice - Président, Monsieur Henri PONS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole en date du 14 décembre 2017,

Désignée ci-après par «La METROPOLE»

La **Commune de Pertuis** représentée par son Maire, Monsieur Roger PELLENC, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2017,

Désigné ci-après par «La Commune»

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2017/84 en date du 30 novembre 2017,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble

Handwritten signatures: AP and M. C. B. 20

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Rôle des partenaires	4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention	5
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres.....	5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	5
4.1 Études urbaines de pré-projets	5
4.2 Études foncières et techniques :	6
4.3 Frais d'études	6
Article 5. - La démarche d'acquisition.....	6
Article 6. - La démarche de cession	7
6.1 Cession à un opérateur :	7
6.2 Conditions juridiques de la cession :	7
6.3 Modalités de suivi du projet après cession :	8
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	8
Article 8. - Les données numériques	8
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	8
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	9
Article 11. - Communication	9
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ...	9
Article 13. - Montant de la convention	10
Article 14. - Durée de la convention	10
Article 15. - Détermination du prix de cession	10
Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours .	10
16.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	10
Article 17. - Contentieux	11
Article 18. - Annexes	11
Annexes	12
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention.....	12
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA.....	13
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention .	18
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours	19

M

AP

CBE

Préambule

Dans le contexte antérieur à la création de la Métropole, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA ont signé en 2007 «une convention Cadre», destinée à soutenir, sur le long terme une politique foncière globale sur le territoire du Pays d'Aix en mettant en place tous les outils qui étaient à sa disposition pour soutenir les projets de développement urbain de ses Communes membres.

La commune de Pertuis a adhéré au dispositif conventionnel cadre par délibération de son Conseil Municipal en date du 22 septembre 2010 permettant à l'EPFPACA d'intervenir sur l'intégralité du site JAS de Beaumont. Ce dispositif prend fin le 31 décembre 2017.

Aussi, la présente convention doit permettre de poursuivre l'action de l'EPFPACA sur ce site.

Le site Jas de Beaumont d'une superficie totale d'environ 41 ha, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD, le 30 mai 2007 renouvelée le 31 mai 2016 dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logements.

En effet, ce secteur constitue une vaste « dent creuse » entre deux espaces pavillonnaires, en accroche directe avec la partie ouest du centre-ville de Pertuis.

Il doit contribuer à améliorer le parc de logements qui est trop peu diversifié et bénéficie d'une offre de logements sociaux et intermédiaires faible (le taux de logements sociaux est de 10,21 % au 1^{er} janvier 2016). Les petits logements sont nettement sous représentés ou inexistant, alors qu'ils répondent directement aux besoins des jeunes ménages et des jeunes actifs souhaitant s'installer.

Ce site est répertorié :

- au titre du SCOT, approuvé le 17 décembre 2015 comme un secteur de développement prioritaire.
- Au titre du PLU actuel, il en grande partie classé en zone 2AU-b avec un objectif global de production de logements qui s'élève entre 1.500 à 1.800 logements, soit 50% des objectifs de production de la commune.

Dans ce contexte, la Communauté du Pays d'Aix a engagé une étude préalable sur la totalité du site du Jas de Beaumont qui a permis de déclarer le projet d'intérêt communautaire et de définir par la suite le programme opérationnel de l'intégralité du site en 3 secteurs :

- En partie Sud : la création d'une première ZAC, le 17 octobre 2016 comprenant environ 400 logements (40% de LLS, 30% d'accession à coût maîtrisé et 30% en secteur libre), la réalisation d'un parc urbain, d'une place ouverte avec des services et équipements publics sur une superficie de 13,63 ha. Cet objectif a été repris dans le contrat de mixité sociale signé le 22 juin 2017.

Sur ce périmètre, la maîtrise foncière par l'EPF PACA doit se poursuivre par la présente convention d'intervention foncière en phase réalisation.

- Au centre Ouest : un secteur d'environ 2 ha destiné à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment d'un équipement d'accueil pour personnes âgées.

Ce site sera intégré à la nouvelle convention multi-sites à l'échelle de la Métropole pour permettre sa cession dans le cadre d'une consultation d'opérateur.

- En partie Nord : ce site de 25 ha est fléché pour accueillir notamment un groupe scolaire et des logements. Des études complémentaires devront être engagées afin de finaliser le projet.

Ainsi, dans le prolongement du partenariat de la convention Cadre d'Anticipation et d'Impulsion qui prend fin le 31 décembre 2017, et pour poursuivre l'acquisition de l'assiette foncière nécessaire au projet maîtrisée déjà à hauteur de 7,7 ha, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis sollicitent l'EPF PACA pour une mission d'intervention foncière en réalisation sur le site de la ZAC du Jas de Beaumont d'une superficie de 13,63 ha.

Cette intervention s'inscrit dans le 2^{ème} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

AP M CBe

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

En conséquence, la Métropole en lien avec la Commune confie à l'EPF PACA une mission de réalisation sur les secteurs désignés à l'article n°3 de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble de logements mixtes et d'équipements.

En matière d'acquisition, les missions de l'EPF PACA seront la maîtrise foncière totale à terme par le biais de négociations amiables et d'une déclaration d'utilité publique éventuellement. Dans ce dernier cas, il conviendra d'obtenir l'arrêté de DUP pendant la validité de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui expire le 31 mai 2022.

Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF PACA

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du site (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement à La Métropole Aix-Marseille-Provence un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La METROPOLE

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à associer la commune de Pertuis à toutes les étapes de la mise en œuvre de l'opération. La Métropole Aix-Marseille-Provence:

- mettra en œuvre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Jas de Beaumont par le biais d'une concession d'aménagement au sens de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme,
- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,

- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

La COMMUNE

- assurera la gestion de proximité des biens,
- coordonnera et assurera l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur de la ZAC du **Jas de Beaumont** couvrant une superficie totale d'environ 13.63 ha et situé à l'Ouest de la Commune (zonage 2AU-b et UC du PLU).

Le zonage 2AUb, correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat et d'équipement publics ou d'intérêt collectif insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF PACA avec délégation ou accord de La Métropole Aix-Marseille-Provence après information de la Commune de Pertuis et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

4.1 Études urbaines de pré-projets

Les études de pré-projets et les études pré-opérationnelles ont déjà été réalisées par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de la procédure de ZAC.

Si le projet nécessitait d'autres études, La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis, sera le maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

AP

M CBE

Pour les études de pré projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par La Métropole Aix-Marseille-Provence ou la Commune de Pertuis, l'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en lien avec la Commune de Pertuis, en qualité de maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF PACA s'acquittera de sa contribution auprès de La Métropole Aix-Marseille-Provence sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis.

4.2 Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF PACA pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

4.3 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Métropole dans leur intégralité.

Article 5. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (Commune ou Métropole) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Métropole, après information du Maire de la Commune. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

Il convient de mentionner que la Commune de Pertuis a fait l'objet d'un arrêté de carence et ne peut à ce titre exercer le droit de préemption qui a été dévolu à l'Etat.

Toutefois, il est précisé que le périmètre Jas de Beaumont dans son intégralité a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé en date du 30 mai 2007 renouvelée le 31 mai 2016 au profit de l'EPF PACA qui est, dans ces conditions, bénéficiaire du droit de préemption.



L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La Métropole Aix-Marseille-Provence, par décision de son instance délibérante, autorisera l'EPF PACA à lancer éventuellement une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont il sera le bénéficiaire.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique qui devra être obtenu pendant la validité de la ZAD afin de bénéficier de la date de référence sous l'empire de l'ancien plan d'occupation des sols classant les parcelles en NA.

Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

6.1 Cession à un opérateur :

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien la Commune de Pertuis conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit engager très prochainement une consultation pour désigner un concessionnaire.

Cession directe à /aux opérateurs

À la demande du représentant de la Métropole, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

La Métropole s'oblige à appliquer ou à faire appliquer par son concessionnaire avec laquelle elle est en relation les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles : « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

6.2 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées en **annexe n°4** la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE et la Métropole.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Métropole ou l'opérateur).

L'acquéreur 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, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur acquerra 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.

HP M EBe

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

6.3 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la COMMUNE et la Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la Métropole en lien avec la Commune de PERTUIS s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Métropole en lien avec la Commune de PERTUIS s'engage à transmettre à l'EPF PACA la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF PACA pourra poursuivre, sur le périmètre de la ZAC de Jas de Beaumont, une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que La Métropole Aix-Marseille-Provence autorisera éventuellement l'EPF PACA à lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont il sera le bénéficiaire et approuve le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation au travers du dossier de réalisation de la ZAC.

Article 8. - Les données numériques

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis transmettront, dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF PACA s'engage à remettre à La Métropole Aix-Marseille-Provence une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi convoqué par La Métropole Aix-Marseille-Provence, co animé par la Commune de Pertuis et l'EPF PACA assurera l'avancement des missions, il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à La Commune de Pertuis lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Commune de Pertuis et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'**annexe n°2** qui sera dûment paraphée par les parties.

La Commune de Pertuis se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à La Commune de Pertuis d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Commune de Pertuis s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature.

La Commune de Pertuis ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

Ainsi le bien dont la Commune de Pertuis a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Dans le cas exceptionnel où la Commune de Pertuis ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la Commune de Pertuis ou La Métropole Aix-Marseille-Provence, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la Commune de Pertuis, les biens sont remis en gestion à la Commune de Pertuis dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF PACA et de la Commune de Pertuis. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 11. - Communication

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention cadre d'anticipation et d'impulsion foncière entre la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF sur le site Jas de Beaumont, sont reprises dans la présente convention.

HP

M

EPF

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 19/07/2017 est précisé en annexe n°3.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à La Métropole Aix-Marseille-Provence un état définitif des reprises.

Article 13. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **4 500 000 (QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2022 (5 ans)**; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 15. - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe n°4** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

16.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de La Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole Aix-Marseille-Provence sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

M

HP

CB

Article 17. - Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 18. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le 15 JAN. 2018 ⁽¹⁾
En 3 exemplaires originaux

Fait à Pertuis, le 24/01/2018 ⁽¹⁾

L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale



Claude BERTOLINO ⁽²⁾

La Commune de Pertuis
représentée par son Maire,



Roger PELLENC ⁽²⁾

Fait à Esquières, le 27 FEV. 2018 ⁽¹⁾

La Métropole Aix - Marseille - Provence
représentée par son Vice - Président,
Délégué à la Stratégie et l'Aménagement du
territoire, SCOT et Schémas d'urbanisme,



Henri PONS

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page



Annexes

Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention

(64) PERTUIS - Périmètre ZAC Jas de Beaumont de 13,6 ha ; créée en octobre 2010



 Périmètre ZAC JAS DE BEAUMONT : 13,6 ha



M

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble

AS

CiBe

12/20

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la Commune de Pertuis des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la Commune de Pertuis, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune de Pertuis, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune de Pertuis à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc...),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune de Pertuis (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Commune de Pertuis prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, mises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, La Commune de Pertuis et l'EPF PACA, acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune de Pertuis et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

HP M CBe

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la Commune de Pertuis un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La Commune de Pertuis ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. Gestion par La Commune de Pertuis des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la Commune de Pertuis dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la Commune de Pertuis faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la Commune de Pertuis en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Commune de Pertuis veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La Commune de Pertuis réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La Commune de Pertuis percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la Commune de Pertuis est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la Commune de Pertuis a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune de Pertuis en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune de Pertuis) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune de Pertuis informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune de Pertuis aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune de Pertuis restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Commune de Pertuis de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La Commune de Pertuis sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune de Pertuis devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune de Pertuis en informera l'EPF PACA qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat

d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la Commune de Pertuis qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune de Pertuis procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la Commune de Pertuis informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la Commune de Pertuis pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune de Pertuis remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune de Pertuis sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, La Commune de Pertuis ou La Métropole Aix-Marseille-Provence informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la Commune de Pertuis devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la Commune de Pertuis la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune de Pertuis devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA.

2. A la charge de la Commune de Pertuis:

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune de Pertuis devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La Commune de Pertuis fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La Commune de Pertuis se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Commune de Pertuis veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Commune de Pertuis passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La Commune de Pertuis assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la Commune de Pertuis pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Commune de Pertuis encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc..., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La Commune de Pertuis supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune de Pertuis représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La Commune de Pertuis acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la Commune de Pertuis :

La Commune de Pertuis gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune de Pertuis devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

M

AP

CB

La Commune de Pertuis déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La Commune de Pertuis procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La Commune de Pertuis informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la Commune de Pertuis devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune de Pertuis désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF PACA demandera à la Commune de Pertuis de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).



Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

ETAT PROVISOIRE AU TITRE DE LA CONVENTION CADRE D'ANTICIPATION ET D'IMPULSION FONCIERE ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX ET L'EFF PACA

Etat du site JCB Sud au 19-07-2017

Dépenses constatées

Date constat.	Affaire	Opérateur	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en €	Tier	Raison sociale du tiers	Ass.
05/11/2009	CF1109JC	84FER01	60111532	Frais divers - Portage	SIGNIF REAT AS PREEMPTION YVAQVAL	70,95	1440	SCP CONSOLIN 3-PET HUSSO M.	467
04/02/2016	CF1109JC	84FER01	601111	Coût d'achat - Portage	DD3 - ACQUISITION	550 000,00	311	SCP DURAND	467
11/03/2016	CF1109JC	84FER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Frais acte Yvan Pertuis	7 145,61	311	SCP DURAND	467
29/10/2010	CF1109JC	84FER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	séparation d'un mrd J. GARGES PERTUIS	3 500,00	1670	TECHNIC CONSTRUCTION MEDITERRANEE	467
11/04/2011	CF1109JC	84FER01	6011158	Assurances - Portage	COTISATION 2011	90,80	1475	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE	467
05/06/2012	CF1109JC	84FER01	6011156	Assurances - Portage	MULTIRISQUES IMMEUBLE 01/2012 à 11/2012	94,80	1475	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE	467
17/10/2012	CF1109JC	84FER01	60111532	Frais divers - Portage	PERTUIS RSU YVAH	14,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU	467
08/11/2012	CF1109JC	84FER01	60111532	Frais divers - Portage	PERTUIS YVAH-CM	17,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU	467
24/04/2013	CF1109JC	84FER01	6011159	Assurances - Portage	ASSURANCE 2013	311,60	504	Cabinet Pascal HATREL NMA	467
05/05/2014	CF1109JC	84FER01	6011159	Assurances - Portage	COTISATION 2014	316,04	504	Cabinet Pascal HATREL NMA	467
31/12/2015	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Charges à rattacher 2015 20154945	103,32			467
31/12/2015	CF1109JC	84FER01	6011158	Assurances - Portage	Marché de prestation de services d'assurance pour les besoins de l'EFF PACA	200,22	504	Cabinet Pascal HATREL NMA	467
31/12/2015	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Charges à rattacher 2015 20154957	45,10			467
28/09/2016	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEBOUSSAILLAGE L3 - Mission d'évaluation Technique des biens portés par l'EFF PACA	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	467
04/11/2016	CF1109JC	84FER01	6011159	Assurances - Portage	PRIME 2016 - DASH-IC-HEBEN GATES EN STOCK CAT 2 à 5 AU 31/12/2015	222,26	504	Cabinet Pascal HATREL NMA	467
27/01/2017	CF1109JC	84FER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	panneau de signalisation-PERTUIS-acq 467	473,33	3141	EDG ISOLATION	467
17/02/2017	CF1109JC	84FER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Mission d'évaluation technique des biens - OPT Vauluse. Hautes-Alpes et Alpes de Haute-Provence	42,50	1953	BET SORTECH	467
27/03/2017	CF1109JC	84FER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	acq 467 YVAH-PERTUIS-secursation et évacuation encombrant	6 299,20	3141	EDG ISOLATION	467
28/03/2017	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	mission n°2 AMO - acq 467 à PERTUIS	620,00	1953	BET SORTECH	467
17/06/2017	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification débroussaillages sur VALUCISE sur Multi-acquisitions	34,00	1953	BET SORTECH	467
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION YVAH-467	569 873,45			467
18/07/2012	CF1109JC	84FER01	601113	Coût d'achat - Portage	ACQ LIBELT-PAROLA	130 000,00	614	OLLIVIER Emmanuel	776
30/07/2012	CF1109JC	84FER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT VTE LIBELT-PAROLA	2 535,48	614	OLLIVIER Emmanuel	776
28/09/2016	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEBOUSSAILLAGE L3 - Mission d'évaluation Technique des biens portés par l'EFF PACA	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	776
17/06/2017	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification débroussaillages sur VALUCISE sur Multi-acquisitions	34,00	1953	BET SORTECH	776
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION LIBELT - 776	132 622,00			776
03/04/2013	CF1109JC	84FER01	601111	Coût d'achat - Portage	PERTUIS-ACQ LIBELT PAROLA 2 + FN	395 941,25	614	OLLIVIER Emmanuel	848
03/04/2013	CF1109JC	84FER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	PERTUIS-ACQ LIBELT PAROLA 2 + FN	4 699,60	614	OLLIVIER Emmanuel	848
28/09/2016	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEBOUSSAILLAGE L3 - Mission d'évaluation Technique des biens portés par l'EFF PACA	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	848
17/06/2017	CF1109JC	84FER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification débroussaillages sur VALUCISE sur Multi-acquisitions	34,00	1953	BET SORTECH	848
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION PAROLA - 848	400 327,37			848
03/08/2007	CF1109JC	84FER01	601113	Frais d'études - Portage	Etude faisabilité de Beaumont Pertuis	2 990,00	349	CITRUBA CONSEIL	
11/10/2007	CF1109JC	84FER01	601115	Frais d'études - Portage	étude faisabilité Beaumont - pertuis	8 970,00	349	CITRUBA CONSEIL	
20/11/2007	CF1109JC	84FER01	6011153	Frais accessoires - Portage	ITER PNE ZAD ETUDE DOSSIER	4 186,00	665	CABINET BERTRIER BLANC BURTZ	
29/11/2007	CF1109JC	84FER01	601113	Frais d'études - Portage	Marché n° 2006/06 facteur 2 étude faisabilité de bea	3 220,20	652	SEMPHORES IMMOBILIER ET TERRITOIRE CONSEILLE	
27/06/2013	CF1109JC	84FER01	60111532	Frais divers - Portage	ESJ zad pertuis	66,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU	
05/06/2013	CF1109JC	84FER01	60111532	Frais divers - Portage	PERTUIS ZAD Hypo CI B8-81	26,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU	
				SOUS-TOTAL	Site 84FER01 - Jaz de Beaumont	19 487,20			
				TOTAL		1 122 310,02			

Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble

18

Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)

1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS)

pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur ou dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (avec une franchise de 6 mois).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

3-Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

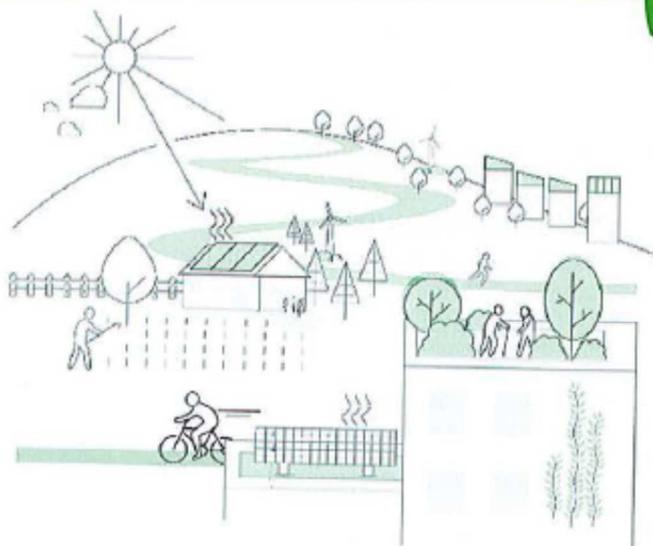
La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

M
Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble

JP

CBE 20/20

Charte ÉcoQuartier



LES 4 ÉTAPES DU LABEL ÉCOQUARTIER

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 1 : L'ÉCOQUARTIER EN PROJET



- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 1 est obtenu par la signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires pour le projet concerné. Cette étape correspond au démarrage de la phase d'étude du projet.
- ▶ Dès cette étape, les acteurs du projet sont invités à l'identifier avec le label et le projet est répertorié comme « Label ÉcoQuartier – étape 1 » dans la communication nationale.
- ▶ Les collectivités ayant déjà signé la charte ÉcoQuartier seront invitées à confirmer leur engagement sur un projet précis.

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 2 : L'ÉCOQUARTIER EN CHANTIER



- ▶ Une fois les études achevées et le chantier engagé, une expertise du projet est réalisée pour vérifier la conformité du projet à la charte ÉcoQuartier.
- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 2 est délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts.
- ▶ Les projets aujourd'hui « engagés dans la labellisation » obtiennent automatiquement le « label ÉcoQuartier – étape 2 ».

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 3 : L'ÉCOQUARTIER LIVRÉ



- ▶ Lorsque l'ÉcoQuartier est livré (ou quasi livré), une expertise est réalisée pour l'obtention du label ÉcoQuartier – étape 3.
- ▶ Le label ÉcoQuartier – étape 3 est délivré par la commission nationale ÉcoQuartier sur proposition de la commission régionale, après présentation des conclusions des experts.
- ▶ Les ÉcoQuartiers aujourd'hui « labellisés ÉcoQuartier » obtiennent automatiquement le « label ÉcoQuartier – étape 3 ».

LABEL ÉCOQUARTIER – ÉTAPE 4 : L'ÉCOQUARTIER CONFIRMÉ



- ▶ Trois ans après l'obtention du label ÉcoQuartier – étape 3, la collectivité mesure la tenue de ses engagements dans le temps, la façon dont les usages projetés sont appropriés par les usagers du quartier. Elle présente également la façon dont les pratiques d'aménagement ont évolué au sein de la collectivité, au-delà du périmètre opérationnel du quartier.
- ▶ Cette étape s'appuie sur la mise en place d'une démarche d'auto-évaluation associant les habitants et usagers du territoire, et tournée vers l'amélioration continue (à l'échelle du projet, et dans les pratiques au-delà, sur le territoire de compétence de la collectivité).
- ▶ Cette étape est validée par la commission nationale.



LA CHARTE ÉCOQUARTIER : PREMIÈRE ÉTAPE VERS LA VILLE DURABLE

ÉCOQUARTIER : FAIRE DU PROJET AUTREMENT

L'ÉcoQuartier sera un laboratoire opérationnel vers la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet.

Cette charte nous engage dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.

ÉCOQUARTIER : MONTRER QUE TOUS LES TERRITOIRES CONTRIBUENT AUX ENJEUX NATIONAUX ET MONDIAUX

Nous pensons que les ÉcoQuartiers, par les propositions ambitieuses qu'ils contiennent, constituent un facteur d'attractivité et de qualité et permettent d'engager tous les territoires dans une dynamique vertueuse. Cette signature est un engagement concret et opérationnel pour la mise en œuvre des engagements internationaux pris par la France, notamment en termes de lutte contre le changement climatique et de transition énergétique.

Chaque territoire dispose d'un potentiel qui mérite d'être valorisé. Il est de notre responsabilité de participer à cet élan pour nos territoires en nous fondant sur des engagements concrets et mesurables : la charte et le label ÉcoQuartier en sont les premières pierres.

ÉCOQUARTIER : LEVIER VERS LA VILLE DURABLE

Nous considérons que les engagements de cette charte doivent non seulement guider les ÉcoQuartiers que nous porterons, mais aussi infléchir nos actions à plus long terme à l'échelle de notre territoire.

Nous nous engageons à repenser nos pratiques d'aménagement dans le cadre de notre ÉcoQuartier en application de cette charte, afin qu'il constitue un levier vers la ville durable et qu'il ne reste pas une opération isolée.

Au-delà de la durée de l'opération, nous nous devons d'être présents dans la phase de vie de cet ÉcoQuartier, afin d'accompagner ses habitants, de susciter et d'accueillir de nouveaux comportements plus responsables.

Par la signature de la présente charte ÉcoQuartier, nous nous engageons dans une politique d'aménagement durable, afin de permettre aux citoyens de s'épanouir dans des territoires accueillants et dynamiques. Ceci constitue une étape clé de la transformation de nos territoires, pour un développement solidaire et respectueux de l'environnement.



Les 20 engagements de la charte ÉcoQuartier

Dimension « Démarche et Processus »

- ▶ **Engagement 1** : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire
- ▶ **Engagement 2** : Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne
- ▶ **Engagement 3** : Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global
- ▶ **Engagement 4** : Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet
- ▶ **Engagement 5** : Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

Dimension « Cadre de Vie et Usages »

- ▶ **Engagement 6** : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain
- ▶ **Engagement 7** : Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
- ▶ **Engagement 8** : Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air
- ▶ **Engagement 9** : Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- ▶ **Engagement 10** : Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site



Dimension « Développement territorial »

- ▶ *Engagement 11* : Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire
- ▶ *Engagement 12* : Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité
- ▶ *Engagement 13* : Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
- ▶ *Engagement 14* : Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement
- ▶ *Engagement 15* : Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

Dimension « Environnement et Climat »

- ▶ *Engagement 16* : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- ▶ *Engagement 17* : Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- ▶ *Engagement 18* : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire
- ▶ *Engagement 19* : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- ▶ *Engagement 20* : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels



LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE MONDIALE

En 1992, le Sommet de la Terre à Rio a adopté la **Convention-cadre des Nations unies sur le changement climatique**, ainsi que la **Convention sur la diversité biologique**, qui marquent le lancement de processus de négociations internationales auxquelles la France contribue activement. La **charte Action 21** énonce par ailleurs les éléments fondateurs de la méthode Agenda 21, qui inspire directement les engagements de la présente charte ÉcoQuartier.

Après le **protocole de Kyoto adopté en 2005**, élément déclencheur de la refonte de la réglementation thermique en France, et le « Plan stratégique 2010-2020 de la biodiversité » issu du **protocole de Nagoya** visant à réduire les pressions directes et indirectes sur la biodiversité, la signature de l'**Accord de Paris sur le Climat en décembre 2015** constitue un tournant majeur de la mobilisation des acteurs et des territoires français dans la mise en œuvre d'actions concrètes.

En 2012, l'un des principaux résultats de la **Conférence de Rio+20** a été l'accord des États membres sur l'élaboration d'un ensemble d'objectifs pour le développement durable (ODD), qui visent à poursuivre dans tous les pays une action ciblée et cohérente en la matière. C'est ainsi que, le 1^{er} janvier 2016, les **17 ODD du Programme de développement durable à l'horizon 2030** sont entrés en vigueur. Pour la première fois, un objectif concerne particulièrement les villes : c'est l'**objectif n° 11 « Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables »**.

Enfin, la **3^e conférence des Nations unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III)**, qui s'est tenue à Quito, en Équateur, en octobre 2016, a eu comme effet immédiat de redynamiser l'engagement mondial en faveur du développement urbain durable, en se centrant particulièrement sur la mise en œuvre d'un « **Nouvel Agenda Urbain** ».

LES TEXTES ET RÉFÉRENCES À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

De nombreux caps ont été franchis par les institutions et collectivités locales européennes depuis Rio :

- La **charte d'Aalborg**, adoptée le 27 mai 1994, prône la ville comme l'échelle pertinente d'action en faveur du développement durable : « La Ville durable est l'autorité locale proche **des problèmes environnementaux des citoyens**, qui partage les responsabilités avec les autorités compétentes à tous les niveaux, pour le **bien-être de l'homme et de la nature** » ;
- L'**Accord de Bristol**, adopté le 7 décembre 2005, instaure l'échange européen de bonnes pratiques et d'exemples, notamment en termes de quartiers durables. La double référence à la charte d'Aalborg et à l'Accord de Bristol est un garde-fou pour ne pas oublier qu'un ÉcoQuartier doit être un levier vers la ville durable ;
- La **charte de Leipzig**, signée le 24 mai 2007, affirme l'importance d'une ville durable et solidaire et de l'approche intégrée du développement durable ;



• **L'Agenda urbain pour l'Union européenne**, adopté le 30 mai 2016, vise à associer les villes à l'élaboration des politiques européennes afin de mieux les adapter aux réalités et enjeux auxquels elles sont confrontées. Il constitue la contribution opérationnelle de l'Union européenne au Nouvel Agenda Urbain.

Ces accords illustrent l'engagement des États et des collectivités en matière de développement urbain durable et intégré.

LES TEXTES ET REFERENCES A L'ECHELLE NATIONALE

La loi « SRU » du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, poursuit un triple objectif : améliorer la cohérence entre planification urbaine et territoriale, renforcer la solidarité entre les villes et la mixité sociale dans l'habitat et mettre en place une politique des déplacements au service du développement durable.

Les lois Grenelle (la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) définissent une feuille de route pour le développement durable.

Le Code de l'environnement prône explicitement les cinq finalités du développement durable mentionnées à l'alinéa III de l'article L. 110-1, modifié par la loi Grenelle 1 du 12 juillet 2010, art. 253, reprises dans le cadre de référence pour les Agendas 21 locaux.

Le Code de l'urbanisme impose les principes concernant le développement durable dans les documents de planification définis par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 17 mai 2011, art. 123 (les SCoT, les PLU et les cartes communales).

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 26 mars 2014, à travers la mise en place de nouveaux outils fonciers et de documents d'urbanisme plus efficaces, vise à favoriser la construction de logements tout en luttant contre la consommation excessive d'espaces. Elle améliore la participation du public et facilite l'émergence de modèles d'habitat collectif innovant, alternatif, durable et économe pour faciliter l'accès au logement.

Enfin, la **loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte** du 17 août 2015 fixe des objectifs permettant la mise en œuvre opérationnelle de l'Accord de Paris sur le climat et propose des mesures d'accompagnement qui impactent directement les projets d'aménagement des collectivités : rénovation énergétique des bâtiments existants et renforcement des performances énergétiques des nouvelles constructions, développement des transports propres et des mesures en matière de circulation et de mobilité pour améliorer la qualité de l'air et protéger la santé, lutte contre les gaspillages et promotion de l'économie circulaire, développement des énergies renouvelables pour valoriser les ressources des territoires.



SIGNATURE DE LA CHARTRE

pour l'EcoQuartier

RECONNAISSANT ET APPROUVANT CE QUI PRÉCÈDE, AVEC NOTRE SIGNATURE,

NOUS :

- ▶ Adhérons à la charte EcoQuartier et recevons pour ce projet le « Label EcoQuartier – étape 1 » ;
- ▶ Rejoignons les membres du Club EcoQuartier ;
- ▶ Nous engageons à utiliser le logo « Label EcoQuartier – étape 1 » sur tout support de communication relatif à l'EcoQuartier.

SIGNATURE METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOM, prénom : Arlette FRUCTUS

Fonction du signataire : Vice-Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence Habitat, Logement, Politique de la Ville

Administration ou organisme local : METROPOLE AIX- MARSEILLE-PROVENCE

Lieu et date de signature : Marseille, le 26 SEP. 2017

SIGNATURE

SIGNATURE MAIRIE DE PERTUIS

NOM, prénom : Roger PELLENC

Fonction du signataire : Maire de Pertuis

Administration ou organisme local : Commune de Pertuis

Lieu et date de signature : Pertuis, le 18 SEP. 2017

AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom :

Fonction du signataire :

Administration ou organisme local :

Lieu et date de signature :

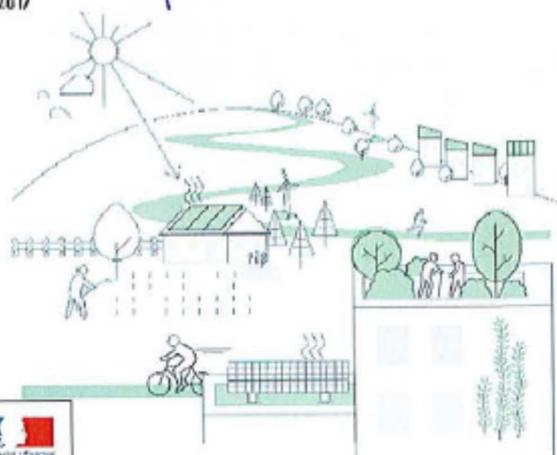
AUTRE SIGNATAIRE

NOM, prénom :

Fonction du signataire :

Administration ou organisme local :

Lieu et date de signature :



ANNEXE 6- EQUIPE ET MOYENS TECHNIQUES MIS EN ŒUVRE POUR REALISER L'OPERATION

- **Pertinence de l'équipe proposée**
- **Répartition du travail par intervenant**
- **Organigramme mis en œuvre présentant les profils de l'équipe mise à disposition**
- **Moyens techniques mis en œuvre par l'Aménageur**

Ces éléments demandés dans l'article 13 du Règlement de la Consultation seront annexés au traité à l'issue de la procédure.

ANNEXE 7 – METHODOLOGIE DE TRAVAIL AVEC LA COLLECTIVITE

- **Méthodologie de travail pour la mise en œuvre du projet**
- **Coordination avec la Collectivité**
- **Méthodologie en terme de concertation**

Ces éléments demandés dans l'article 13 du Règlement de la Consultation seront annexés au traité à l'issue de la procédure.

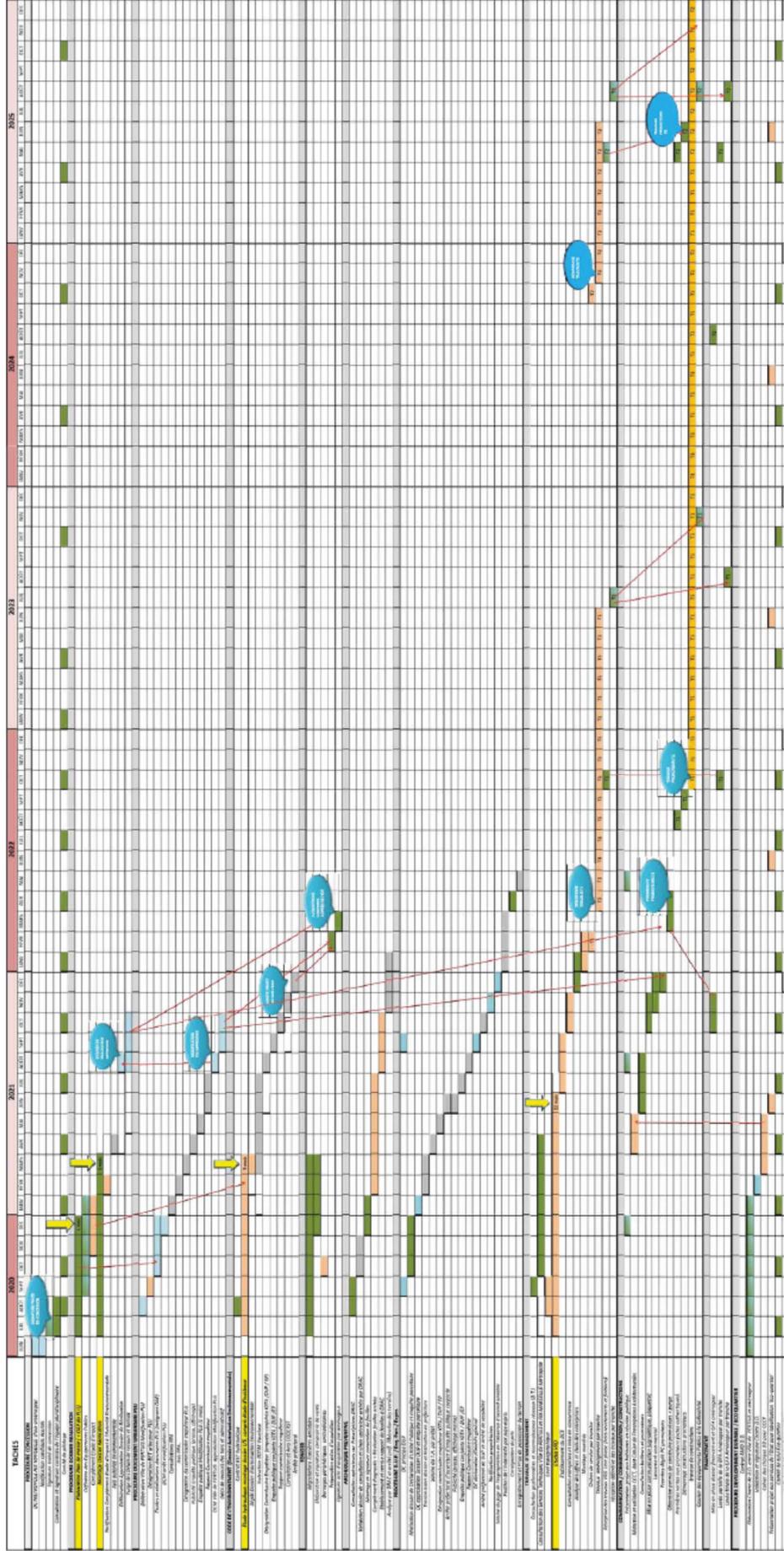
**ANNEXE 8 – PERTINENCE ET COHERENCE DU PHASAGE GENERAL DE
L'OPERATION**

5. Le planning intégrant les délais imposés dans le cadre du projet de traité

• A LA DEMANDE DE L'AUTORITE CONCEDEANTE LOIS DE LA 3EME SEANCE DE NEGOCIATION, LES DELAIS ONT ÉTÉ RECALÉS AVEC COMME POINT DE DEPART LE CHOIX DE L'AMENAGEUR AU MOIS DE JUIN 2020

TRAVAUX DE CONSTRUCTION	TRAVAUX DE FINITION	TRAVAUX DE DÉMOLITION	TRAVAUX DE DÉMARRAGE	TRAVAUX DE CLÔTURE
-------------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	--------------------

TABLEAU DES TÂCHES
AMÉNAGEMENT ZAC IAS DE BALMAHOT
PLANNING PRÉVISIONNEL
SUR 10 MOIS ANTÉRIEURS



Bilan financier prévisionnel

Estimation emprise totale espaces publics en m²
Emprise lot en m²

54267,4 m ²
86043,6 m ²

DEPENSES		Unité (u) = m ² , m ³ , unité	Quantité (Q) = nombre d'unités	Prix (en € HT par u) ou %	Coût en € HT
Etudes opérationnelles	Sous-total				760 000 €
	Diagnostique et expertises complémentaires pour le dossier de réalisation	U	1	30 000	30 000
	Dossier loi sur l'eau	U	1	25 000	25 000
	Etude sécurité (pas d'étude de sécurité à produire car surface totale <70 000 m ² SDP)				-
	Géomètre	U	1	125 000	125 000
	AMO ECO-QUARTIER	U	1	60 000	60 000
	Architecte Urbaniste de ZAC	U	1	250 000	250 000
	Maître d'œuvre SPS bureau de contrôle OPC	U	1	250 000	250 000
	Autre prestataire intellectuel (étude éclairement etc. ...) à préciser	U	1	20 000	20 000
Foncier	Sous-total				5 367 742 €
	Acquisition foncière EPF PACA				4 250 000
	Autres acquisitions foncières (indemnités de rempli incluses)		12 400	40	496 000
	Frais d'acquisitions - notaire, experts, frais d'enregistrement et droits de mutation	%	1	0,23	159 342
	Frais de portage et actualisation	%	1,5 km	365 400	365 400
Mise en état des sols	Sous-total				30 000 €
	Dépollution				pas de détection pollution selon E!
	Géotechnique	U	1	10 000	10 000
	Démolition (y.c. désamiantage)	U	1	20 000	20 000
	Provision pour fouilles archéologiques (En attente des résultats du diagnostic pour le mois de septembre 2019)				-
	Révision des pjs				-
	Aléas technique, divers, imprévus				-
Travaux	Sous-total				8 755 131 €
	Installation chantier - préparation des sols etc.	U	1	100 000	100 000
	Voie principale et secondaire (circulation, stationnement, trottoir, plantations, signalétique, mobilier et éclairage)	m ²	26 000	85	2 210 000
	Réseaux humides - alimentation eau potable, évacuation eaux usées	m	2 700	450	1 215 000
	Pluvial - réseau pour entire	m ³	3 000	265	795 000
	Pluvial - bassin entire	m ³	2 000	300	600 000
	Réseaux secs - éclairage, FREDIS, fibre télécom, GRDF	m	2 700	480	1 296 000
	Place centrale	m ²	3 200	120	384 000
	Stationnements sous place publique	U	88	12 000	1 056 000
	Parcs publics	m ²	24 310	15	364 650
	Cheminement piétons	m ²	6 850	20	137 000
	Nouve	m ²	1 500	50	75 000
	Révision des pjs	%	2,30		144 048
	Aléas technique, divers, imprévus	%	5,00		362 632
Fonds de concours équipement	Sous-total				1 419 000 €
	Participation à l'école à verser à la Ville de Pertuis				1 200 000
	Participation aux VRD externes à la zone : giratoire, exutoire pluvial à verser à la Métropole Aix Marseille Provence				219 000
					-
Divers	Sous-total				2 190 085 €
	Frais financiers	%	3		545 835
	Frais divers (communication, commercialisation ...)	%	3		579 526
	Frais de gestion intermédiaire du foncier	%	2		96 920
	Impôts fonciers				100 000
	Assurances	%	1,0		85 151
	Honoraires Gestion Aménageur	%	4,0		772 673
TOTAL DEPENSES					18 521 956 €

RECETTES		Unité (u) = m ² , m ³ , unité	Quantité (Q) = nombre d'unités	Prix (en € HT par u)	Recette en € HT
Cession de charges foncières	Sous-total				
	Logement Locatif Social - LLS - en m ² SDP	U	12 542	180	2 257 560
	Accession aidée - AA - en m ² SDP	U	9 406	270	2 539 620
	Accession libre - AL - en m ² SDP	U	456	430	198 060
	Indivisus libres (architecture mixte) - en m ² terrain	U	32 000	385	12 320 000
	Commerces/Bureaux - en m ² SDP	U	3 000	220	660 000
	Places de stationnement à céder aux promoteurs des bureaux et des commerces	U	86	13 000	1 144 000
Participations constructeurs	Sous-total				
Subventions	Sous-total				
	Subvention Commune de Pertuis				200 000
Participation du concédant	Sous-total				
	Participation d'équilibre (Métropole)				pas de participation d'équilibre
TOTAL RECETTES					18 316 830 €
RESULTAT OPERATIONNEL					794 872 €
					Soit 4,11% Avant I.S.

en € HT

Montant prévisionnel global										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	

CHARGES												
Mises opérationnelles	Revue totale	792 000 €	139 188 €	181 189 €	6 999 €	94 188 €	36 189 €	6 999 €	36 188 €	36 189 €	6 999 €	
	Chargement et ajustement comptabilisation pour le Groupe de Référence	33 000	33 000									
	Autres charges de mise	35 000	35 000									
	Coût de location (pour l'achat de véhicules à propulsion sur batterie totale TTC - 40% HT - 2021)											
	Subvention	158 756	35 762	31 961		11 036	11 037		31 738	21 026		
	AMC 2020-2021-2022	83 000	8 888	8 889	8 889	8 889	8 888	8 889	8 889	8 888	8 889	
Financer	Revue totale	0 369 540 €	0 €	1 928 844 €	3 441 396 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Assurance Société Générale	1 307 000		1 746 260	2 476 000							
	Autres assurances financières (prestation de services incluses)	400 000		400 000	400 000							
	Autres assurances - garanties, assurance tous risques (logement et sécurité incendie)	100 000		100 000	100 000							
	Frais de gestion et d'assurances	180 000		180 000	180 000							
Mise en état des sols	Revue totale	30 000 €	10 000 €	20 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Chargement											
	Provision	15 000	15 000									
	Comptabilisation des travaux	15 000		15 000								
	Provision pour études d'ingénierie (2017) affectée dans les budgets du diagnostic pour le mode de culture (en 2018)	15 000		15 000								
	Autres études (études, livrables)											
Travaux	Revue totale	9 759 331 €	0 €	3 937 859 €	0 €	0 €	2 409 239 €	0 €	0 €	2 459 239 €	0 €	
	Construction (nettes - provision des travaux)	330 000		330 000			330 000			330 000		
	Travaux de maintenance (entretien courant, réparations, travaux diversitaires, réhabilitation)	2 110 000		2 110 000			2 110 000			2 110 000		
	Travaux de maintenance - rénovation des locaux, rénovation des salles	1 215 000		1 215 000			1 215 000			1 215 000		
	Travaux - études (études de sol)	240 000		240 000			240 000			240 000		
	Travaux - études (études de sol - 2021)	400 000		400 000			400 000			400 000		
	Travaux de maintenance (électricité, travaux diversitaires, DRIAP)	1 349 000		1 349 000			1 349 000			1 349 000		
	Travaux de maintenance (électricité, travaux diversitaires, DRIAP - 2021)	300 000		300 000			300 000			300 000		
	Travaux de maintenance (travaux diversitaires)	1 049 000		1 049 000			1 049 000			1 049 000		
	Travaux (études)	300 000		300 000			300 000			300 000		
	Travaux de maintenance (électricité)	137 000		137 000			137 000			137 000		
	Travaux de maintenance (électricité)	137 000		137 000			137 000			137 000		
	Travaux de maintenance (électricité)	137 000		137 000			137 000			137 000		
	Autres études (études, livrables)	300 000		300 000			300 000			300 000		
	Frais de concours équipement	Revue totale	1 419 300 €	0 €	1 419 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participation à l'étude à venir à la Ville de Paris		1 200 000		1 200 000								
Participation au "30% services à la ville" - garanties, acquisition d'usage à venir à la Métropole AD	219 300		219 300									
Charges	Revue totale	2 130 000 €	30 071 €	540 001 €	133 889 €	30 071 €	420 042 €	279 000 €	30 071 €	540 000 €	0 €	
	Coût de location	645 000		645 000			645 000			645 000		
	Frais de mise en concession, aménagement, etc.	550 000		550 000			550 000			550 000		
	Frais de gestion (logement, etc.)	400 000		400 000			400 000			400 000		
	Coût de location (pour l'achat de véhicules à propulsion sur batterie totale TTC - 40% HT - 2021)	535 000		535 000			535 000			535 000		
	Autres études (études, livrables)	400 000		400 000			400 000			400 000		
TOTAL CHARGES HT		19 921 491 €	298 957 €	7 809 333 €	3 581 493 €	124 937 €	3 493 897 €	369 721 €	124 937 €	3 119 493 €	6 999 €	
	TOTAL DEPENSES TTC	21 347 021 €	287 448 €	8 298 043 €	4 207 718 €	149 444 €	3 807 824 €	343 841 €	149 444 €	3 739 021 €	7 999 €	
	TVA DÉBOURSÉE	3 225 069 €	47 907 €	1 297 844 €	719 289 €	34 907 €	584 637 €	87 144 €	34 907 €	823 067 €	1 333 €	
	PRODUITS											
	Crédit de charges fiscales	Revue totale										
		Lignes et lignes fiscales	2 287 000		749 000			750 000			750 000	
		Autres lignes fiscales	7 800 000		858 401			820 000			820 000	
		Autres lignes fiscales	150 000		150 000			150 000			150 000	
		Crédit de charges fiscales (montants nets) - 2020-2021	1 127 000		1 127 000			1 127 000			1 127 000	
		Crédit de charges fiscales à venir des particuliers, des bureaux et des communes	1 140 000		1 140 000			1 140 000			1 140 000	
	Participations constructions	Revue totale										
Autres études (études, livrables)	300 000		300 000			300 000			300 000			
Participations au concours	Revue totale											
Participation à l'étude (télévision)												
TOTAL PRODUITS		19 216 000 €	3 798 267 €	1 781 354 €		1 493 367 €	6 876 366 €			8 171 774 €		
TOTAL RECETTES TTC		22 497 499 €	0 €	4 172 919 €	3 197 649 €	0 €	1 888 962 €	9 371 602 €	0 €	6 199 499 €	0 €	
TVA RECASSÉE		3 225 639 €	0 €	420 419 €	324 241 €	0 €	340 188 €	1 330 274 €	0 €	823 674 €	0 €	
MILANCI TVA		1 838 €	47 907 €	886 426 €	380 140 €	-14 907 €	-549 362 €	1 138 139 €	-14 907 €	333 819 €	-1 333 €	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL												
		969 919 €										
BESON DE TRÉSORERIE												
FRAIS FINANCIERS SUR BESON DE FINANCEMENT		287 000 €	7 474 €	3 333 547 €	2 169 271 €	169 444 €	1 711 962 €	4 629 796 €	169 444 €	-3 281 934 €	7 999 €	
COMMISSION D'ENGAGEMENT (0,25% du prix de revient TTC)		199 189 €										
Garantie Financière d'achèvement (1% du total des travaux rétroactifs techniques + participations)		109 622 €										
TOTAL FRAIS FINANCIERS		585 811 €										
MOYENS DE FINANCEMENT MIS EN PLACE												

ANNEXE 10 - REPARTITION DES RISQUES DU CONTRAT

Cette grille de risque – qui s'entend hors cas de Force majeure - est une « photographie » des engagements réciproques et détermine les responsabilités générales de chacune des Parties dans la bonne réalisation du Contrat et le maintien de l'équilibre économique initial.

Prise de risque	Collectivité	Aménageur
Etudes	0%	100%
Surcoûts liés aux travaux et démolitions / désamiantage	0%	100%
Commercialisation	0%	100%
Montant des frais financiers	0%	100%
Coûts liés à la mission d'archéologique préventive dans le Périmètre de l'Opération	100%	0%