



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE



ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE

Projet de renouvellement urbain Maille 1 Mercure
à MIRAMAS

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE, d'une part

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE dont le siège social se situe à Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon 13007 Marseille, représenté par sa Présidente en exercice Madame Martine VASSAL agissant en vertu d'une décision n° en date du

étant ci-après dénommé « la Métropole » ou « MAMP »

ET, d'autre part

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT (EPAD) OUEST PROVENCE dont le siège social est parc de Trigance – Allée de la Passe-Pierre – 13800 Istres, représenté par son Directeur, Monsieur Stéphane ALLORGE en vertu de la délibération n° de son conseil d'administration en date du

étant ci-après dénommé « l'aménageur »

CONTENU

PREAMBULE.....	6
TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES.....	7
Article 1 - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION.....	7
Article 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR.....	7
Article 3 - MODALITES DE COOPERATION ET GOUVERNANCE.....	8
Le responsable du projet.....	8
Les instances de gouvernance.....	8
Partage et remise des documents.....	9
Le suivi de la concession.....	9
Article 4 - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT-PROROGATION-RENOUVELLEMENT- MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	9
TITRE II - MAITRISE FONCIERE.....	10
Article 5 - BIENS DE LA METROPOLE ET LA VILLE.....	10
Etat de la maitrise foncière.....	10
Mise à disposition des terrains bâtis ou non bâtis métropolitains et communaux destinés à un usage d'espace ou d'équipement public.....	10
Cession des terrains bâtis ou non bâtis métropolitains et communaux destinés à être valorisés..	10
Article 6 - ACQUISITIONS PAR L'AMENAGEUR.....	10
Exercice du Droit de Préemption Urbain.....	11
Droit d'expropriation.....	11
Article 7 - ENTRETIEN DES BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR.....	12
Les bâtiments.....	12
Les terrains non bâtis destinés ou non à un usage public.....	12
TITRE III - CADRE REGLEMENTAIRE.....	12
Article 8 - OUTILS REGLEMENTAIRES D'URBANISME.....	12
Article 9 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME.....	12
TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES.....	13
Article 10 - TRAVAUX A REALISER PAR L'AMENAGEUR.....	13
Mise en état des sols.....	13
Travaux d'aménagement.....	13
Article 11 - EXECUTION DES TRAVAUX.....	13
Article 12 - Modalités de passation des contrats de maitrise d'oeuvre, d'études et de travaux.....	14
Article 13 - Modalités de suivi des opérations.....	14
Suivi des prestations intellectuelles.....	14
Suivi de chantier.....	14
Article 14 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	15
Article 15 - REMISE DES OUVRAGES / RETROCESSION.....	15
Article 16 - INDEMNITES AUX TIERS.....	15
TITRE V - COMMERCIALISATION.....	16
Article 17 - PRINCIPES DE COMMERCIALISATION.....	16

Article 18 - CHARGE FONCIERE APPLICABLE.....	16
Article 19 - REDACTION DES CAHIERS DE CHARGES.....	16
Article 20 - MODALITES DE RECHERCHE ET DE SELECTION DES ACQUEREURS.....	17
TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	17
Article 21 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT.....	17
Généralités.....	18
Subventions de tiers.....	18
Participation de la Métropole au coût de l'opération.....	18
Participations à la réalisation d'équipements publics article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.....	18
Acomptes.....	18
Emprunts.....	18
Avances.....	19
Garanties d'emprunts.....	19
Article 22 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	19
Article 23 - BILAN PREVISIONNEL.....	20
Article 24 - PLAN DE TRESORERIE.....	20
Article 25 - TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....	20
Article 26 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	20
TITRE VII - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	21
Article 27 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION.....	21
Article 28 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES ; SANS FAUTE DE L'EPAD ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMENAGEUR ; RACHAT ; TRANSFERT.....	21
Résiliation simple.....	21
Résiliation pour faute.....	21
Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de l'aménageur.....	22
Rachat.....	22
Article 29 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	23
Article 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	23
Article 31 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	23
Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	24
Opérations de liquidation.....	24
Modalités de règlement.....	24
Article 32 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....	24
TITRE VIII - Dispositions diverses.....	25
Article 33 - INTERETS MORATOIRES.....	25
Article 34 - PENALITES.....	25
Article 35 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....	26
Article 36 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	26
Article 37 - NOTIFICATIONS.....	26

Article 38 - DOMICILIATION.....	26
Article 39 - LITIGES.....	26

PREAMBULE

Le quartier Maille 1 Mercure a été retenu parmi les 200 quartiers d'intérêt national par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) en 2014. Le protocole de préfiguration, a été présenté et validé en Comité national d'engagement de l'ANRU le 31 mars 2016. Pendant cette première phase de 18 mois, de nombreuses études et certaines opérations physiques (démolition d'un bâtiment de logements sociaux et réhabilitation d'une résidence sociale) ont été réalisées. Une importante démarche de co-construction du projet urbain a également été mise en place autour de 4 phases (diagnostic, prospective, programmation et projet) et d'une trentaine de temps de rencontres réunissant habitants, élus, techniciens et acteurs locaux. La convention opérationnelle de renouvellement du quartier Maille 1 Mercure a ensuite été présentée et validée en Comité national d'engagement de l'ANRU le 22 octobre 2018, date à partir de laquelle sa mise en œuvre opérationnelle a démarré. Une cérémonie de signature de la convention a eu lieu le 13 décembre 2019 en présence des partenaires du projet et des habitants.

Le projet urbain prévoit la transformation complète du quartier avec la démolition de 220 logements (sociaux et privés), la reconstitution de 198 logements sociaux à l'échelle de la Métropole, la réhabilitation au niveau BBC Rénovation des 623 logements sociaux non voués à la démolition, la résidentialisation de logements sociaux, la construction de 250 logements en accession dans le quartier, la démolition d'un ancien supermarché et d'une cantine scolaire, la construction d'un centre médical et commercial, la requalification de l'ancienne Gendarmerie en équipement dédié à la création et au développement économique, la construction-démolition d'un groupe scolaire et d'un centre socio-culturel, la réhabilitation d'un autre groupe scolaire, l'aménagement de voies, d'allées et d'espace publics, etc.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera sa mission, sous le contrôle de la Métropole.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

TITRE IER - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

Le présent contrat a pour but de confier à l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain du périmètre de la Maille 1 Mercure à Miramas, d'une superficie de 20 hectares environ, à usage mixte d'habitat, d'activités et de services.

La présente concession est passée sous le régime des articles L300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par la convention opérationnelle de renouvellement urbain, approuvée en conseil métropolitain (délibération n°DEV 014-7472/19/BM) du 19 décembre 2019, reçue au contrôle de légalité le 13 janvier 2020. La convention opérationnelle comprend les documents graphiques, dont les principes et le programme d'études et de travaux ont été validés en Comité national d'engagement le 22 octobre 2018. Ces documents se trouvent en annexe 1 du présent document.

L'aménageur s'engage à respecter tous les objectifs et principes décrits dans la convention et ses annexes. Il prendra en compte l'ensemble des études déjà réalisées (annexe A4 de la convention de renouvellement urbain) et participera pleinement aux démarches notamment de participation des habitants, d'urbanisme favorable à la santé, de labellisation EcoQuartier, d'insertion et de gestion urbaine de proximité, via les chartes annexées, dans lesquels tous les partenaires se sont engagés en signant la convention de renouvellement urbain.

L'aménageur applique les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans le cadre de la charte locale d'insertion, les maîtrises d'ouvrage s'engagent à favoriser dans les marchés liés au projet, l'insertion des personnes éloignées de l'emploi. A ce titre, une partie des missions, par exemple, de gestion administrative, de conception, de suivi de chantier ou de présence sur site pourrait être réalisée par une mission d'insertion.

ARTICLE 2- MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble détaillée dans le bilan d'aménagement prévisionnel se trouvant à l'annexe 2 de la présente convention.

Le plan d'aménagement de concession se trouvant à l'annexe 3 permet de localiser les différents travaux.

A ce titre, l'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage sur les éléments suivants :

- Les acquisitions foncières
- Les travaux de démolitions de bâtiments
- Les travaux d'aménagements (voiries, parkings et espaces publics)
- Les travaux d'aménagements transitoires
- L'ingénierie
- La commercialisation des îlots d'habitation

On entend par maîtrise d'ouvrage toutes les tâches concourant à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement et notamment :

- Le pilotage de toutes les études nécessaires à la mise en œuvre des opérations confiées à l'aménageur
- Le contrôle et la coordination des autres opérations du périmètre
- Le suivi administratif, financier et comptable de l'opération d'aménagement et notamment la gestion des demandes de subventions auprès de l'ANRU (outil IODA)
- La participation aux instances de suivi du projet

En résumé, l'aménageur est en charge des missions suivantes :

- Assurer la gestion et l'entretien des biens dans les conditions décrites au titre II.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III et notamment en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au titre II.
- Assurer la réalisation des aménagements transitoires permettant de maintenir un niveau de confort satisfaisant dans les espaces publics, de favoriser l'appropriation des lieux et de tester l'adéquation de certains aménagements avec les besoins avant de les rendre définitifs.
- Assurer le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération notamment la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone destinés à être remis aux collectivités publiques, dans les conditions décrites au titre VI.
- Assurer la gestion des demandes de subventions à l'ANRU via l'outil Agora (ou Ioda).
- Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au titre VI
- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.
- Mettre en œuvre les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération telle que décrite à l'article 5.
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaire à la réalisation de l'opération.
- D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes les missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération
- Assurer la mission de liquidation de la concession d'aménagement telle que décrite à l'article 31.

ARTICLE 3 - MODALITES DE COOPERATION ET GOUVERNANCE

D'une manière générale, les missions de l'aménageur sont réalisées en collaboration avec les services du Pôle Dynamiques urbaines et développement durable du Conseil de territoire Istres Ouest Provence de la Métropole (Rénovation Urbaine, Aménagement, Développement Durable, Affaires foncières et immobilières, etc.). Le service Rénovation urbaine constitue l'interlocuteur privilégié de l'aménageur en tant qu'équipe projet du NPNRU de Miramas.

L'aménageur ne prend aucune décision de manière unilatérale. Les choix seront toujours partagés avec la Métropole et les structures impactées.

L'aménageur s'engage à communiquer à la Métropole tout document élaboré dans le cadre de l'opération sur simple sollicitation (courrier, mail ou appel téléphonique).

L'aménageur s'engage à conduire l'ensemble des actions d'information et de concertation relatives aux missions inscrites à la présente concession et nécessaires à la bonne appropriation par les habitants et usagers des aménagements prévus.

LE RESPONSABLE DU PROJET

L'aménageur désignera, dans un délai de 15 jours, suivant la date de notification de la présente concession, le nom du responsable du projet, ainsi que ses coordonnées téléphoniques et l'adresse de sa messagerie électronique.

LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

La concession d'aménagement ne bénéficiera pas d'instances de gouvernance dédiées. Le pilotage et le suivi des missions de l'aménageur seront assurés par les instances de gouvernance du projet de renouvellement urbain : environ un comité technique par trimestre et un comité de pilotage par an.

Cependant, afin de piloter de manière participative l'ensemble des missions confiées à l'aménageur, plusieurs commissions sont créées :

1. Commission « marché »
2. Commission « suivi des opérations »
3. Commission « réception des ouvrages »
4. Commission « cessions foncières et immobilières »

Ces commissions dont la composition varie selon l'opération concernée rassemblent toutes les parties prenantes d'un ouvrage :

- Le porteur du projet de renouvellement urbain (représenté par la Mission Rénovation urbaine)
- Le maître d'ouvrage et son éventuel assistant à maîtrise d'ouvrage
- Le(s) prestataire(s) d'étude y compris les maîtres d'œuvre
- Le(s) concessionnaire(s) de réseaux et autres services
- Les gestionnaires de l'ouvrage (entretien, sécurité, gestion, etc.)
- Les usagers professionnels et particuliers

Leur composition précise pour chaque ouvrage concédé à l'aménageur sera établie conjointement entre ce dernier et la Métropole.

PARTAGE ET REMISE DES DOCUMENTS

L'aménageur est chargé de créer une plateforme de partage de tous les documents, données et informations concernant l'opération. Il fournira un accès aux différentes parties prenantes (maîtres d'ouvrage, autres prestataires, etc.) aux documents les concernant en consultation et/ou modification et/ou ajout. L'identification des acteurs bénéficiant des droits d'accès à la plateforme sera réalisée par la Métropole au début de la mission et actualisée régulièrement.

La Métropole pourra demander l'impression de n'importe quel document à l'aménageur.

Il sera recherché un rendu précis, clair et synthétique, afin que les documents puissent être solidement argumentés et fiables juridiquement tout en étant lisibles par le plus grand nombre et notamment les élus, les services de communication des parties prenantes du projet et les habitants.

Les documents devront comporter des tableaux, graphiques et cartographies nécessaires pour assurer une bonne compréhension et une bonne représentation spatiale.

Concernant plus particulièrement les données géographiques produites ou harmonisées, elles devront être géoréférencées (projection à préciser) et pouvoir être exploitées par le SIG des services de la Métropole et particulièrement l'Observatoire Ouest Provence, selon les règles de l'art (fichiers compatibles ArcView) en portant une attention particulière sur les points suivants :

- Chaque classe d'entité (surfacique, ponctuelle et linéaire) devra correspondre à une couche dédiée
- Les données attributaires (quantités, analyses statistiques, etc..), ayant servi aux analyses, devront également être intégrées dans les tables attributaires de chaque couche. Chaque table attributaire devra comprendre un champ comportant les identifiants uniques correspondant à chaque entité géographique.

LE SUIVI DE LA CONCESSION

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

Métropole Aix Marseille Provence
Territoire Istres Ouest Provence
Direction de l'Aménagement
BP10647-13808 ISTRES CEDEX

ARTICLE 4 - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT-PROROGATION-RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention aura un caractère exécutoire dès sa notification à l'aménageur.

La Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de la présente convention est fixée à dix (10) années à compter de sa notification à l'aménageur. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord express des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six (6) mois avant le terme prévu pour la concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

La présente concession peut être modifiée uniquement d'un commun accord des parties. Toute modification touchant à l'économie générale ou particulière de la présente convention fera l'objet d'un avenant modificatif, exécutoire dans les conditions réglementaires.

TITRE II - MAITRISE FONCIERE

5. ARTICLE-BIENS DE LA METROPOLE ET LA VILLE

ETAT DE LA MAITRISE FONCIÈRE

En 2020, et préalablement à la présente concession, la Métropole Aix Marseille Provence a procédé par voie amiable à l'acquisition de 8 logements du bâtiment F de la copropriété La Rousse 2 ainsi que du foncier de cette même copropriété nécessaire au prolongement de l'Allée du Petit Diable. Les parcelles concernées apparaissent à l'annexe 4.

MISE À DISPOSITION DES TERRAINS BÂTIS OU NON BÂTIS MÉTROPOLITAINS ET COMMUNAUX DESTINÉS À UN USAGE D'ESPACE OU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

La propriété du foncier destiné à demeurer aménagé à usage d'espace public ou d'équipement public, ne sera pas transférée à l'aménageur. Il demeurera de propriété métropolitaine ou communale pendant la durée de l'opération.

Par le présent contrat, la Métropole met à disposition de l'aménageur les biens listés annexe 4 et donne l'autorisation à l'aménageur de réaliser tous les travaux nécessaires à l'aménagement d'ensemble du périmètre de la concession.

La Ville donnera à l'aménageur une autorisation d'intervention sur l'espace public et sur les biens communaux.

CESSION DES TERRAINS BÂTIS OU NON BÂTIS MÉTROPOLITAINS ET COMMUNAUX DESTINÉS À ÊTRE VALORISÉS

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis non affectés à usage d'espace public ou d'équipement public font l'objet d'une cession à l'aménageur (après purge des droits de rétrocession si concernés).

La commune cédera à la Métropole, les parcelles ou emprises nécessaires pour la réalisation des aménagements dans le cadre de sa compétence. La Métropole les rétrocédera dans les mêmes conditions à l'aménageur.

Les conditions de cette cession seront délibérées par l'instante compétente de la Métropole et seront réalisées à titre gratuit. Un apport en terrain est possible en vertu du titre II de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme. Cet apport en terrain de la Métropole sera dûment estimé par France Domaine puisqu'il constitue une participation financière du concédant dont le bilan d'opération en annexe 2 tient compte.

Les modalités de cession ou de transfert des parcelles à l'aménageur ne pourront être précisées quant aux surfaces qu'au vu de la configuration de l'avant-projet du maître d'œuvre, mandaté par l'aménageur.

6. ARTICLE 6- ACQUISITIONS PAR L'AMENAGEUR

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'aménageur est compétent, dans le périmètre de la présente concession, pour se porter acquéreur du foncier et des biens nécessaires à l'opération d'aménagement. Ils sont identifiés dans le bilan d'aménagement (annexe 3) et localisables grâce à leur numéro sur le plan des mutations foncières (annexe 4).

L'aménageur est chargé d'acquérir :

- Le foncier destiné à être valorisé
- Le foncier privé - libéré ou non libéré - destiné à aux aménagements publics

L'aménageur procédera prioritairement par voie d'acquisition amiable sous le régime du droit commun en privilégiant toute solution de nature à faire aboutir la négociation dans le cadre conventionnel pourvu qu'elle soit compatible avec ce dernier.

L'aménageur procède aux acquisitions en son nom et paiera directement l'ensemble des dépenses nécessaires à la maîtrise foncière (prix d'achat, indemnités de fixation judiciaire, frais de conservation et d'entretien du patrimoine, impôts fonciers, frais d'actes, de procédures, etc.) et toutes les dépenses se rattachant à l'appropriation, à la gestion et à la remise en état des sols.

Un accord écrit du représentant de la Métropole Aix Marseille Provence sera demandé par l'aménageur préalablement à toute acquisition amiable. Il portera notamment sur :

- Le prix d'acquisition et l'estimation qui aura obligatoirement été faite par le service France Domaine
- Les conditions d'acquisition (au comptant, à terme...)
- Les conditions de faire (clause de retour).

La Métropole disposera d'un délai d'un mois pour formuler son avis, faute de quoi il sera réputé favorable.

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont réalisés au vu de l'avis de France Domaine ou un prix inférieur à ce dernier. L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de France Domaine, nécessite l'accord de la Métropole.

L'Aménageur se charge de rechercher les partenaires financiers potentiels au financement des acquisitions foncières, et de monter les dossiers de demande de subventions éventuelles.

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Si la Métropole est saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) concernant un immeuble compris dans le périmètre de la zone de projet dans le cadre de l'exercice de son Droit de Préemption Urbain, elle s'engage à en informer l'aménageur dans **les 48 heures** suivant la réception de la DIA et à user de son droit de préemption si l'aménageur lui en fait la demande motivée dans le même délai.

A ce titre, la Métropole sera propriétaire et gestionnaire des biens immobiliers acquis sauf si ces derniers sont cédés lors d'une vente ultérieure au bénéfice de l'aménageur qui imputera alors cette dépense liée à la transaction foncière au bilan de l'opération, ou en cas d'accord contractuel dans le cadre d'un protocole foncier qui en définira le champ d'intervention et les modalités.

Dans la durée d'exercice de la concession d'aménagement et sur le périmètre de la concession, l'aménageur pourra se voir déléguer le bénéfice du droit de préemption par l'autorité compétente.

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

DROIT D'EXPROPRIATION

L'aménageur procède à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il réalise des dossiers d'enquête préalable et assure le suivi de la procédure. D'une façon générale, pour l'accomplissement de sa mission, l'aménageur sollicitera le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire (géomètres, notaires, huissiers, experts, avocats, etc.). Les dépenses liées à ces concours seront imputées directement sur le bilan de l'opération.

Les modalités de cession ou de transfert des parcelles au concessionnaire ne pourront être précisées quant aux surfaces qu'au vu de la configuration de l'avant-projet du maître d'œuvre, mandaté par l'aménageur.

7. ARTICLE 7- ENTRETIEN DES BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR

LES BÂTIMENTS

Dès que l'aménageur sera devenu définitivement propriétaire des biens, il en aura la jouissance et en assurera la gestion courante permettant de maintenir des conditions de sécurité et de confort satisfaisantes jusqu'à la dévolution des biens. L'aménageur se conformera aux attendus de la charte de GUP Chantier (annexe D2 de la convention). Jusqu'à la date de réception des opérations, l'aménageur a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens en bon état et de veiller à sa sécurisation et sa bonne utilisation.

LES TERRAINS NON BÂTIS DESTINÉS OU NON À UN USAGE PUBLIC

Dès que l'aménageur sera devenu propriétaire des terrains non bâtis qu'ils soient ou non destinés à un usage public à la fin du projet, il les mettra par convention à disposition de la ville qui en assurera (uniquement) l'entretien de surface (nettoyage, entretien des végétaux, collecte des déchets) et pour tout ce qui relève de l'ouverture au public afin d'assurer un traitement homogène des espaces au sein du quartier et afin de maintenir une implication forte des agents publics en charge de leur gestion. L'aménageur reste toutefois propriétaire des terrains et doit donc en assumer la gestion (hors entretien de surface et ouverture au public).

Cet entretien par les services de la Ville sera maintenu jusqu'à la mise en chantier du terrain en question.

Pendant le chantier, l'aménageur reprend à son compte, la gestion globale des terrains dont l'entretien des terrains concernés.

TITRE III - CADRE REGLEMENTAIRE

8. ARTICLE 7 -OUTILS REGLEMENTAIRES D'URBANISME

La Métropole choisira ultérieurement, en collaboration avec l'aménageur, le ou les outils réglementaires d'urbanisme qu'elle souhaite mobiliser pour la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménageur produira des outils d'aide à la décision.

9. MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

La Métropole peut également proposer des modifications, dont le contenu et les conséquences devront être affinés avec la contribution de l'aménageur.

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

Si des modifications sont de nature à impacter le projet décrit dans la convention de renouvellement urbain, alors elles devront également être examinées et validées dans le cadre du comité de pilotage du PRU.

TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES

10. TRAVAUX A REALISER PAR L'AMENAGEUR

MISE EN ÉTAT DES SOLS

L'aménageur devra réaliser les démolitions suivantes :

1. Démolition de l'école Van Gogh après la construction de la nouvelle école du Lac
2. Démolition de la cantine et de la tour de logements de fonction de l'école Giono
3. Démolition du centre social
4. Démolition du bâtiment F de la copropriété de La Rousse II. Il s'agit d'un bâtiment de 8 logements privés dont l'acquisition est en cours par la Métropole.
5. Démolition de 5 logements individuels privés de la résidence Le Lavandin
6. Démolition de la Maison de la Solidarité

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Nature des travaux	Localisation
Réaménagement de la voirie sur son emprise actuelle : - éclairage - stationnement - revêtement - voie cyclable - trottoir	Rues A1, B, C, E2, E3, F, Avenue du Cadran Solaire, Avenue du Levant, Boulevard Saint-Exupéry Pour les rues B et C, une partie est de la création de voirie en lieu et place de logements sociaux démolis.
Création de voies urbaines	Rues A2, D1, D2, E1
Déviations d'une route	Rue RRLa (Chemin du Creux)
Réaménagement de parking sur des espaces à usage actuel équivalent	Codes Crp2a, Crp2, Erp3a, Erp3b, Hrp2a, Hrp2b
Création d'un parking	Codes Drp2
Réaménagement de l'espace de stationnement du Mercure pour accueillir le marché forain hebdomadaire (réseaux, installation de bornes électriques, éclairage, marquage)	Place du Marché (Irp2)
Aménagement d'allées et de places piétonnes sur des espaces publics existants ou des terrains récupérés après démolition de bâtiments	Allées A, B1, B2, B3, C, D, G1, G2, H et Place I

11.EXECUTION DES TRAVAUX

Ces ouvrages sont destinés à être remis à la Métropole, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent.

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

Il lui appartient d'établir le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Ce calendrier devra être communiqué à la Métropole. La mission d'OPC urbain a été confié à Setec Organisation dans le cadre du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage contracté en 2016. L'aménageur travaillera en collaboration avec ce bureau d'étude et le service Rénovation urbaine pour la mise à jour régulière du calendrier global d'exécution.

La Métropole et la Ville pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout

moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'aménageur, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. Ils assisteront aux réunions de chantier.

12. MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS DE MAITRISE D'OEUVRE, D'ETUDES ET DE TRAVAUX

L'Aménageur est chargé des tâches suivantes :

- rédiger ou viser les dossiers de consultation de maitrise d'oeuvre, d'études et de travaux et les présenter à la commission « marché »
- lancer les consultations
- analyser les offres
- restituer les analyse des offres/candidatures à la commission « marché » ou organiser un jury
- négocier si nécessaire
- notifier les marchés

La commission « marché » est chargée de :

- valider les dossiers de consultations de maitrise d'oeuvre, d'études et de travaux et autoriser l'Aménageur à lancer la ou les consultations
- valider l'analyse des offres et autoriser l'Aménageur à notifier les marchés

13. MODALITÉS DE SUIVI DES OPÉRATIONS

SUIVI DES PRESTATIONS INTELLECTUELLES

L'Aménageur est en charge des missions suivantes :

- lancer les prestations
- piloter et encadrer les prestataires
- organiser les instances de pilotage dédiées et en rédiger les comptes-rendus
- réaliser le suivi administratif et financier

La commission « suivi des opérations » est chargée de :

- participer aux instances de pilotage dédiées
- valider les rendus de chaque phase des prestations intellectuelles et autoriser le démarrage de la phase suivante

SUIVI DE CHANTIER

L'Aménageur est en charge des missions suivantes :

- organiser les instances de suivi de chantier (visites et réunions de chantier)
- réaliser le suivi administratif et financier (paiement, etc.)
- assurer le contrôle général des travaux et de leur parfait achèvement dans les délais prévus et les règles de l'art.
- établir, en collaboration avec l'équipe d'assistance à maitrise d'ouvrage urbaine, sociale et architecturale, le calendrier d'exécution et s'assurer que ce calendrier est respecté.

La commission « suivi des opérations » est chargée de :

- participer aux réunions de chantier
- participer aux visites de chantier
- signaler à l'Aménageur tout dysfonctionnement, incident, procédure ou réalisation qui ne semblerait pas cohérente avec le projet

14. ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

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

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

L'Aménageur est en charge des missions suivantes :

- Organiser, en amont de l'achèvement des travaux, une visite de pré-réception et consigner les pré-réserves des participants dans un rapport
- Suivre, encadrer et cadencer la résolution des pré-réserves
- Organiser la visite partenariale de réception de l'ouvrage autant de fois que nécessaire jusqu'à épuisement des réserves

La commission « réception » est chargée de :

- Participer à la visite pré-réception et signaler d'éventuelles réserves
- Participer à la visite partenariale de réception
- En l'absence ou à l'épuisement des réserves, valider la réception de l'ouvrage par la signature de chacun des membres du procès-verbal de réception

15. REMISE DES OUVRAGES / RETROCESSION

A l'achèvement de ces ouvrages et après réception définitive des travaux, l'aménageur procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés. La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par l'aménageur à la Métropole et à la Ville, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO). Ces documents seront obligatoirement remis à la Métropole et à la Ville en format informatique dans un format lisible. L'aménageur en fournira une version papier si la Métropole ou la Ville en fait la demande.

À la remise des ouvrages, l'aménageur présentera à la Métropole et toute personne intéressée, un projet d'acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

La Métropole et la Ville refuseront la remise d'un ouvrage si l'ensemble des réserves n'a pas été levé et si tous les documents nécessaires à son exploitation n'ont pas été fournis.

16. INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur, dans l'exécution de la concession d'aménagement, est à sa charge. L'aménageur ne pourra imputer ces dépenses au bilan d'aménagement. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions juridiques et financières relatives à l'expiration de la concession.

TITRE V - COMMERCIALISATION

17. PRINCIPES DE COMMERCIALISATION

L'aménageur est chargé de valoriser le foncier dont il a fait l'acquisition en respectant scrupuleusement les objectifs en nombre de logements, surface de plancher et prix de vente indiqués

au bilan prévisionnel d'aménagement (annexe 2). Il veillera au respect de toutes les prescriptions urbaines, architecturales et environnementales du projet.

L'aménageur privilégiera la commercialisation par lot avec différents opérateurs immobiliers afin de favoriser la diversité de l'offre d'habitat et diminuer la dépendance à un seul opérateur économique.

De manière générale, l'aménageur est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés. L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec la Métropole, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération. Plus particulièrement, toute expression à l'usage du public (plaquettes, affichages, annonces...) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part de la Métropole.

18. CHARGE FONCIERE APPLICABLE

La charge foncière applicable par lot est indiquée au bilan d'aménagement prévisionnel en fonction de la programmation habitat établie au stade du protocole. Le marché immobilier évoluant et les opérations immobilières n'étant réalisables que dans plusieurs années, une étude d'actualisation de la programmation habitat sera réalisée par la Métropole au moment opportun. Cette étude aura notamment pour mission d'actualiser la charge foncière applicable.

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

19. REDACTION DES CAHIERS DE CHARGES

Pour la partie en ZAC : Les conditions de cession des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges respectant le cahier des prescriptions annexé (D6) à la convention opérationnelle de renouvellement urbain et ses futures mises à jour. En lien avec l'AMO urbaine, sociale et architecturale, l'aménageur réunit la commission « cessions foncières et immobilières » afin d'élaborer collégialement les cahiers de cession (la Mission Rénovation Urbaine en lien avec son Assistance à Maîtrise d'Ouvrage urbaine, sociale et architecturale, AMO Urbanisme favorable à la santé, les services de la Ville et des représentants d'habitants et la Direction de l'Aménagement du Territoire Istres Ouest Provence)

L'objectif de cette démarche de co-construction des cahiers des charges est d'assurer la fidélité des propositions vis-à-vis du projet établi collectivement.

Composition des cahiers des charges :

- Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.21.3 du code de l'expropriation.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'Aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

Une fois rédigés collectivement, l'Aménageur soumet officiellement les cahiers de charges à la Métropole Aix Marseille Provence qui les validera par arrêté.

Une fois validés, la DIRAM et la commune procèdent aux mesures de publicité (1 mois) pour donner aux cahiers des charges une valeur réglementaire qui s'impose aux opérateurs (privés ou publics : bailleurs sociaux etc.).

Pour la partie Hors ZAC ; des fiches de lots seront réalisées conformément aux principes de commercialisation (article 17).

Un tableau de bord de l'état d'avancement des cahiers des charges et des fiches de lots mis à jour sera transmis à ces services à la première demande de la Métropole.

Lors des comités techniques du PRU, un point foncier sur les cahiers des charges et des fiches de lots et des actions menées ou à mener par l'aménageur sera effectué.

20. MODALITES DE RECHERCHE ET DE SELECTION DES ACQUEREURS

L'aménageur est chargé des relations avec les acquéreurs : accueil et conseil des acquéreurs potentiels, préparation et passation de tous actes nécessaires à la cession des terrains, y compris les conventions de mise en œuvre ou conventions de coordination des chantiers de construction et d'aménagement avec les propriétaires fonciers et constructeurs autonomes (conventions prévues à l'article L 311-5 et L.311.4 du Code de l'urbanisme), établissement des cahiers de limites de prestations, rédaction des appels à projets pour les nouvelles constructions, etc. L'aménageur associe la Métropole et la Ville aux échanges avec les potentiels acquéreurs. La rédaction des appels à projets se fera en étroite collaboration avec la Métropole, son assistant à maîtrise ouvrage et la Ville.

A ce titre, l'aménageur enregistre les demandes, assure leur présentation en commission foncière et immobilière, leur traitement et leur suivi, met en relation les pétitionnaires avec le maître d'œuvre de l'opération et suit avec lui la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

Le maître d'œuvre tient à jour un plan masse de l'opération. Lors de chaque cession, l'aménageur fournit à la Métropole les documents de suivi élaborés par le maître d'œuvre et notamment le plan de masse à jour.

TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

21. FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

GÉNÉRALITÉS

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations dues par les constructeurs, des

produits financiers, des subventions, ainsi que par la participation financière allouée par la Métropole, telles qu'elles apparaissent au bilan d'aménagement prévisionnel.

SUBVENTIONS DE TIERS

L'aménageur est chargé de solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme (et notamment l'ANRU). Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement à l'aménageur. Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par la Métropole, l'aménageur en fera le compte-rendu annuel.

PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLÉ AU COÛT DE L'OPÉRATION

La participation maximale est de 28 334 940,42 euros HT.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement.

PARTICIPATIONS À LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ARTICLE L.332-11-3 DU CODE DE L'URBANISME

La partie Nord de l'opération dite « Maille 1 » est incluse dans le périmètre de la ZAC Cours de la Rousse qui est exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement et relève d'un système de participations propres à la ZAC.

Le quartier du « Mercure », situé hors ZAC, relève de l'application de la taxe d'aménagement de droit commun.

S'agissant de deux régimes fiscaux différents, un système de facturation dissocié sera appliqué en fonction du régime fiscal applicable à la zone.

Le bilan d'aménagement prend en compte ces dispositions.

ACOMPTES

L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

EMPRUNTS

Dans la limite d'un encours global de **5 000 000 € (cinq millions d'euros)**, l'aménageur contracte en cas de besoin tout emprunt nécessaire au financement provisoire des opérations dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Métropole ou sollicite de sa part des avances de trésorerie.

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

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que l'aménageur doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 38 ci-après.

AVANCES

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

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

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

GARANTIES D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 32, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la Métropole accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

22. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Métropole d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis à la Métropole au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, l'aménageur devra produire au plus tard le 15 mars, pour approbation par son Conseil métropolitain au plus tard le 30 juin de chaque année, un compte-rendu financier comportant :

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

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de la Métropole. Cette dernière a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de

comptabilité nécessaire à leur vérification. Les observations éventuelles seront portées à la connaissance de l'aménageur qui devra apporter des réponses sous un délai de 15 jours.

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

23. BILAN PREVISIONNEL

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

Il présente notamment le montant de la participation de la Métropole, ainsi que la ou les dates de son versement. Il est fourni à la Métropole au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel.

24. PLAN DE TRESORERIE

Il présente, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Métropole et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Métropole dans les conditions prévues. Ils exposent également le montant de la participation à verser par la Métropole l'année suivante, le cas échéant. Ces documents sont remis à la Métropole avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel (CRACL).

25. TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par l'aménageur font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil métropolitain et qui est annexé aux comptes administratifs de la Métropole Aix Marseille Provence.

Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plan et montant des transactions correspondantes.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède l'aménageur sont inscrites sur un tableau récapitulatif qui est annexé aux comptes administratifs de la Métropole Aix Marseille Provence. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité de cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

26. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte conventionnel de la présente convention mais seulement à les imputer mensuellement et forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions ; ces imputations forfaitaires sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2-5 du CGCT.

Pour les différentes missions concédées dans le cadre de la présente concession d'aménagement, l'aménageur pourra imputer ses charges sur les bases suivantes :

a) Rémunération forfaitaire : 256 770 € au titre du suivi général de l'opération répartis annuellement à compter de la notification de la présente concession.

b) Rémunération opérationnelle pour l'ensemble des tâches prévues au bilan d'aménagement : 6% du montant des dépenses HT de l'opération hors frais financiers, rémunération forfaitaire du concessionnaire.

Pour la recherche de subventions qui viendraient s'imputer exclusivement en diminution du montant de la participation, le concessionnaire percevra une rémunération spécifique de 8 % des financements complémentaires ainsi obtenus.

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

27. REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par la Métropole selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

28. CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES ; SANS FAUTE DE L'EPAD ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMENAGEUR ; RACHAT ; TRANSFERT

RÉSILIATION SIMPLE

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois, la Métropole pourra résilier la concession :

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

Dans ces conditions, les sommes engagées par l'aménageur lui seraient entièrement remboursées sur présentation d'un décompte et de justificatifs correspondants.

La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée à l'aménageur.

RÉSILIATION POUR FAUTE

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

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement

aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois.

La Métropole pourra poursuivre la déchéance de l'aménageur, notamment en cas de fraude ou de malversation, sauf cas de force majeure, dans les cas suivants :

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

Lorsque la Métropole considère que les motifs de la déchéance sont réunis, il adresse un courrier de mise en demeure, en recommandé avec accusé de réception, au concessionnaire l'invitant à se conformer aux obligations définies par la concession et à mettre immédiatement fin à la situation de manquement visé ci-dessus, et à présenter le cas échéant ses observations, dans le délai de trente (30) jours, à compter de la notification du courrier de mise en demeure.

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

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

En cas de déchéance fautive reconnue, l'aménageur ne pourra prétendre à aucun droit à indemnité. La Métropole devra, si elle souhaite obtenir des indemnités, présenter préalablement à toute action judiciaire, auprès de l'aménageur, une réclamation par courrier en recommandé avec accusé de réception.

RÉSILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMÉNAGEUR

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'aménageur ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Métropole des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par l'aménageur. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'aménageur ou réalisés par cette dernière et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'article 39 ci-après.

RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois, la Métropole pourra pour un motif d'intérêt général notifier à l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter tout ou partie des actifs de la concession d'aménagement à leur valeur comptable et après estimation par France Domaine.

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

29. SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits par l'aménageur, constituent des biens de reprise revenant à la Métropole.

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

30. CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

- La Métropole reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant l'aménageur aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir l'aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;
- La Métropole est tenue vis-à-vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, sauf mise en cause de l'aménageur pour des actes antérieurs ;
- La Métropole doit se substituer à l'aménageur, qui n'a plus qualité pour agir dans le cadre des précontentieux et contentieux susceptibles de naître après expiration de la concession, sauf mise en cause de la responsabilité de l'aménageur. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de l'aménageur qui informera la Métropole de leur suivi.

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

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

Toutefois, par convention expresse, sur demande expresse de la Métropole et pour une durée limitée, l'aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la

concession d'aménagement, pour le compte de la Métropole, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

31. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

Solde d'exploitation :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront cédés à la Métropole dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).
- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'aménageur pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Métropole et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

Solde des financements repris par la Métropole

En ressources :

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

En emploi :

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

Règlement final

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

OPÉRATIONS DE LIQUIDATION

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

MODALITÉS DE RÈGLEMENT

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

32. SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

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

Les contrats conclus entre l'aménageur et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

33. INTERETS MORATOIRES

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

34. PENALITES

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

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

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

Absence en comité technique ou comité de pilotage du projet de renouvellement urbain	150,00 € / réunion
--	--------------------

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

Ces pénalités ne pourront être imputées au bilan d'aménagement de la présente concession.

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

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que l'aménageur ait été à même de présenter ses observations.

35. RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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

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

36. PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

37. NOTIFICATIONS

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

38. DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Métropole Aix Marseille Provence à l'aménageur en application de la présente convention seront versées à :

TRESOR PUBLIC
XXXXXXXXXXXXXX

39. LITIGES

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

Fait à

Le

Pour l'aménageur

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence

ANNEXES :

- 1) Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain et ses annexes
- 2) Bilan prévisionnel d'aménagement
- 3) Plan d'aménagement de concession
- 4) Plan des mutations foncières