

CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LE QUARTIER DU LIOURAT A VITROLLES
DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL
DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)
(Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Établissement :

Métropole Aix-Marseille-Provence
Le Pharo
58, boulevard Charles-Livon
13007 Marseille

Représentant Légal de l'Etablissement ou Autorité compétente :

Madame Martine VASSAL
Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence

Délibération du Conseil de Métropole n° en date du 19/11/2020

Transmise au Représentant de l'Etat par la Métropole Aix-Marseille-Provence
le

Notifiée par la Métropole Aix-Marseille Provence à la SPLA "Pays d'Aix Territoires"
le

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège est sis 58, boulevard Charles-Livon 13007 Marseille, représenté par sa Présidente ou son représentant, dûment habilité pour intervenir en cette qualité au présent, et domicilié audit siège,

ci-après dénommé « le Concédant » ou « la Métropole »,

d'une part,

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires, SPLA au capital social de 500 000 Euros, dont le siège social est situé : 2 rue Lapierre 13100 Aix-en-Provence, immatriculée au RCS de ladite ville sous le numéro 520 668 443, prise en la personne de son Président Directeur Général, Monsieur, désigné à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du2020.

Ci-après dénommée " société " ou " concessionnaire " ou " aménageur ",

d'autre part,

SOMMAIRE

TITRE 1ER	6
DISPOSITIONS GENERALES.....	6
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION	6
ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR.....	11
ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT.....	12
ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE DES DEMARCHES PROPRES A L’OPERATION	12
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION	13
ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 7 - DATE D’EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI DES ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE - DELAIS	16
ARTICLE 9 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART: TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L’OPERATION	17
TITRE II.....	18
DISPOSITIONS FONCIERES	18
ARTICLE 10 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L’OPERATION	18
ARTICLE 11 – MODALITES D’ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	18
ARTICLE 12 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS - GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS	20
ARTICLE 13 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT.....	21
TITRE III.....	22
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L’OPERATION.....	22
ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES	22
ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES	22
ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME.....	22
TITRE IV.....	24
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.....	24
ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO).....	24
ARTICLE 18 – PRESENTATION DES PROJETS D’EXECUTION	24
ARTICLE 19 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE	24
ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	25
ARTICLE 21 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	25
ARTICLE 22 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT	26
ARTICLE 23 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES.....	26
ARTICLE 24 – TRANSFERT DE PROPRIETE.....	26
ARTICLE 25 - INDEMNITES AUX TIERS	27
TITRE V	28
COMMERCIALISATION.....	28
ARTICLE 26 – DISPOSITIONS GENERALES.....	28
ARTICLE 27 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	28
ARTICLE 28 – CONDITIONS PARTICULIERES	29

ARTICLE 29 - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	29
ARTICLE 30 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	30
TITRE VI.....	31
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION	31
ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	31
ARTICLE 32 – COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS	33
ARTICLE 33 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	34
ARTICLE 34 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE	34
ARTICLE 35 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	35
ARTICLE 36 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE.....	35
TITRE VII.....	36
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	36
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	36
ARTICLE 37 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	36
ARTICLE 38 - CAS DE RESILIATION : DECHEANCE, RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA, ET, EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE, RACHAT	36
38.1. Résiliation simple	36
38.2. Résiliation pour faute	36
38.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société	37
38.4. Rachat	38
ARTICLE 39 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	38
ARTICLE 40 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	39
40.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :	39
40.2 Opérations de liquidation	40
40.3 Modalités de règlement	40
ARTICLE 41 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS	40
TITRE VIII.....	41
DISPOSITIONS DIVERSES.....	41
ARTICLE 42 - INTERETS MORATOIRES	41
ARTICLE 43 – PENALITES	41
ARTICLE 44 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE	41
ARTICLE 45 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	42
ARTICLE 46 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE	42
ARTICLE 47 - NOTIFICATIONS	42
ARTICLE 48 - DOMICILIATION.....	42
ARTICLE 49 -LITIGES	42
PIÈCES ANNEXÉES :	43

PREAMBULE

Parmi les huit quartiers issus de la nouvelle géographie prioritaire et inscrits au Contrat de Ville Métropolitain signé le 26 juin 2015, le secteur Centre à Vitrolles et le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence ont été retenus au titre des Projets de Renouvellement Urbain, deuxième génération.

Les premières orientations du projet de renouvellement urbain du quartier secteur centre de Vitrolles ont été arrêtées dans le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et Vitrolles, validé par délibération n°2015_A255 du Conseil Communautaire du 12 novembre 2015 et signé par les partenaires le 17 décembre 2015.

La mise en œuvre de ce protocole a permis de présenter au Comité d'Engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine du 24 février 2020, un projet urbain, une stratégie d'ensemble et un ciblage des opérations pour le quartier secteur centre de Vitrolles, parmi lesquelles l'aménagement d'ensemble du quartier du Liourat. Une convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier sera présentée pour adoption en Conseil de Territoire et en Conseil Municipal de la Ville la Métropole en fin d'année 2020.

Ces éléments ont conduit la Métropole, compétente en la matière, à conclure une convention avec son aménageur public la SPLA « Pays d'Aix Territoires » pour la réalisation de cette opération d'ensemble sur le quartier du Liourat qui intégrera aussi, dans un souci de cohérence d'ensemble, l'aménagement du foncier libéré par la piscine du Liourat, hors opération ANRU.

Cette opération d'ensemble a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération n° [REDACTED] en date du 15 octobre 2020 prise par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence.

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :

TITRE 1ER DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'intérêt métropolitain du quartier du Liourat à Vitrolles. Elle est passée sous le régime des Articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette opération est au cœur de la restructuration urbaine du quartier prioritaire « secteur centre » (QPV), qui comporte 6 505 habitants et 90% de logements sociaux.

Le secteur d'intervention retenu au titre du NPNRU est ciblé sur la partie dite du « Liourat », situé en bordure de l'axe principal de Vitrolles. Son positionnement est un atout, puisque situé à proximité d'un échangeur autoroutier, du centre-ville et de pôles commerciaux à rayonnement métropolitain.

Le projet s'inscrit en continuité de l'opération cœur de projet des Pins qui a fait l'objet d'une convention dans le cadre du projet de rénovation urbaine en 2008 et dont les travaux liés à l'opération sont aujourd'hui quasiment achevés. Ceux-ci auront permis le décroisement du quartier, l'amorce d'une mixité urbaine, la requalification de l'espace public et la recomposition du parc de logements.

C'est dans cette continuité que s'est dessiné le projet de cohérence urbaine permettant d'une part la finalisation des opérations sur le quartier des Pins et d'autre part la programmation d'opérations sur les secteurs fragilisés du Liourat, en particulier, qui comprend la résidence Prévert, concentrant de lourdes difficultés d'ordre urbain, économique et social.

Ce quartier doit contribuer fortement à l'atteinte des objectifs fixés par les différents documents de planification et de programmation territoriale, que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), ainsi que le PLUi du Territoire du Pays d'Aix, tant au niveau de la production et de la diversification de l'offre d'habitat, que du développement de l'activité économique et commerciale de proximité, en interconnexion avec les grands projets d'infrastructure (déploiement des axes de transport, bus à haut niveau de service...), liaison avec le projet de « Cap Horizon ».

Le projet urbain porté par la Métropole et la Ville s'articule autour de 5 axes d'intervention :

- Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider l'offre commerciale de proximité,
- Désenclaver le quartier et améliorer le cadre de vie
- Mailler plus simplement et plus lisiblement les espaces publics
- Restructurer le groupe scolaire des Pins

En termes de programmation, les études de la phase protocole ont permis de cerner les leviers les plus efficaces pour répondre à ces objectifs :

- La démolition de la résidence Prévert, constituée de 111 logements propriété du bailleur Logis Méditerranée, de 94 parkings souterrains et de 23 locaux commerciaux ;
- La reconstitution de 111 logements sociaux, hors site, qui sera portée dans la convention-cadre ;
- La construction d'environ 140 logements en diversification sur le tènement foncier libéré par la démolition de la résidence Prévert ;
- La requalification de 242 logements sociaux, pour laquelle le porteur de projet n'appelle pas de financement de l'ANRU ;
- La restructuration du groupe scolaire des Pins ;
- La requalification des espaces publics et notamment du square Colucci ;
- La création d'une voie nouvelle reliant l'avenue Padovani à la rue Pasteur.

L'opération d'aménagement du quartier du Liourat objet de la présente concession, s'inscrit dans cette programmation.

Malgré les efforts importants consacrés pour améliorer la résidence et le cadre de vie, ce secteur du Liourat avec la copropriété Prévert concentre de lourdes difficultés d'ordre urbain, économique et social.

Dès lors, le secteur autour de cette résidence va faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble spécifique au sein du projet de renouvellement urbain global de Vitrolles.

Ainsi, le périmètre de la concession d'aménagement s'étend sur une superficie d'environ 4.7 hectares. Il est délimité au Nord, par le parking Sud des Pins, à l'Est par la piscine du Liourat, au Sud et à l'Ouest par l'avenue Padovani et la rue Antoine Biancardini.

Voir en annexe 1 : périmètre de la concession d'aménagement

L'opération d'aménagement comprend, après démolition de la résidence Prévert par le bailleur Logis Méditerranée :

- La recomposition urbaine du secteur avec création et aménagement d'espaces publics permettant entre autres le désenclavement du square Colucci ;
- La construction de logements favorisant la diversification de l'offre, pour un total de 137 à 146 logements, soit environ 11 700 m² de SDP. L'ensemble de ces lots est localisé sur l'îlot libéré par la démolition de la résidence Prévert, permettant ainsi d'affirmer la centralité de ce secteur de Ville ;
- La recomposition d'une offre commerciale de proximité, avec une offre d'environ 850 m² de locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée des futurs bâtiments ;

- Et dans un souci de cohérence d'ensemble, l'aménagement du foncier libéré par la piscine du Liourat (emprise de 3 961 m²), susceptible d'accueillir de nouveaux logements, qui sera réalisé hors programme ANRU mais dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

En effet, la piscine Tournesol du Liourat, équipement métropolitain, est en fin de vie. Une étude de faisabilité est actuellement conduite par le Conseil de Territoire du Pays d'Aix pour son remplacement sur un autre secteur de la commune.

Les contreparties foncières destinées à Action Logement devront être stabilisées et confirmées également, pour la prise en compte dans les meilleurs délais par le concessionnaire dans l'opération d'aménagement.

L'opération comprend l'ensemble des travaux d'aménagement et d'équipements des terrains à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession.

Il est précisé que la démolition du bâtiment « PREVERT » et des commerces situés en rez-de-chaussée sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de LOGIS MEDITERRANEE. Cette démolition s'entend superstructure et infrastructure, avec prise en charge de la pollution du bâti et des sols.

Considérant ces éléments, les missions confiées à la SPLA comprendront en particulier :

- Sur le Volet Etudes :

Dans le cadre du protocole de préfiguration, diverses études ont été réalisées que le concessionnaire devra prendre en compte.

Outre les études thématiques, une réflexion plus globale a été menée permettant d'aboutir à l'élaboration du plan guide schématique qui est présenté en annexe 2 dont les enjeux en matière de restructuration urbaine ont été présentés ci-dessus.

Sur le secteur de la résidence Prévert en particulier, le bailleur Logis Méditerranée a réalisé une étude de faisabilité et de capacité qui propose un aménagement sur l'ensemble du secteur, après démolition de la copropriété. Le concessionnaire s'engage à poursuivre et affiner cette étude, en s'appuyant et à travailler conjointement avec la Ville de Vitrolles et le bailleur sur cette proposition d'aménagement.

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

L'aménageur réalisera l'ensemble des études nécessaires à la réalisation de l'opération d'ensemble telle qu'elle a été décrite dans le dossier de présentation en vue du comité d'engagement de l'ANRU du 24 février 2020.

Une étude de programmation urbaine en particulier sera menée dans les meilleurs délais, en lien avec la libération du site de la résidence Prévert et de la piscine Tournesol.

Toutes ces études seront mises en œuvre en accord avec la Métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de Vitrolles, l'État (pour les opérations ANRU) en tant que de besoin, ainsi que tous les partenaires que la Métropole ou la Ville désigneront.

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

Le choix du montage opérationnel, en lien avec les recompositions commerciales, les partenariats avec Logis Méditerranée et les commercialisations à venir pourront faire l'objet d'une démarche d'accompagnement spécifique (volet juridique, commercial et foncier).

La SPLA pourra donc conduire sous sa responsabilité les études demeurant nécessaires pour définir les éléments d'exécution de l'opération, notamment affiner les études d'îlots et le planning des opérations, et le montage opérationnel relatif aux recompositions commerciales et urbaines.

- Sur le Volet Foncier et Commercial :

Des études complémentaires en matière commerciale devront permettre en particulier de définir :

- une programmation en surfaces d'activités qui réponde à une nécessaire mixité fonctionnelle,
- les moyens et cadres opérationnels les plus adaptés,
- ainsi que les partenariats pour mettre en œuvre cette opération de recomposition commerciale.

La recomposition commerciale du quartier Prévert nécessite une stratégie foncière d'acquisitions par voie amiable ou par préemption, des lots commerciaux de la résidence Prévert.

Ainsi, la SPLA se portera acquéreur des lots commerciaux non maîtrisés à ce jour par la Ville et la Métropole, soit de manière amiable, soit par l'exercice du Droit de préemption Urbain, par délégation de la Métropole.

La SPLA saisira la commune pour une délégation ponctuelle ou permanente du droit de préemption prévu par l'article L214-1 du Code de l'urbanisme sur les fonds artisanaux et commerciaux, pour lequel la Métropole n'est pas compétente.

La SPLA pourra mettre en œuvre en cas de besoin une Déclaration d'Utilité Publique, qui permettrait de recourir à l'expropriation de certains locaux commerciaux situés dans la résidence Prévert, dans la mesure où les démarches amiables n'auraient pas abouti.

La SPLA assurera également la gestion et la sécurisation des biens immobiliers acquis dans l'attente de leur démolition. Elle pourra éventuellement assurer et permettre leur occupation temporaire jusqu'au démarrage des travaux.

- Sur le Volet Travaux :

La SPLA assurera la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la requalification des espaces publics et privés à usage collectif autour de la Place Dunant.

Cela concernera en particulier :

- La démolition de la piscine Tournesol du Liourat
- La viabilisation de terrains en vue de la construction de nouveaux logements
- Le traitement paysager du parking Sud des Pins
- Le réaménagement du Parking L. Aubrac
- Le réaménagement de l'avenue Denis Padovani
- Le réaménagement de l'avenue Jean Etienne Constant
- Le réaménagement de la Rue Antoine Biancardini
- Le réaménagement de la Rue Pasteur (de l'angle J.E Constant au croisement F. Benoit)
- Le réaménagement de la Rue Fernand Benoit
- La création d'une nouvelle voirie et mail paysager au centre du quartier entre l'avenue Padovani et la rue Pasteur
- La requalification et l'aménagement paysager d'une grande partie des espaces publics en cœur d'îlot (notamment le square Colucci et Prevert/Verlaine)

- Sur le Volet Commercialisation :

Elle mettra en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des différents lots prévus dans l'opération dans les meilleures conditions possibles de délais et de prix de vente, en procédant notamment à la consultation de promoteurs en vue des opérations de construction selon les modalités prévues à l'article 27.

Pour permettre la mise en œuvre de cette opération d'ensemble du quartier du Liourat, la SPLA assurera la coordination des différents acteurs.

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

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

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exercera toutes les missions ci-après définies dans le périmètre de l'opération du quartier du Liourat :

- 2.1 Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- 2.2 Procéder à toutes les études opérationnelles (techniques, urbanistiques et environnementales) et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, et notamment les études de programmation urbaine, les études de faisabilité technique, les études circulatoires et commerciales, ainsi que l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur.
- 2.3 Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II. Le Concessionnaire pourra utiliser tous les moyens mis à sa disposition y compris, le cas échéant, la voie de l'expropriation ou de la préemption.
- 2.4 Assurer la gestion et l'entretien des biens acquis dans les conditions décrites au Titre II.
- 2.5 Faire établir, le cas échéant, et tenir à jour un plan parcellaire des terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ou à l'extérieur de ce périmètre.
- 2.6 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.
- 2.7 Assurer la commercialisation des terrains à bâtir dans le respect des conditions prévues au Titre V.
- 2.8 Céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire.
- 2.9 Assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le concédant et la Ville et veiller au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales établies par le Concessionnaire, jusqu'à la conformité des permis de construire.
- 2.10 Élaborer et mettre en œuvre une démarche environnementale en lien avec la Métropole et la Ville de Vitrolles favorisant un urbanisme durable bénéficiant à la qualité de vie des habitants.
- 2.11 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.
- 2.12 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'Article 5.
- 2.13 Mettre en œuvre les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération telles que décrites à l'Article 4.
- 2.14 Solliciter toute subvention extérieure en cohérence avec la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain et les subventions déjà attribuées dans le cadre de cette convention. Il établit les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui sont confiées et est chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recette de l'opération ;

- 2.15 Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 2.16 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.
- 2.17 Participer aux différents comités techniques et de pilotage du programme de renouvellement urbain du secteur centre de Vitrolles.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

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

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

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

4.1 Démarche environnementale

Le concessionnaire devra définir les objectifs environnementaux applicables à l'opération, prenant en compte les aménagements publics comme les aménagements privés sur les lots.

La démarche environnementale abordera à minima les aspects suivants : énergie (consommation d'énergie de la zone et production d'énergie renouvelable), économie des ressources, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), déplacements alternatifs à la voiture individuelle, développement de la biodiversité, le confort estival et la réduction de l'imperméabilisation des sols.

A ce titre, il s'appuiera sur les principes développés dans l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU2) de l'ADEME dont la démarche permet de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable de manière partagée avec l'ensemble des acteurs du projet, il en fera usage dès la phase programmatique.

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

- En l'intégrant très en amont dans le processus de conception d'un projet d'aménagement, avec les concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes) de la composition urbaine et paysagère de l'opération.
- À travers l'élaboration et la mise en œuvre de préconisations architecturales, urbaines, environnementales et paysagères, et la mise en place d'un tableau de bord permettant la prise en compte des préconisations environnementales tout au long de l'opération.

- Dans l'ensemble des marchés passés dans le cadre de l'opération et lors de la consultation des entreprises, par la rédaction des chartes de chantiers verts et des clauses environnementales contractualisées avec les entreprises.
- En phase chantier, avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances ou chantier vert, et un suivi régulier des prescriptions environnementales.

Le concessionnaire pourra également s'engager et viser une labélisation environnementale en aménagement (de type HQE, QDM, Effinature, etc...) permettant d'améliorer, de mesurer et de certifier la durabilité du projet visé.

4.2 Démarches participatives

La Ville de Vitrolles a engagé une démarche participative auprès des habitants et acteurs du quartier, ce qui a permis d'alimenter, très en amont, l'élaboration du projet. Il conviendra à l'aménageur de prendre connaissance de ces éléments afin de les appliquer dans l'opération d'aménagement.

Pour les opérations objets de la présente concession, la SPLA bénéficiera des démarches de participation et de concertation auprès des habitants inscrites dans le cadre de l'ANRU, et pilotées par la Métropole, et dans lesquelles elle pourrait le cas échéant être intégrée. A ce titre, une mission spécifique sera confiée à un prestataire spécialisé en dehors de la présente concession.

En fonction des besoins, et en coordination avec le concédant et la Ville de Vitrolles le concessionnaire et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine participera à la concertation, à la communication, à l'information des usagers et des habitants (notamment lors de certaines réunions, expositions ou ateliers de travail) tout au long des différentes étapes de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

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

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
Pôle Aménagement et Urbanisme
Direction des opérations d'aménagement
CS 40868
13626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

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

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

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

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA Pays d'Aix Territoires,
- Le DGS/DGST de l'actionnaire public et de la ville de Vitrolles ayant transmis le dossier,
- Les Directeurs concernés, qui pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

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

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

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

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

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

5.2. Le Comité de Pilotage (extrait du Règlement Intérieur de la SPLA « Pays d'Aix Territoires »)

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPLA, il est institué pour cette opération, un Comité de Pilotage.

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

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

Composition du Comité de Pilotage :

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

Attributions du Comité de Pilotage :

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

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

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

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

5.3. Information sur la désignation par la SPLA et le concédant du responsable du projet

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

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

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

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

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

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

- 7.1. La présente convention est rendue exécutoire dès sa notification à la SPLA par le concédant, qui certifiera 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'État a été effectuée.
- 7.2. La durée de cette convention est fixée à **10 ans**, à compter du jour de sa notification au concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.
- 7.3. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord exprès des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.
- 7.4. La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.
- 7.5. La présente concession peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente concession ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI DES ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE - DELAIS

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

Le concessionnaire s'engage à faire toute diligence pour faire exécuter et présenter au Concédant les études qui s'avèrent nécessaires pour arrêter le parti pris en matière d'aménagement urbain. L'objectif est d'avoir finalisé, dans les **8 mois** suivant la notification de la présente convention, les études liées à la programmation (étude de programmation urbaine, paysagère et environnementale, étude commerce de proximité, étude circulaire...).

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

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS FONCIERES

ARTICLE 10 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération, d'une superficie totale d'environ 4,7 ha comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties.

Afin de bien identifier les différents propriétaires publics ou privés, le concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Le plan parcellaire initial est joint en annexe 3 du présent traité de concession.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour par le concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que le concessionnaire puisse d'une part rendre compte annuellement au concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

ARTICLE 11 – MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, des cessions de parcelles (notamment les parcelles appartenant à Logis Méditerranée, à la Ville de Vitrolles) devront être réalisées entre la Ville de Vitrolles, Logis Méditerranée, et la SPLA Pays d'Aix Territoires : elles seront définies dans le cadre d'un protocole foncier spécifique.

Dès que le contrat est exécutoire, le Concessionnaire s'engage à procéder aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Quatre modes d'acquisition peuvent être mis en œuvre par le concessionnaire pour la réalisation de ses missions :

- L'acquisition amiable ;
- L'exercice du droit de préemption ;
- L'expropriation ;
- L'acquisition après exercice du droit de délaissement.

11.1. Acquisitions des terrains et des cellules commerciales par voie amiable

Le Concessionnaire met tout en œuvre pour acquérir à l'amiable les terrains et les volumes bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des différents propriétaires.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis formulée par le concessionnaire auprès de France Domaines conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

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

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

11.2. Acquisitions des biens par expropriation

Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis, compris dans le périmètre de l'opération, le concédant pourra mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et demander la déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'aménageur.

Au préalable, le concessionnaire devra informer le concédant de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

À cette fin, le concessionnaire établit tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires, il réalise les dossiers d'enquête préalable et assure le suivi de la procédure.

Les cessions s'effectueront ensuite dans les conditions prévues aux articles L.411-1 et suivants du code de l'expropriation.

11.3. Droit de préemption et droit de priorité

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213 à R.213-3 du code de l'urbanisme, la Métropole Aix-Marseille Provence délègue au concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de la zone figurant en annexe dans le cadre de la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées. Il pourra par ailleurs solliciter des délégations ponctuelles de la part de la Métropole sur le reste du territoire communal notamment pour les besoins de relocalisation de certains bâtiments.

De même, les demandes d'acquisition de bien au titre de l'article L211-5 sont déléguées à la SPLA dans le cadre de la présente concession.

Il est précisé à titre informatif que la commune transmettra, en accord avec la Métropole, les DIA directement à la SPLA.

De même, la Métropole Aix-Marseille délègue au concessionnaire l'exercice du droit de priorité

prévu par les articles L240-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L. 211-2 et L. 213-3 du même Code.

11.4. Droit de délaissement

En cas d'usage du droit de délaissement prévu par l'article L230-1 du Code de l'urbanisme et L241-1 du Code de l'expropriation par un ou des propriétaires situés dans le périmètre de l'opération visé à l'annexe 1, le Concessionnaire procèdera aux acquisitions des immeubles concernés.

11.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

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

De façon générale, le concessionnaire informe systématiquement la Métropole des négociations foncières en cours, des acquisitions et prises à bail projetées et réalisées et des conditions dans lesquelles elles ont été effectuées dans le cadre du comité technique. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant.

En cas d'acquisition de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, le concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel du concédant.

Dans le cas d'une rétrocession au concédant, le prix de cette rétrocession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais justifiés par l'aménageur.

ARTICLE 12 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS - GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS

Conformément à la convention NPNRU, le relogement des occupants des logements de la résidence Prévert sise aux 4,5,8,9 Place Henri Dunant est assuré par LOGIS MEDITERRANEE dans les meilleures conditions de rapidité.

Les obligations s'imposant au concédant en matière de relogement des commerçants en place sont définies aux articles L314-5 et L314-6 du Code de l'Urbanisme, qui sont confiées au concessionnaire.

Le concessionnaire accompagnera, en liaison avec la Métropole, la Ville et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, les éventuels relogements des commerçants. Il inscrira dans les cahiers des charges de cession, un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature dans l'opération, et pourvoira s'il y a lieu à leur relogement provisoire.

Le concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition ou réutilisation effectives, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, en accord avec le concédant, une

utilisation provisoire compatible avec les travaux prévus. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

L'aménageur doit démolir pour le terrain de la piscine, ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible ou prendre toutes les mesures de préservation nécessaires dans l'hypothèse d'une réutilisation des biens.

La gestion et l'entretien de l'ensemble des biens acquis incombent à l'aménageur jusqu'à la date à laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application de la présente convention.

ARTICLE 13 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

Les terrains et les immeubles, bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par la Métropole à l'amiable ou en vertu du droit de préemption, sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire au prix d'acquisition dans les conditions délibérées par l'instance compétente du concédant, ou font l'objet d'un apport en nature, dont la valeur calculée comme indiquée ci-dessus est compensée par une participation du concédant du même montant.

TITRE III

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

ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- Si nécessaire, de préparer la modification du document d'urbanisme de la commune, de proposer des adaptations, du document d'urbanisme, nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive et réaliser, le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrites ;
- De préparer et solliciter toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour la réalisation de l'opération (permis d'aménager, permis de démolir, Déclaration préalable, etc...) ;
- D'élaborer et déposer les dossiers administratifs nécessaires à l'opération, en sollicitant notamment les autorisations au titre de la Loi sur l'eau ou de l'évaluation environnementale ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

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

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

ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

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

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

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

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

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

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)

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

L'AVP, le PRO et le DCE devront être transmis au concédant et à la Ville de Vitrolles préalablement à leur présentation en comité technique.

Le concédant s'engage à transmettre son agrément au moyen de la transmission d'un avis formel, dans un délai à convenir entre les parties qui ne dépasse pas 45 jours, qui courra à compter de la réception de la proposition. Passé ce délai l'accord du concédant est réputé acquis.

Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des équipements publics et par les services du concédant. Ces derniers auront 4 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un AVP, du PRO et du DCE intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'accord sera réputé favorable.

Le concessionnaire a pour objectif de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre et de démarrer les études de conception (AVP, PRO) des VRD et des espaces publics, dans un délai maximum de **18 mois** à compter de la notification de la présente convention.

ARTICLE 18 – PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets validés par la collectivité concédante ou les autres concessionnaires intéressés. En cas de modification substantielle, la revalidation du concédant sera nécessaire dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 17.

ARTICLE 19 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

Conformément à l'article R.300-13 du code de l'urbanisme, le concessionnaire informera le concédant dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Enfin, une information annuelle des marchés et des avenants passés sera faite chaque année dans le rapport de gestion de la société.

ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements qui seront définis dans le programme des équipements publics de l'opération.

Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent. Par ailleurs, il doit assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge, le cas échéant, des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

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

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

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

ARTICLE 21 - 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, après la levée des éventuelles réserves et la remise des dossiers des ouvrages exécutés (DOE) et des dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).
- Pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation après que le concessionnaire ait procédé à leur réception, après la levée des éventuelles réserves et la remise des dossiers des ouvrages exécutés (DOE) et des dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

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

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

ARTICLE 22 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

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

ARTICLE 23 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

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

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

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

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

Enfin, les personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage dès la remise d'ouvrage effectuée. Elles en assurent notamment la garde et l'entretien. Elles sont dès lors les seules qualifiées pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

ARTICLE 24 – TRANSFERT DE PROPRIETE

Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Métropole ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructures et/ou de superstructures, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces ouvrages.

ARTICLE 25 - INDEMNITES AUX TIERS

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

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

TITRE V COMMERCIALISATION

ARTICLE 26 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

ARTICLE 27 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

Afin de s'assurer du respect du programme prévisionnel des constructions à réaliser et des conditions, notamment financières, de chaque cession, le concessionnaire devra :

- Proposer, sur chaque îlot, les modalités de consultation des promoteurs et ou concepteurs au concédant ;
- En cas de consultation, organiser celle-ci et soumettre l'analyse et le choix au concédant, dans le cadre des organes de pilotage.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites ci-dessus seront validées par le concédant, par délibération de l'autorité compétente.

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

Le concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs de lots potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en Comité Technique et en Comité de Pilotage,

leur traitement et leur suivi, met en relation les pétitionnaires avec l'architecte-urbaniste de l'opération et suit avec lui la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

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

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

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

ARTICLE 28 – CONDITIONS PARTICULIERES

LOGIS MEDITERRANEE ou toute autre société filiale est destiné à acquérir un lot permettant la réalisation d'un programme d'environ 2 800 m² de SDP, soit environ 40 logements en accession sociale. Le prix de cession est fixé conformément aux règles en vigueur de l'ANRU.

ACTION LOGEMENT doit recevoir à titre gracieux deux lots permettant la réalisation d'un programme d'environ 4 400 m² de SDP, pour un total d'environ 50 logements.

ARTICLE 29 - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le concessionnaire réalisera le cahier des charges des prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques, paysagères, et environnementales qui sera imposé pour la durée de la réalisation de l'opération.

Ce document synthétisera l'ensemble des recommandations et prescriptions issues des enjeux urbains, architecturaux, sociaux, paysagers et environnementaux, et définies par les différents acteurs du projet. L'objectif premier de ce document est d'assurer une cohérence entre le projet urbain public et les projets privés, au regard des différentes thématiques (urbaines, architecturales, paysagères et environnementales). Ce cahier sera complété par un plan de constructibilité et des fiches de lots.

Ces prescriptions refléteront les ambitions qualitatives de l'opération, elles définiront les droits et obligations du concessionnaire et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments.

ARTICLE 30 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

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

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

31.1. Généralités

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

31.2. Subventions de tiers

Le concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme. Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter, en son lieu et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

Il doit cependant obtenir l'accord préalable du Concédant pour bénéficier des subventions de l'État, de collectivités territoriales ou d'un établissement public de coopération intercommunale (conformément aux articles L.300-5-III du code de l'urbanisme et L.123-2 du Code général des collectivités territoriales).

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.

31.3. Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le bilan financier prévisionnel présenté en annexe 4 comporte un montant de participations financières à verser par le concédant de **8.900.000 €** dont 400 000€ d'apport en nature avec le terrain de la piscine Liourat, avec une recherche d'économie qui sera réalisée quand le programme sera affiné et optimisé.

Le plan de financement de l'opération n'est pas à ce stade complètement consolidé, des subventions seront intégrées qui permettront une diminution de la participation.

L'échéancier de versement annuel de la participation en numéraire du concédant est le suivant :

▪ 2021 :	400 000 euros
▪ 2022 :	1 300 000 euros
▪ 2023 :	850 000 euros
▪ 2024 :	850 000 euros
▪ 2025 :	850 000 euros
▪ 2026 :	850 000 euros
▪ 2027 :	850 000 euros
▪ 2028 :	850 000 euros
▪ 2029 :	850 000 euros
▪ 2030 :	850 000 euros

Des participations sous forme d'apports en nature de terrains ou de bâtiments pourront être intégrées, et valorisées après avis de France Domaines, dans le bilan financier de l'opération.

La participation du concédant et les échéances de versement pourront être révisées par avenant à la présente concession d'aménagement, approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant.

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

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

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

Sans objet, l'opération d'aménagement étant réalisée hors ZAC.

31.5. Emprunts

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

31.6. Avances

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

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

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

31.7 Garanties d'emprunts

À 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 34, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'Article 34 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 40 ci-après.

ARTICLE 32 – COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire, au plus tard le 15 mai de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé défini à l'Article 33 ci-après.
- Le plan de trésorerie actualisé décrit à l'Article 34 ci-après.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'Article 35.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'Article 31.6.

- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'Article 31.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.

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

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

ARTICLE 33 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

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

Il présente notamment le montant de la participation du concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'Article 31.3 ci-avant.

Il est fourni au concédant au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 32.

ARTICLE 34 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le concessionnaire établit :

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

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'Article 31.6 ci-avant. Ils exposent également le montant de la participation à verser par le concédant l'année suivante, le cas échéant. Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 32.

ARTICLE 35 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil communautaire et qui est annexé aux comptes administratifs de la Métropole Aix-Marseille Provence. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes. Il doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 32.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif qui est annexé aux comptes administratifs de la Métropole Aix-Marseille. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession. Ce tableau doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 32.

ARTICLE 36 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

- Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de **930 000 €**, réparti annuellement sur toute la durée de la concession. Le cadencement de prise de rémunération pourra être revu si nécessaire par avenant pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions confiées au concessionnaire.
- Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite « rémunération ».

TITRE VII

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

ARTICLE 37 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux Articles 39 et 40 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

ARTICLE 38 - CAS DE RESILIATION : DECHEANCE, RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA, ET, EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE, RACHAT

38.1. Résiliation simple

Le concédant pourra résilier la concession :

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

Dans tous ces cas, le concédant devra indemniser le concessionnaire de la rémunération dont celui-ci se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat. Le montant de cette indemnité sera à convenir entre les parties au vu des justificatifs fournis par la SPLA, elle ne saurait toutefois excéder 25 % de la rémunération restante prévue au contrat. Dans ces conditions, les sommes engagées par la SPLA lui seraient entièrement remboursées sur présentation d'un décompte et de justificatifs correspondants.

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

38.2. Résiliation pour faute

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

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

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

- Retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'opération ;
- Manquement, de manière particulièrement grave ou répétée, aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des CRACL annuels ;
- Cession de la concession ou modification dans la détention de son capital sans avoir respecté les règles propres à ces modifications, ou toute autre modification en violation des dispositions de l'Article 46 des présentes,
- Absence de disponibilités en temps utiles des fonds nécessaires pour assurer la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées au titre des présentes.

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

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

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

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

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

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

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

38.4. Rachat

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

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

ARTICLE 39 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 40 - 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 :

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

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

40.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

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

EN MOINS

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

40.1.2 Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

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

EN EMPLOIS

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

40.1.3 Règlement final

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

40.2 Opérations de liquidation

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

40.3 Modalités de règlement

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

ARTICLE 41 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

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

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

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 42 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 43 – PENALITES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 44 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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

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

ARTICLE 45 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 46 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 47 - NOTIFICATIONS

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

ARTICLE 48 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Métropole Aix-Marseille Provence à la Société en application de la présente convention seront versées à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » - 2, rue Lapierre 13100 Aix-en-Provence.

ARTICLE 49 - LITIGES

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

Fait en 4 exemplaires,

À Aix-en-Provence, le :

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
La Présidente ou son Représentant

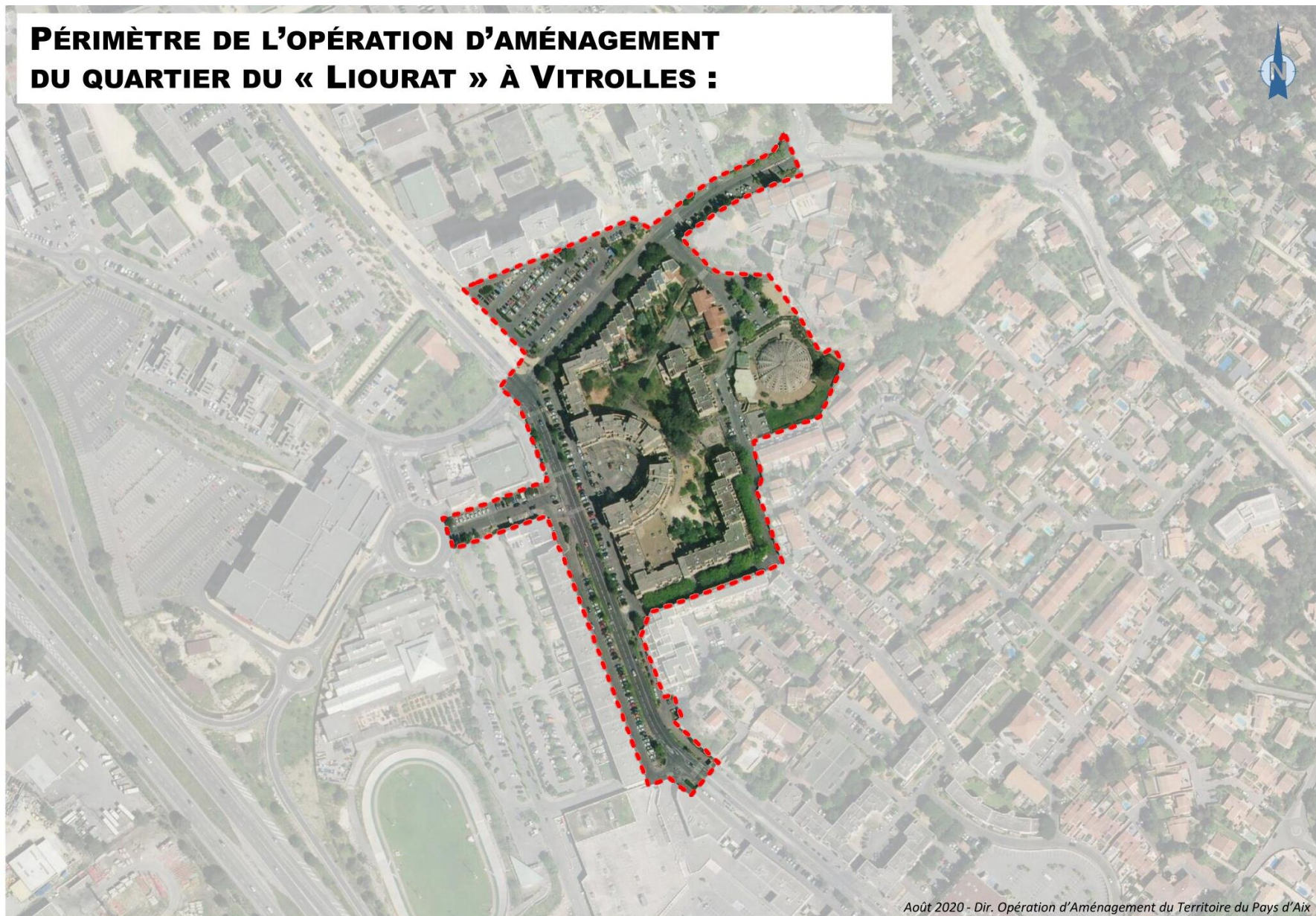
Pour la SPLA et par délégation,
Le Président Directeur Général

PIÈCES ANNEXÉES :

- Annexe1 Périmètre de l'Opération
- Annexe 2 Plan-guide du projet de renouvellement urbain
- Annexe 3 Plan parcellaire
- Annexe 4 Bilan prévisionnel global de l'opération

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE L'OPERATION

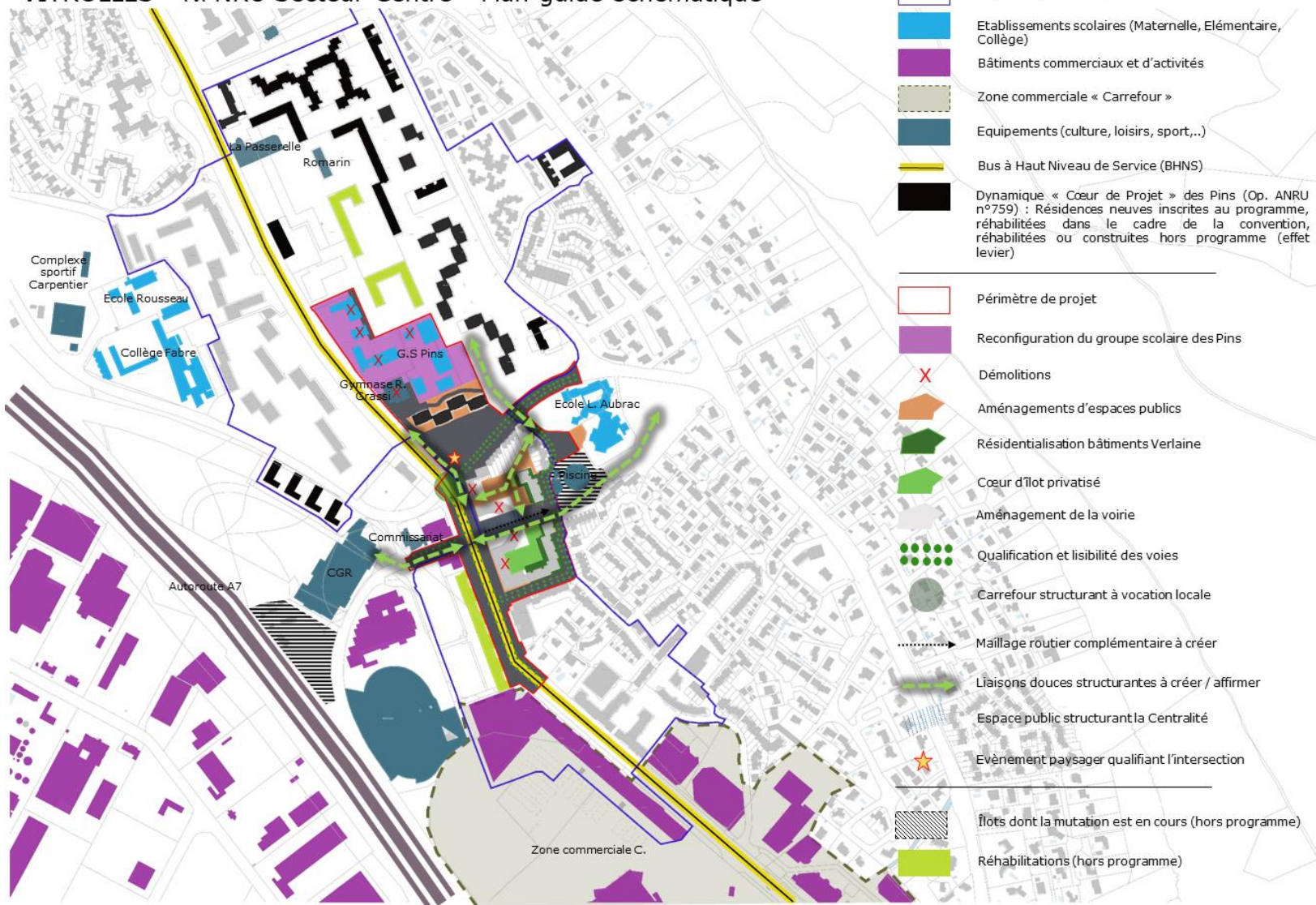
**PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
DU QUARTIER DU « LIOURAT » À VITROLLES :**



Août 2020 - Dir. Opération d'Aménagement du Territoire du Pays d'Aix

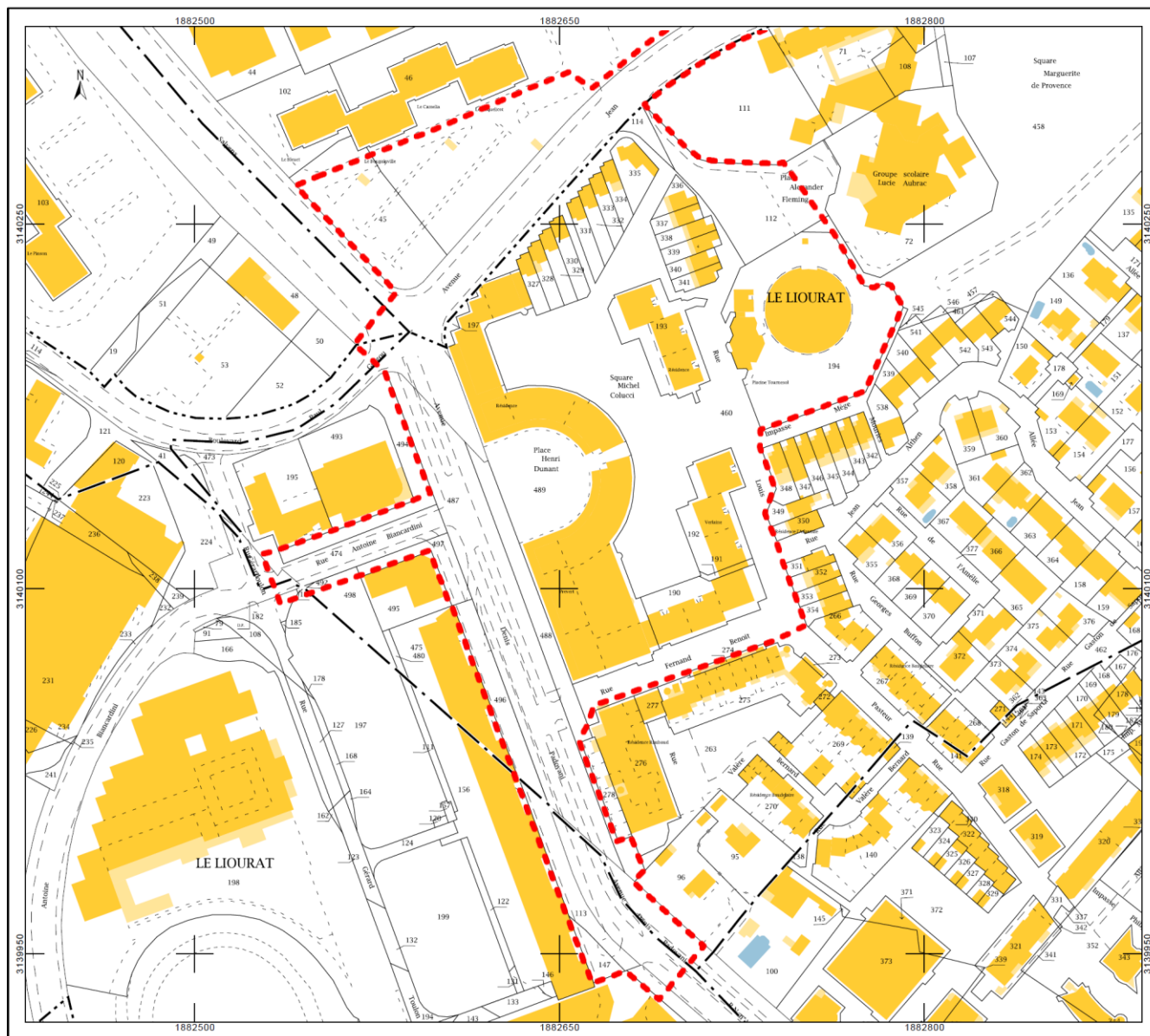
ANNEXE 2 : PLAN GUIDE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

VITROLLES - NPNRU Secteur Centre - Plan guide schématique



Ville de Vitrolles – Dir. De l'Aménagement - 14 janvier 2019

ANNEXE 3 : PLAN PARCELLAIRE



ANNEXE 4 : BILAN PREVISIONNEL

DEPENSES	H.T.
I - FONCIER	4 611 548 €
Acquisitions foncières	2 640 384 €
Acquisitions commerciales	1 619 800 €
Autres frais et aléas	351 364 €
III - TRAVAUX D'AMENAGEMENT	7 623 416 €
Travaux VRD	6 128 050 €
Travaux de démolition dépollution et de remise en état des sols	550 000 €
Autres et aléas	945 366 €
II - ETUDES	390 500 €
IV - HONORAIRES	655 712 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre	534 244 €
Autres frais d'études ou d'ingénierie	121 468 €
V - REMUNERATION AMENAGEUR	930 000 €
VI - FRAIS FINANCIERS	388 824 €
TOTAL DEPENSES	14 600 000 €
RECETTES	H.T.
1 - VENTE DE DROITS A CONSTRUIRE	2 105 000 €
2 - AUTRES VENTES	1 425 000 €
3 - RECETTES LOCATIVES	65 000 €
4 - SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	11 005 000 €
Subventions	1 000 000 €
Participation financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération (dont 300 000€ pour la démolition de la piscine)	8 500 000 €
Apport foncier de la Métropole	400 000 €
Apport foncier de la Ville de Vitrolles	1 105 000 €
TOTAL RECETTES	14 600 000 €