

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE LA ZAC ECO QUARTIER DU VALLAT  
A MEYRARGUES  
(Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

**Établissement :**

---

Métropole Aix-Marseille-Provence  
Territoire du Pays d'Aix  
Hôtel de Boadès  
CS 40868  
13626 Aix en Provence Cedex 1

**Représentant Légal de l'Établissement ou Autorité compétente :**

---

Madame Martine VASSAL  
Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence

Délibération Métropole \_\_\_\_\_ en date du 15 avril 2021

Transmise au Représentant de l'État 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 Territoire du Pays d'Aix, dont le siège est Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon – 13007 Marseille, représentée 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 Gérard BRAMOULLE, désigné à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du 10 septembre 2020.

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

## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>TITRE I -</b>  |           |
| <b>TITRE I</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>ARTICLE 1 - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE DES DEMARCHES PROPRES A L’OPERATION</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>ARTICLE 7 - DATE D’EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT – PROROGATION –<br/>RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION</b> ..... | <b>13</b> |
| <b>ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI DES ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>TITRE II</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>DISPOSITIONS FONCIERES</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>ARTICLE 10 – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>ARTICLE 11 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE<br/>L’OPERATION</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>ARTICLE 12 – SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>TITRE III</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE<br/>L’OPERATION</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>TITRE IV</b> .....   | <b>20</b> |
| <b>REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>ARTICLE 18 – PRESENTATION DES PROJETS D’EXECUTION</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>ARTICLE 19 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE</b> .....  | <b>20</b> |
| <b>ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L’OPERATION</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>ARTICLE 21 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES</b> .....  | <b>21</b> |
| <b>ARTICLE 22 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>ARTICLE 23 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>ARTICLE 24 – TRANSFERT DE PROPRIETE</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>ARTICLE 25 - INDEMNITES AUX TIERS</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>TITRE V</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>COMMERCIALISATION</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 26 – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 27 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 29 - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUE, PAYSAGERES ET<br/>ENVIRONNEMENTALES</b> .....                            | <b>26</b> |
| <b>ARTICLE 30 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L’EXPIRATION DE LA<br/>CONCESSION</b> .....                                       | <b>26</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE VI .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPERATION.....</b>  | <b>27</b> |
| <b>ARTICLE 32 – COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>ARTICLE 33 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>ARTICLE 34 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>ARTICLE 35 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....</b>  | <b>31</b> |
| <b>ARTICLE 36 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE .....</b>  | <b>31</b> |
| <b>TITRE VII .....</b>   | <b>32</b> |
| <b>DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION .....</b>   | <b>32</b> |
| <b>ARTICLE 37 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION.....</b>  | <b>32</b> |
| <b>ARTICLE 38 - CAS DE RESILIATION : DECHEANCE, RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX<br/>PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA, ET, EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA<br/>SOCIETE, RACHAT .....</b> | <b>32</b> |
| <b>38.1. Résiliation simple .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>38.2. Résiliation pour faute .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>38.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société .....</b>  | <b>33</b> |
| <b>38.4. Résiliation amiable .....</b>   | <b>34</b> |
| <b>Les parties peuvent d'un commun accord décider la résiliation du contrat de concession. Cette<br/>dernière ouvrira droit à une indemnité fixée d'un commun accord. ....</b>                             | <b>34</b> |
| <b>38.5. Rachat .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>ARTICLE 39 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE<br/>CONCESSION D'AMENAGEMENT .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>ARTICLE 40 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION<br/>D'AMENAGEMENT .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>40.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement : .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>40.2 Opérations de liquidation .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>40.3 Calcul des indemnités .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>40.4 Modalités de règlement.....</b>  | <b>36</b> |
| <b>ARTICLE 41 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>TITRE VIII .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>ARTICLE 42 - INTERETS MORATOIRES.....</b>   | <b>38</b> |
| <b>ARTICLE 43 – PENALITES .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>ARTICLE 44 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....</b>  | <b>39</b> |
| <b>ARTICLE 45 - PROPRIETE DES DOCUMENTS .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>ARTICLE 46 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE .....</b>   | <b>39</b> |
| <b>ARTICLE 47 - NOTIFICATIONS .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>ARTICLE 48 - DOMICILIATION.....</b>   | <b>40</b> |
| <b>ARTICLE 49 -LITIGES.....</b>  | <b>40</b> |
| <b>ANNEXES.....</b>  | <b>41</b> |

## PREAMBULE

La commune de Meyrargues est propriétaire d'un tènement foncier d'environ 2,5 hectares situé en centre-ville, sur l'emplacement du stade municipal Noël VERAN. Dans le cadre de la révision de son PLU, elle a souhaité délocaliser cet équipement sur un site plus approprié, ce qui libère un foncier idéalement situé dans le village pour un projet de renouvellement urbain.

L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur étant particulièrement important, la commune a sollicité la Communauté du Pays d'Aix en vue de réaliser une étude de faisabilité qui a permis de définir un programme d'aménagement et de déclarer le projet d'intérêt communautaire en novembre 2015 sur la base de critères définis dans une délibération cadre (densité supérieure à 60 logements/ha, 40% minimum de logements locatifs sociaux, approche environnementale de l'urbanisme).

Le site de l'îlot du stade a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU avec environ 120 logements à réaliser dont 40 % de logements locatifs sociaux. Il est également inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale de la commune.

En 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence (MAMP) a confié une convention d'études à la SPLA Pays d'Aix Territoires en vue d'élaborer les études préalables au dossier de ZAC qui s'avère la procédure la plus adéquate au regard de l'importance du projet pour Meyrargues.

Ce projet permettra :

- De composer un nouveau quartier durable respectueux du contexte urbain, paysager et architectural environnant avec l'engagement dans une démarche éco-quartier, donnant une large place aux piétons.
- De déployer une offre résidentielle mixte adaptée aux besoins des habitants,
- De réaliser une greffe urbaine dans la perspective de redynamiser le centre-ville de Meyrargues.
- D'harmoniser, favoriser les perspectives visuelles et les cheminements pédestres au long du Vallat, en assurant une cohérence la plus complète entre l'existant et les projets envisagés.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Renforcer la centralité du village en proposant un habitat diversifié et une mixité sociale,
- Respecter les formes urbaines du village en termes de volumétrie et de hauteur,
- Ouvrir le futur quartier à son environnement proche en créant une urbanisation ouverte sur le Vallat et aménager des connexions vers les berges du Vallat et avec la RD 96 et le village,
- Créer un système viaire apaisé et privilégier les modes de déplacement doux, avec selon des cheminements reliant l'arrière du cours des Alpes, les « sentiers traversant » de l'éco quartier, les rives du Vallat,

- Aménager des espaces publics de qualité autour d'une place donnant sur le Grand Vallat, avec un équipement de type maison médicale et quelques commerces et services en rez-de-chaussée
- Concevoir un projet urbain durable et s'engager dans une démarche Eco-Quartier.

Les premières études ayant conclu à la faisabilité de l'opération, la procédure de création de la ZAC dénommée « Eco quartier du Vallat » a été entamée.

Par délibération n° 036-2794/17/CM du 19 octobre 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé les objectifs de la future ZAC et défini les modalités de concertation.

Par délibération du 24 octobre 2019, le Conseil Métropolitain a tiré le bilan de la concertation, et a défini les modalités de participation du public par voie électronique sur la mise à disposition de l'étude d'impact, au titre du code de l'environnement.

Par délibération du 18 février 2021, le Conseil Métropolitain a créé la ZAC de l'Eco Quartier du Vallat et a également tiré le bilan de la participation par voie électronique du public.

Par délibération n° [REDACTED] du 8 avril 2021, le Conseil de Territoire a décidé d'en confier la réalisation à la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

La Métropole Aix-Marseille-Provence - Territoire du Pays d'Aix et la SPLA souhaitent associer pleinement la commune de MEYRARGUES au pilotage de l'opération en sa qualité de propriétaire de la totalité de l'emprise foncière.

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 et dans le cadre d'un pilotage associant la commune de MEYRARGUES.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - 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 dénommée ZAC Eco Quartier du Vallat située en centre-ville de Meyrargues.

Elle est passée sous le régime des Articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de la concession d'aménagement est le périmètre de la ZAC qui figure sur le plan annexé à la présente convention.

L'opération s'étend sur une superficie de 2,5 hectares environ sur l'emplacement du stade Noël Véran qui a fait l'objet d'un déplacement sur le plateau de la Plaine.

Le programme prévisionnel global des constructions envisagées prévoit la réalisation d'une surface de plancher totale d'environ 9 000 m<sup>2</sup> se décomposant ainsi :

- 7 000 m<sup>2</sup> de logements libres et sociaux
- 2 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité en RDC, de services et une maison médicale

Le projet comprend également l'aménagement des espaces publics (voirie, espaces verts, place...) pour une surface d'environ 8 700 m<sup>2</sup>.

Le centre de secours ne sera pas intégré au périmètre de ZAC.

Les terrains de la ZAC sont classés au PLU, approuvé en Juillet 2017, en zone UBb "correspondant à des secteurs de projet notamment le futur quartier mixte sur « l'ilot du stade », dénommé ZAC Eco Quartier du Vallat.

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

- Dossier de création de la ZAC (annexe 1) ;
- Périmètre de la concession (annexe 2) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe 3) ;
- Planning prévisionnel de l'opération (annexe 4).

La mission du Concessionnaire comprendra :

- L'établissement du dossier de réalisation de la ZAC ;

- La réalisation des études techniques nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et, notamment, celles des études d'Avant-Projet (AVP) mentionnées à l'Article 15 ci-après ;
- La réalisation d'études complémentaires appropriées, dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, si cela s'avère nécessaire ;
- L'élaboration et le suivi du DLE ;
- La phase de réalisation de l'opération.

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, 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 prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il est chargé par le concédant d'organiser avec la commune de MEYRARGUES la maîtrise des biens nécessaires à la réalisation de l'opération. Il 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**

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée en application des dispositions des Articles L 300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

- 2.1 Organiser avec la commune de MEYRARGUES la maîtrise foncière ou la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II.
- 2.2. Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- 2.3 Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III.
- 2.4 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.
- 2.5 Assurer la commercialisation des terrains à bâtir dans le respect des conditions prévues au Titre V. Céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire.

- 2.6 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.
- 2.7 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.
- 2.8 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'Article 5.
- 2.9 Mettre en œuvre la démarche environnementale en lien avec la Métropole et la Ville favorisant un urbanisme durable bénéficiant à la qualité de vie des habitants et mettre en œuvre les engagements de la charte Eco Quartier.
- 2.10 Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 2.11 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.
- 2.12 Solliciter toute subvention extérieure. 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 ;

### **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 et de la commune de MEYRARGUES. 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.

Pour permettre le contrôle financier, technique et comptable de l'opération par le concédant, le Concessionnaire devra, en effet, lui permettre le libre accès au chantier, à l'ensemble des documents comptables liés à l'opération qu'il pourra se faire communiquer à première demande, de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le concessionnaire aurait conclus dans le cadre de l'opération.

Toutefois, les représentants du concédant ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

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

La Métropole et la Commune ont inscrit cette opération d'aménagement du quartier du Vallat dans une démarche Eco Quartier portée par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire et le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Le concessionnaire s'adjoindra les services d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en environnement appliqué à l'aménagement, ainsi qu'il est demandé à l'article 9, le plus en amont possible et pendant toute la durée de l'opération. Ce bureau d'études aura en charge le suivi de la démarche Eco Quartier sur l'ensemble des étapes de la labellisation. Il réalisera notamment les différents rendus à produire dans le cadre de cette démarche et animera les réunions et groupes de travail.

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

Le concessionnaire veillera à la parfaite articulation entre la maîtrise d'œuvre urbaine et la démarche Eco Quartier.

#### **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 Territoires »)**

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 Meyrargues 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 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.

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'Établissement public concerné
- 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.

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 a notamment pour mission :

- la validation de la grille de critères de sélection, du mode de sélection des candidats et du cahier des charges pour le choix de l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC, ainsi que l'ensemble des bureaux d'études de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la conception des équipements publics,
- la validation du cahier des charges de l'appel à projets pour retenir l'opérateur qui réalisera les logements, espaces de vie internes à cette opération et les bâtiments dédiés aux services et commerces de proximité.
- l'audition des candidats de l'appel à projets et le choix du lauréat,
- la validation du Cahier des Charges de Cession des Terrains et du Cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui lui est annexé,
- l'agrément pour les cessions de lots à des opérateurs,
- la validation du montage opérationnel pour la maison médicale.

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

La SPLA et l'Établissement 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 – RENOUELEMENT - 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 **5 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**

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. Il assure en tout temps une complète information sur les conditions de déroulement de l'opération, le concédant et la commune. Le concessionnaire s'engage à faire toute diligence pour faire exécuter et présenter au concédant les études qui s'avèrent nécessaires à la poursuite de l'opération et notamment le dossier de réalisation.

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

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

Plus particulièrement, il désignera l'architecte-urbaniste de la ZAC, un bureau d'études techniques (maître d'œuvre) chargé de la conception du projet d'aménagement ainsi qu'un bureau d'études environnement (AMO) chargé de contribuer à la mise en œuvre et au suivi de la démarche Eco Quartier engagée sur l'opération, au regard des prescriptions validées par le comité de pilotage.

Cette équipe aura notamment pour mission, d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC, le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de l'opération, qui sera annexé au cahier des charges de cession de terrains (cf. articles 28 et 29). Ce document définit les droits et obligations du vendeur (la SPLA) et des futurs acquéreurs (promoteurs). Le cahier des prescriptions et recommandations qui lui est annexé, édicte des principes d'aménagement qui s'imposeront au promoteur. Ce dernier sera élaboré par l'architecte-urbaniste de la ZAC. Il veillera dans le cadre des permis de construire, au respect et à la prise en compte de l'ensemble des prescriptions édictées dans le cahier de recommandations.

Il fera également appel à un géomètre expert pour la réalisation des levées topographiques et l'établissement des bornages, divisions parcellaires et plans à réaliser tout au long de l'opération.

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

## TITRE II DISPOSITIONS FONCIERES

### ARTICLE 10 – DISPOSITIONS GENERALES

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire pourra :

- Acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, droit de délaissement ou par tout autre moyen des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ainsi que ceux, situés en dehors de ce périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée ;
- Gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, et en assurer l'entretien (désherbage, enlèvement de dépôts divers...);
- Libérer les immeubles de leurs occupants dans le respect de la réglementation en vigueur et en concertation avec le concédant, assurer le cas échéant le réemploi des bâtiments occupés ;
- Démolir le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le concessionnaire rend compte annuellement des acquisitions réalisées et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies, dans les conditions décrites à l'Article 35 du Titre VI de la présente concession.

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

## ARTICLE 11 – SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération, d'une superficie totale d'environ 2,5 ha comprend des parcelles, entières ou partielles, bâties ou non bâties. La totalité des parcelles est détenue par la Commune de Meyrargues. Le plan parcellaire initial est joint en annexe 2 du présent traité de concession.

Pour la mise en œuvre du projet de ZAC Eco Quartier du Vallat, les parcelles communales devront être cédées ou mises à disposition de la SPLA Pays d'Aix Territoires :

- L'emprise foncière nécessaire à la réalisation des ouvrages publics, conformément au Dossier de Réalisation et au Programme des Équipements Publics, sera mise à disposition du concessionnaire par la commune de Meyrargues, propriétaire des terrains, dans le cadre d'une convention de mise à disposition ou tout autre moyen administratif permettant la réalisation des travaux sur les propriétés communales.  
La convention de mise à disposition devra être signée au plus tard avant le démarrage des travaux.
- L'emprise foncière destinée à la réalisation du programme de logements fera l'objet d'une acquisition à titre onéreux entre la commune et le concessionnaire. Le prix de cession tiendra compte de l'apport à titre gratuit de l'emprise foncière nécessaire à l'accueil des logements sociaux. L'emprise foncière nécessaire à l'accueil des logements libres sera acquise à titre onéreux. Le prix de cession sera déterminé conformément à l'estimation des domaines pondéré avec le bilan financier prévisionnel de l'opération. Ce prix de cession sera validé par le Comité de Pilotage.  
Un compromis de vente entre la Commune et la SPLA sera signé au plus tard à la validation du cahier des charges de l'Appel à projets. **La signature du compromis de vente conditionne le lancement de l'Appel à Projets.** La réitération par acte authentique se réalisera sous condition de la désignation du Lauréat.

Un document d'arpentage déterminera précisément les limites de chacune de ces emprises.

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.

## **ARTICLE 12 – SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS**

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.

Un état foncier est 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.

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 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

Jusqu'à la date à laquelle le Concédant a pris possession des ouvrages réalisés en application de la présente convention, le Concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens et de les maintenir en parfait état.

### TITRE III

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

### ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De finaliser les études générales exposées à l'article 1 ;
- De réaliser le dossier de réalisation et le Programme des Équipements Publics (PEP) de la ZAC qui devront être validés par les organes de pilotage de la concession avant d'être approuvés par l'instance délibérante du concédant. Dans ce cadre, le concessionnaire devra recueillir l'accord des futurs gestionnaires des équipements projetés.
- 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 au concédant, après présentation au Comité Technique et validation du Comité de Pilotage. Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation aux instances du concédant dans les délais fixés en concertation avec ce dernier. Ces modifications pourront donner lieu à un avenant à la présente convention respectant l'équilibre initial du contrat, qui sera soumis à l'approbation de l'instance compétente du concédant.

## TITRE IV

### REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

#### ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)

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 **6 mois** à compter de la notification de la présente convention.

L'AVP et le PRO seront présentés au comité technique pour validation. Les documents devront être transmis aux participants au moins 7 jours avant la tenue du comité technique.

Au préalable, le concessionnaire devra organiser toutes les réunions utiles avec les différents services gestionnaires afin de recueillir leur avis et réaliser toutes les mises au point nécessaires avant le Comité technique de validation de l'AVP et du PRO.

A l'issue du COTECH de validation de l'AVP ou du PRO, si des modifications doivent encore être prises en compte, le concessionnaire devra les réaliser dans un délai défini par le COTECH et un nouvel AVP ou PRO sera envoyé aux membres du COTECH. Ces derniers auront 3 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un AVP et d'un PRO intégrant les modifications. Passé ce délai leur accord sera réputé acquis.

L'AVP devra également être présenté au COPIL de la concession. Le cas échéant, ce COPIL pourra être élargi dans sa composition aux élus communaux pour la présentation de l'AVP.

Dans le cadre de l'élaboration du DCE, tout changement substantiel par rapport au PRO devra faire l'objet de nouvelles validations. En tout état de cause, avant publication du marché, le DCE sera envoyé au concédant pour validation. Ce dernier aura 4 semaines à compter de la réception du DCE pour formuler ces observations par courrier.

#### ARTICLE 18 – PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets validés par le concédant et les autres services gestionnaires concernés. En cas de modification substantielle, la revalidation du concédant et des autres services concernés, le cas échéant, 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.

## **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, conformément aux dispositions prévues dans le dossier de réalisation et le PEP approuvés. 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 et à la commune de MEYRARGUES.

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 assiste le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, et notamment la commune de Meyrargues, 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 établira 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 ou la commune ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peuvent, 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 pris en compte dans le bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions du Titre VII ci-après.

## TITRE V COMMERCIALISATION

### ARTICLE 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 et après validation du Comité de pilotage.

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.

### 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 ;
- Élaborer le cahier des charges de la consultation d'opérateurs ;
- Organiser la consultation et soumettre l'analyse et le choix au comité technique, puis la validation au comité 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 désigné par le concessionnaire 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 35 de la présente concession.

## **ARTICLE 28 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS**

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains comporte en annexe le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et de la zone. Il sera préparé par le Concessionnaire et l'architecte-urbaniste de la ZAC, validé par le Comité de pilotage avec l'accord exprès du Concédant qui devra approuver un cahier des charges de cession type par délibération de l'instance compétente préalablement à la première cession de lot.

Par la suite, le cahier des charges devra être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le représentant du Concédant en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

Ce document se réfère par ailleurs, de convention expresse, aux clauses type du décret n° 55-216 du 3 février 1955 et comprend ainsi trois titres :

- 1° Le titre I détermine les prescriptions imposées aux bénéficiaires de la cession ou de la concession dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.
- 2° Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire devra être précisée.

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3° Le titre III fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine, notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges deviendra caduc à la date de suppression de la zone comme prévu par la Loi.

## **ARTICLE 29 - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUE, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le concessionnaire confiera la réalisation du cahier des charges des prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques, paysagères, et environnementales qui s'imposera à toute construction pour la durée de la réalisation de l'opération, à l'architecte-urbaniste de la ZAC. Ce document sera validé par le Comité de Pilotage.

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. Il intégrera les engagements retenus par la démarche Eco Quartier. 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 ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le concédant, le concessionnaire en fera le compte-rendu annuel.

##### 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 3 comporte un montant de participations financières à verser par le concédant de **2 300 000 €**. Une recherche d'économie sera réalisée quand le programme sera affiné et optimisé.

Le plan de financement de l'opération n'est pas à ce stade complètement consolidé et pourra faire l'objet d'une diminution de la participation si cela est rendu possible.

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

2021 : 150 000 euros  
2022 : 600 000 euros  
2023 : 600 000 euros  
2024 : 600 000 euros  
2025 : 350 000 euros

Les modalités de versement de cette participation (en numéraire et/ou en nature par l'apport de terrains) 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**

Le cas échéant, Concessionnaire sera chargé de préparer les conventions de participation conclues entre le Concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du Concessionnaire, à passer en application de l'Article L311-4 du Code de l'urbanisme.

Elles seront préparées par le Concessionnaire et soumises à l'approbation du Concédant par délibération ou décision de l'instance compétente.

Ces conventions seront signées entre le Concédant et le propriétaire et/ou le constructeur.

Le concessionnaire pourra intervenir à l'acte.

Il sera prévu dans les conventions de participation que le versement de chaque participation sera fait directement par le constructeur à l'aménageur concessionnaire, lequel devra immédiatement en informer le concédant, par courrier électronique et courrier papier, afin de permettre son inscription immédiate au registre des participations de la Commune (Article L 332-29 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

- Le bilan prévisionnel actualisé défini à l'Article 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 cas échéant, le compte rendu annuel sur l'exercice des prérogatives de puissance publique.

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 échelonnées 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 au concédant 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 de l'organe délibérant du concédant 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 **315 000 €**, réparti comme suite sur toute la durée de la concession :
  - Année 1 : 50 000 € HT
  - Années 2 et 3 : 72 000 € HT
  - Année 4 : 71 000 € HT
  - Année 5 : 50 000 € HT

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.

## 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 et au concessionnaire ;
- 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 50 % 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

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 40 ci-après.

### 38.4. Résiliation amiable

Les parties peuvent d'un commun accord décider la résiliation du contrat de concession. Cette dernière ouvrira droit à une indemnité fixée d'un commun accord.

### 38.5. 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 Domaine.

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 Calcul des indemnités**

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

#### **40.4 Modalités de règlement**

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

#### **ARTICLE 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 10% 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 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

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

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

#### **ARTICLE 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

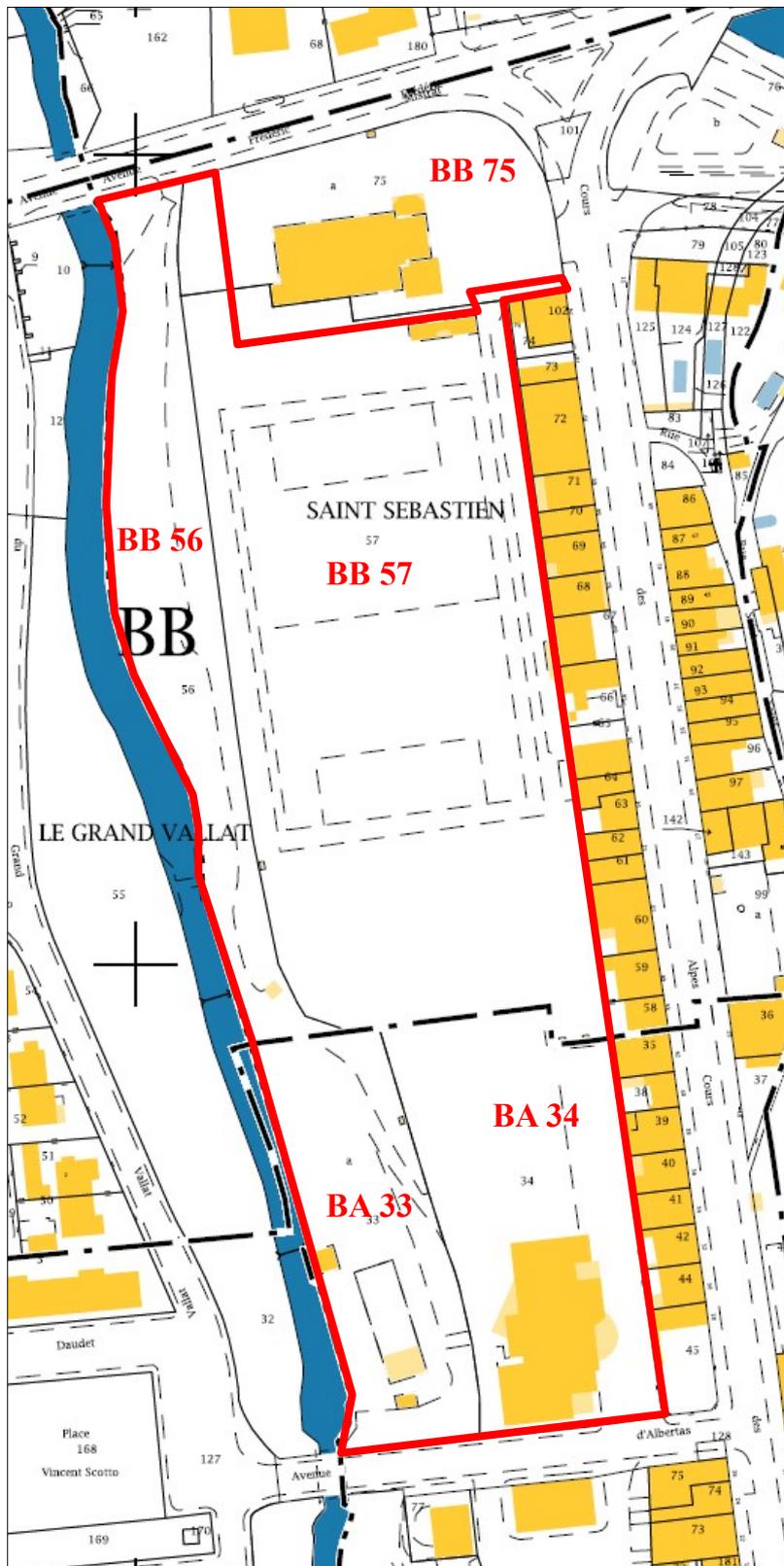
Pour la SPLA et par délégation,  
Le Président Directeur Général

## **ANNEXES**

- **Dossier de création de la ZAC (annexe 1) ;**
- **Périmètre de la concession (annexe 2) ;**
- **Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe 3) ;**
- **Planning prévisionnel de l'opération (annexe 4).**

**ANNEXE 1 : DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC (pièce jointe)**

## ANNEXE 2 : PERIMETRE DE LA CONCESSION



| Parcelles    | Surface en m <sup>2</sup>   |
|--------------|-----------------------------|
| BA 33        | 3 360                       |
| BA 34        | 4 908                       |
| BB 56        | 3 949                       |
| BB 57        | 14 345                      |
| BB 75 p      | 363                         |
| <b>TOTAL</b> | <b>26 925 m<sup>2</sup></b> |

### ANNEXE 3 : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

| DEPENSES EN € HT  |  | Total en € HT    |
|---|--|------------------|
| FONCIER   |  | 775 315          |
| Acquisition foncier communal (hors emprises équipts publics et SDIS)                |  | 752 733          |
| Frais d'acte 2%   |  | 15 055           |
| Taxes foncières 1%  |  | 7 527            |
| TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAC   |  | 2 616 559        |
| Travaux viabilisation et aménagement paysager                                       |  | 2 270 092        |
| Raccordements   |  | 108 081          |
| Aléas   |  | 238 386          |
| HONORAIRES  |  | 443 020          |
| Honoraires Maîtrise d'oeuvre  |  | 227 009          |
| Honoraires tech. divers (géomètre, études de sols, études hydrauliques, paysage...) |  | 216 010          |
| REMUNERATION AMENAGEUR  |  | 315 000          |
| FRAIS DIVERS  |  | 300 000          |
| FRAIS FINANCIERS  |  | 150 000          |
| <b>TOTAL DEPENSES EN € HT</b>   |  | <b>4 599 894</b> |
|   |  |                  |
| RECETTES EN € HT  |  | Total en € HT    |
| CESSIONS TERRAINS LOGEMENTS LIBRES à 400 € HT/m <sup>2</sup> SDP                    |  | 1 646 400        |
| CESSIONS TERRAINS LOGEMENTS SOCIAUX à 150 € HT/m <sup>2</sup> SDP                   |  | 411 600          |
| CESSIONS TERRAINS COMMERCES/SERVICES à 180 € HT/m <sup>2</sup> SDP                  |  | 100 800          |
| CESSIONS TERRAIN COMMERCE + MAISON DE SANTE à 180 € HT/m <sup>2</sup> SDP           |  | 141 120          |
| PARTICIPATION METROPOLE   |  | 2 300 000        |
| <b>TOTAL RECETTES EN € HT</b>   |  | <b>4 599 920</b> |

## **ANNEXE 4 : PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

**Le planning démarre à compter de la notification du traité de concession : Mai 2021**

**(le planning sera réajusté en fonction des dates exécutoires).**

- ❖ Juin-Septembre 2021 : Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- ❖ Octobre-Décembre 2021 : Etudes d'Avant-Projet et Dossier de réalisation de la ZAC
- ❖ Février-Mars 2022 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du Programme des Equipements Publics
- ❖ Avril-Juin 2022 :
  - Désignation entreprises travaux
  - Validation du cahier des charges « appel à projets »
- ❖ Juillet à fin 2022 :
  - Mise à disposition des terrains communaux nécessaires à la réalisation des équipements publics
  - Début des travaux de viabilisation du site
  - Compromis pour l'acquisition du terrain communal
  - Lancement « appel à projets » pour le choix d'un promoteur/constructeur
- ❖ 1<sup>er</sup> trimestre 2023 :
  - Choix de l'opérateur
  - Signature acte authentique entre la Commune et la SPLA
- ❖ Avril-Juillet 2023 :
  - Suivi élaboration du permis de construire avec l'architecte coordonnateur de la ZAC
  - Fin juillet 2023 : Délivrance du permis de construire
  - Cession du foncier de la SPLA à l'opérateur
- ❖ Fin 2023 : Démarrage construction des logements
- ❖ Fin 2024 : Fin des constructions des logements