



MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DEVELOPPEMENT OUEST-PROVENCE

Projet de renouvellement urbain Maille 1 Mercure
à MIRAMAS

CONCESSION D'AMENAGEMENT
Avenant n° 1

ENTRE, d'une part

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège social se situe à Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon 13007 Marseille, représenté par sa Présidente en exercice Madame Martine VASSAL agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° URBA 025-8375/20/CM en date du 31 juillet 2020.

Étant ci-après dénommé « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « MAMP »

ET, d'autre part

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest-Provence, dont le siège social est parc de Trigance – Allée de la Passe-Pierre – 13800 Istres, représenté par son Directeur, Monsieur Stéphane ALLORGE en vertu de la délibération n° 20/20 de son conseil d'administration en date du 9 octobre 2020.

Étant ci-après dénommé « l'Aménageur »

Contenu

PREAMBULE	6
TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES	7
1. OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION	7
2. MISSIONS DE L'AMENAGEUR	7
3. INSERTION SOCIALE.....	8
Objectifs et modalités de mise en œuvre de la clause au sein de l'épad Ouest Provence.....	9
Alternatives en cas de difficultés à mettre en œuvre la clause	9
4. MODALITES DE COOPERATION ET GOUVERNANCE.....	10
Le responsable du projet.....	10
Les instances de gouvernance.....	10
Commissions.....	12
5. PARTAGE ET REMISE DES DOCUMENTS.....	12
6. LE SUIVI DE LA CONCESSION	13
7. DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT-PROROGATION-RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	13
TITRE II - MAÎTRISE FONCIERE	13
8. BIENS DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET DE LA VILLE	13
Etat de la maîtrise foncière de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	13
Mise à disposition des terrains bâtis ou non bâtis métropolitains ou communaux destinés à un usage d'espace ou d'équipement public	13
9. ACQUISITIONS PAR L'AMENAGEUR.....	14
Exercice du Droit de Préemption Urbain	15
Droit d'expropriation	16
10. ENTRETIEN DES BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR OU MIS A DISPOSITION PAR LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.....	16
Les bâtiments.....	16
les terrains non bâtis	16
TITRE III - CADRE REGLEMENTAIRE.....	16
11. OUTILS REGLEMENTAIRES D'URBANISME.....	16
12. MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME	17
TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES	17
13. ETUDES ET TRAVAUX 0 REALISER PAR L'AMENAGEUR	17
Etudes et prestations nécessaires à l'opération.....	17
Mise en état des sols.....	17
Travaux d'aménagement.....	17
14. EXECUTION DES TRAVAUX	18
15. MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS DE MAÎTRISE D'OEUVRE, D'ETUDES ET DE TRAVAUX	18
16. MODALITES DE SUIVI DES OPERATIONS.....	19
Suivi des prestations intellectuelles.....	19
Suivi de chantier.....	19
17. ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES	19

18. REMISE DES OUVRAGES / RETROCESSION	20
19. INDEMNITES AUX TIERS.....	20
TITRE V - COMMERCIALISATION.....	20
20. PRINCIPES DE COMMERCIALISATION.....	20
21. PRIX DE VENTE, CONCESSION, LOCATION DES TERRAINS AMENAGES.....	21
22. REDACTION DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN EN ZAC (Maille 1) ET DES FICHES DE LOTS HORS ZAC (Mercure).....	21
Rédaction des Cahiers des Charges de Cession de Terrain	21
Rédaction des fiches de lots	22
Suivi des cahiers des charges et des fiches de lots.....	22
23. MODALITES DE RECHERCHE ET DE SELECTION DES ACQUEREURS	23
TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	23
24. FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT.....	23
Généralités	23
Subventions de tiers.....	24
Participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au bilan d'aménagement	24
Participations à la réalisation d'équipements publics	24
Acomptes	24
Emprunts	24
Avances.....	25
Garanties d'emprunts	25
25. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	25
26. CRAC ET BILAN FINANCIER	26
27. TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....	26
28. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	27
TITRE VII - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	27
29. REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	27
30. CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES ; SANS FAUTE DE L'AMENAGEUR ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMENAGEUR ; RACHAT ; TRANSFERT	27
Résiliation simple	27
Résiliation pour faute.....	28
Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur.....	29
Rachat	29
31. SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	29
32. CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
33. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	30
Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	30
Opérations de liquidation.....	31
Modalités de règlement.....	31

34. SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....	31
TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES	31
35. INTERETS MORATOIRES.....	31
36. PENALITES	31
37. RESPONSABILITE CONTRACTUELLE	32
38. PROPRIETE DES DOCUMENTS	32
39. NOTIFICATIONS	33
40. DOMICILIATION.....	33
41. LITIGES	33

PREAMBULE

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

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

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

Le présent avenant a pour objet principal d'ajouter, aux annexes, le calendrier prévisionnel de participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au bilan de la concession. Par ailleurs, les modifications suivantes ont été apportées :

- Retirer à l'Aménageur la charge de la gestion administrative ANRU de l'opération.
- Clarifier les objectifs en termes d'insertion sociale dans le cadre des missions de l'Aménageur (objectif quantifié, modalités de mise en œuvre et alternatives proposées)
- Corriger la composition des comités de gouvernance
- Repréciser les acquisitions foncières à la charge de l'Aménageur d'ores et déjà identifiées et d'introduire le principe qu'il aura la charge de toute acquisition nécessaires à la réalisation du projet
- Repréciser les modalités de gestion des terrains bâtis et non bâtis mis à la disposition de l'Aménageur
- Préciser les études et prestations nécessaires à l'opération mises en œuvre par l'Aménageur
- Préciser que la réalisation du city-stade se trouve dans les travaux d'aménagement
- Modifier à la marge le périmètre de la concession
- Lister les terrains à commercialiser et ajouter à la charge de l'Aménageur la proposition de tout projet de valorisation foncière non identifié à ce jour.
- Supprimer l'article sur le plan de trésorerie qui était redondant
- Actualiser les montants de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la rémunération de l'Aménageur.
- Actualiser les annexes : 1) Plan du périmètre de la Concession d'Aménagement (en ZAC et en PLU), 3) Bilan prévisionnel d'aménagement et calendrier prévisionnel des dépenses et participations de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 4) Plan d'aménagement de concession et 5) Plan des mutations foncières

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

TITRE IER - DISPOSITIONS GENERALES

1. OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

Le présent contrat a pour but de confier à l'Aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain du périmètre de la Maille 1 situé en ZAC de la Rousse et du Mercure (hors ZAC) à Miramas, d'une superficie de 20 hectares environ, à usage mixte d'habitat, d'activités et de services. Le plan du périmètre de la Concession d'Aménagement (en ZAC et en PLU) se trouve en annexe 1.

La présente concession est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par la convention opérationnelle de renouvellement urbain, approuvée en conseil métropolitain (délibération n° DEV 014-7472/19/BM) du 19 décembre 2019, reçue au contrôle de légalité le 13 janvier 2020. La convention opérationnelle comprend les documents graphiques, dont les principes et le programme d'études et de travaux ont été validés en Comité national d'engagement le 22 octobre 2018. Ces documents se trouvent en annexe 2 du présent document.

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

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

2. MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble détaillée dans le bilan d'aménagement prévisionnel se trouvant à l'annexe 3 de la présente convention.

Le plan d'aménagement de concession se trouvant à l'annexe 4 permet de localiser les différents travaux.

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

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

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

- Le pilotage de toutes les études nécessaires à la mise en œuvre des opérations confiées à l'Aménageur
- Le contrôle et la coordination des autres opérations du périmètre
- La participation aux instances de suivi du projet

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

- a. Assurer la gestion et l'entretien des biens dans les conditions décrites au titre II.
- b. 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.
- c. Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III et notamment en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- d. Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au titre II.
- e. Assurer la réalisation des aménagements transitoires permettant de maintenir un niveau de confort satisfaisant dans les espaces publics, de favoriser l'appropriation des lieux et de tester l'adéquation de certains aménagements avec les besoins avant de les rendre définitifs.
- f. Assurer le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains.
- g. Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération notamment la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone destinés à être remis aux collectivités publiques, dans les conditions décrites au titre VI.
- h. Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre
- i. Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au titre VI
- j. Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.
- k. Mettre en œuvre les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération telle que décrite à l'article 5.
- l. Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaire à la réalisation de l'opération.
- m. D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes les missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération
- n. Participer aux comités techniques et de pilotage, ainsi qu'aux commissions liées à la convention du nouveau programme de renouvellement du quartier de la Maille 1 Mercure.
- o. Assurer la mission de liquidation de la Concession d'Aménagement telle que décrite à l'article 31.

3. INSERTION SOCIALE

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Miramas, dans un souci de promotion de l'emploi et de lutte contre l'exclusion, a décidé de faire application des dispositions de l'article L. 2112-2 de l'Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 en incluant dans ces marchés une clause obligatoire d'insertion par l'activité économique.

De surcroît, cette Concession d'Aménagement s'inscrit dans le cadre de l'ANRU. La convention pluriannuelle de renouvellement urbain Maille I Mercure du 12 août 2020, prévoit que 10 % des heures travaillées au titre de la présente convention soient réservées à des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville éloignés de l'emploi.

Il est demandé à l'Aménageur de mettre en œuvre, pour l'exécution de ses propres prestations ainsi que pour l'exécution de tous les marchés et commandes nécessaires à l'opération, une action

d'insertion qui permette l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

L'Aménageur ainsi que tous ses prestataires seront accompagnés dans la mise en œuvre de la clause d'insertion par la Maison de l'emploi Ouest-Provence.

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE AU SEIN DE L'ORGANISME AMENAGEUR

L'Aménageur doit donc faire réaliser 10% des heures travaillées sur la conduite d'opération à des personnes inscrites dans un parcours d'insertion par l'activité économique selon les modalités de calcul suivantes :

Montant HT	Coût horaire	% main d'œuvre	% insertion	Heures totales	Objectif
1 913 200,44	65	70%	10%	20 634	2 063

Différentes modalités de mise en œuvre de cette action d'insertion sont envisageables :

- Dispositif A : Recrutement

Le recrutement direct (CDD, CDI, alternance) ou le recours à une Entreprise de Travail Temporaire (ETT). Les heures de formation sont comptabilisées au titre des heures d'insertion. La Maison de l'emploi Ouest-Provence transmettra à l'Aménageur, en fonction du profil identifié, des candidats potentiels. La personne retenue sera choisie librement par l'Aménageur, sous sa seule responsabilité, parmi les candidats proposés.

- Dispositif B : Mise à disposition de salariés

L'Aménageur est en relation avec un organisme extérieur qui met à sa disposition des salariés en insertion pendant une durée correspondant, à minima, à l'effort d'insertion demandé. L'entreprise peut avoir recours à :

- Une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI)
- Une Entreprise de Travail Temporaire Adapté (ETTA)
- Un Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ)
- Une association intermédiaire (AI)

ALTERNATIVES EN CAS DE DIFFICULTÉS À METTRE EN ŒUVRE LA CLAUSE

Conscient des possibles difficultés à trouver des bénéficiaires qualifiés pour la réalisation des missions confiées, la maîtrise d'ouvrage propose au titulaire des solutions alternatives à la clause classique d'insertion si cette dernière n'est pas réalisable, classées par ordre de priorité :

- Alternative n° 1 : accueil de stagiaires ou d'alternants pour le même nombre d'heures que la clause (en priorisant toute personne faisant l'objet d'un accompagnement social ou professionnel personnalisé. Exemple : demandeurs d'emploi, inscrits ou non auprès de Pôle emploi ; Jeunes en demande d'insertion suivis par les missions locales ; demandeurs d'emploi reconnus travailleurs handicapés, accompagnés par Pôle emploi ou des Cap emploi ; bénéficiaires du RSA, au titre des actions mises en œuvre dans le cadre de leur contrat d'engagements). Le stagiaire/alternant pourra être amené à travailler sur d'autres projets que celui concerné par le présent marché mais toujours sur des missions équivalentes.
- Alternative n° 2 : à défaut de pouvoir recruter des stagiaires ou des alternants, l'Aménageur s'engage à faire la présentation de son activité et de ses métiers auprès de collégiens et/ou de lycéens de Miramas prioritairement **sur une durée cumulée de 250 heures.**

4. MODALITES DE COOPERATION ET GOUVERNANCE

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

L'Aménageur ne prend aucune décision de manière unilatérale. Les choix seront toujours partagés avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et les structures impactées.

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

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

LE RESPONSABLE DU PROJET

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

LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

COMITE DE PILOTAGE

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de l'Aménageur, il est institué pour cette opération un Comité de pilotage.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel 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.

L'Aménageur, en tant que prestataire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ne prend aucune décision de manière unilatérale.

Les choix seront toujours partagés avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et les structures impactées par ceux-ci.

Composition du Comité de Pilotage :

1. Le Maire de la commune de Miramas
2. Le Président du Conseil d'Administration de l'organisme Aménageur
3. Le directeur de l'organisme Aménageur ou son / ses représentant(s), ainsi que le chargé d'opérations
4. Les administrateurs représentants de la personne publique porteurs du projet de renouvellement urbain (représentés par la Mission de Rénovation Urbaine et la Direction de l'Aménagement du Territoire Istres Ouest-Provence)
5. L' élu délégué au sein de la commune et de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le COPIL pourra inviter toute personne qu'il jugerait utile.

Attribution du Comité de Pilotage :

Le Comité de pilotage a pour mission de veiller à l'exécution optimale de la Concession d'Aménagement ou de tout contrat passé 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 examinera les productions de l'Aménageur, en débattrà, validera les orientations retenues ou pourra en proposer de nouvelles, dans l'intérêt et dans le cadre fixé par la présente Concession d'Aménagement.

Le Comité de Pilotage se réunira tous les ans.

Au moins 15 jours avant cette réunion, l'Aménageur transmettra à tous les membres un bilan d'étape qui représentera l'état d'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir, concernant notamment :

- Les marchés notifiés
- L'exécution des marchés notifiés antérieurement
- La réalisation et la réception des ouvrages
- La stratégie foncière : L'état des cessions et acquisitions, conventions de mise à disposition etc...
- Les projets/opérations pour le ou les trimestres à venir, concernant ces mêmes thématiques, pour validation des orientations retenues par l'Aménageur
- Un planning des opérations/réalisations à venir
- Le point sur le Bilan Financier/Comptable de la Concession

L'Aménageur produira un compte-rendu du Comité de Pilotage diffusé à ses membres.

COMITE TECHNIQUE

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 de l'épad Ouest Provence qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

1. Le chargé de l'opération pour l'Aménageur et autres membre de cette structure selon la nature de l'ordre du jour
2. Les représentants de la Métropole Aix-Marseille-Provence, porteurs du projet de renouvellement urbain (représentés par la Mission de Rénovation Urbaine et la Direction de l'Aménagement du Territoire Istres Ouest-Provence)
3. Les directeurs concernés pourront se faire représenter par leurs services
4. Le(s) prestataire(s) d'études
5. Les gestionnaires présents ou futurs de l'ouvrage existant ou à réaliser (entretien, sécurité, gestion etc.)

Le COTECH pourra inviter toute personne qu'il jugerait utile.

Attribution du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer, sans que celle-ci soit inférieure à la périodicité d'organisation des Comités de Pilotage, soit un par an. Il pourra être réuni, à chaque étape, du déroulement de l'opération confiée à l'Aménageur.

Le Comité Technique prendra connaissance du ou (des) dossier(s) qui auront été déposés auprès de ses membres préalablement à l'examen. Il formulera toutes les observations et demandes de précisions/et ou de compléments d'information qui seront ensuite transmis à la collectivité porteuse du projet dans un compte-rendu de séance.

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

Le Comité Technique adressera au Comité de Pilotage des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable de l'opération.

COMMISSIONS

Afin de piloter de manière participative l'ensemble des missions confiées à l'Aménageur, plusieurs commissions sont créées :

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

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

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

Leur composition précise pour chaque ouvrage concédé à l'Aménageur sera établie conjointement entre ce dernier et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

5. PARTAGE ET REMISE DES DOCUMENTS

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence aura accès à tous les documents concernant l'opération et pourra en demander l'impression.

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

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

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

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

6. LE SUIVI DE LA CONCESSION

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

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

Chaque transmission sera accompagnée d'une transmission par voie dématérialisée.

7. DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT-PROROGATION-RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

La convention initiale a un caractère exécutoire depuis le 4 décembre 2020.

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

La durée de la convention est fixée à dix (10) années à compter du 4 décembre 2020. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

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

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

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

TITRE II - MAÎTRISE FONCIERE

8. BIENS DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET DE LA VILLE

ETAT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

En 2020, et préalablement à la présente concession, la Métropole Aix-Marseille-Provence a procédé par voie amiable à l'acquisition de 8 logements du bâtiment F de la copropriété La Rousse 2.

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

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

Par le présent contrat, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune s'engagent à mettre à disposition de l'Aménageur les biens nécessaires qu'ils soient métropolitains ou communaux, au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

9. ACQUISITIONS PAR L'AMENAGEUR

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'Aménageur est compétent, dans le périmètre de la présente concession, pour se porter acquéreur du foncier et des biens nécessaires à l'opération d'aménagement. Ces biens sont de plusieurs types :

1. Biens d'une copropriété destinés à un usage public ou à de la valorisation foncière
2. Biens d'un bailleur social destinés à de la valorisation foncière
3. Biens d'une collectivité destinés à de la valorisation foncière

L'Aménageur se porte acquéreur des biens dans les deux cas suivants :



L'Aménageur ne se porte pas acquéreur des biens dans les cas suivants :



Ils sont identifiés dans le tableau ci-après et localisables grâce à leur numéro sur le plan des mutations foncières (annexe 5).

Numéro	Type	Identification
mut6/7/8/9	1	Acquisition de l'emprise du bâtiment F + foncier libre de la copropriété pour le prolongement de l'Allée du Petit Diable
mut12	2	Acquisition foncier libéré Caravelles à 13H pour aménager l'îlot D
mut13/14	3	Acquisition foncier Collectivité pour aménager l'îlot D
mut27/57	1	Acquisition foncier non libéré logements privés Lavandin pour ouverture de la rue E1
mut57	1	Acquisition foncier de la rue privée Lavandin
mut33	2	Acquisition foncier libéré des bâtiments Mercure E et F pour aménager l'îlot K
Mut34/36/37/38/38b/39/39b/39c/46/48/49/49b	3	Acquisition foncier Collectivité pour aménager les îlots d'habitat privé
mut47	2	Acquisition foncier Mercure pour aménager l'îlot O
mut50/50b	3	Acquisition foncier Collectivité pour le pôle médical et commercial
mut51	3	Acquisition foncier Collectivité pour la ferme urbaine

Au-delà de ces premières acquisitions identifiées, l'Aménageur aura la charge de toute acquisition foncière et immobilière nécessaire à la mise en œuvre du projet. Dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'équilibre du bilan.

L'Aménageur est chargé d'acquérir :

- Le foncier privé et public (déclassé) destiné à être valorisé
- Le foncier privé - libéré ou non libéré - destiné aux aménagements publics

L'Aménageur procédera prioritairement par voie d'acquisition amiable sous le régime du droit commun en privilégiant toute solution de nature à faire aboutir la négociation dans le cadre conventionnel pourvu qu'elle soit compatible avec ce dernier, et dans le respect du bilan financier prévisionnel, actualisé annuellement.

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

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

- Le prix d'acquisition et l'estimation qui aura obligatoirement été faite par la Direction de l'Immobilier de l'Etat
- Les conditions d'acquisition (au comptant, à terme...)
- Les conditions de faire (clause de retour).

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

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

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

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Si la Métropole Aix-Marseille-Provence est saisie d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant un immeuble compris dans le périmètre de la zone de projet dans le cadre de l'exercice de son Droit de Préemption Urbain (DPU), elle s'engage à en informer l'Aménageur dans les 48 heures suivant la réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et à user de son droit de préemption si l'Aménageur lui en fait la demande motivée dans le même délai.

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

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

Dans cette hypothèse, l'Aménageur pourra, le cas échéant, exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du livre II du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre concédé et

toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présente contrat.

DROIT D'EXPROPRIATION

Le concédant pourra demander à l'Aménageur de mettre en œuvre, s'il en est besoin, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'Aménageur pourra, le cas échéant, être visé comme bénéficiaire de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

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

10. ENTRETIEN DES BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR OU MIS A DISPOSITION PAR LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

LES BÂTIMENTS

Dès qu'un bâtiment a été acquis par l'Aménageur ou mis à disposition de celui-ci, l'Aménageur en aura la jouissance et en assurera la gestion courante permettant de maintenir des conditions de sécurité et de confort satisfaisantes jusqu'à la dévolution des biens. L'Aménageur se conformera aux attendus de la charte de GUP Chantier (annexe D2 de la convention de renouvellement urbain du quartier Maille 1 Mercure). Jusqu'à la date de réception des opérations, l'Aménageur a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens en bon état et de veiller à sa sécurisation et sa bonne utilisation. La gestion reviendra au propriétaire du bien après la réalisation des travaux par l'Aménageur.

LES TERRAINS NON BÂTIS

Dès qu'un terrain non bâti a été acquis par l'Aménageur ou mis à disposition de celui-ci, l'Aménageur en aura la jouissance et en assurera la gestion courante. Cependant, dans le but d'assurer un traitement homogène des espaces et de maintenir une implication forte des agents de la Ville et de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Aménageur les mettra à disposition par convention à la commune de Miramas qui exercera les actions suivantes : nettoyage courant, entretien des végétaux et collecte des déchets. Cela s'applique à tous les terrains non bâtis qu'ils soient ou non destinés à un usage public dans le projet final.

Dès le début de la phase chantier, l'Aménageur reprendra à son compte la gestion globale dont l'entretien des terrains concernés.

TITRE III - CADRE REGLEMENTAIRE

11. OUTILS REGLEMENTAIRES D'URBANISME

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

12. MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

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

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

TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES

13. ETUDES ET TRAVAUX A REALISER PAR L'AMENAGEUR

ETUDES ET PRESTATIONS NÉCESSAIRES À L'OPÉRATION

L'Aménageur est chargé de lancer toutes les études et prestations nécessaires à l'opération et notamment :

- Réalisation d'aménagements transitoires suivant plusieurs objectifs : préfigurer le projet, animer les espaces et tester des aménagements. La programmation, la conception et éventuellement la mise en œuvre des aménagements transitoires se feront avec la mission Rénovation urbaine, les techniciens de la Ville de Miramas, les acteurs locaux (centre socio-culturel, écoles, commerçants, artistes, etc.) et les habitants et usagers. La mobilisation des parrains et marraines du projet ainsi que du conseil citoyen et du conseil de quartier est un attendu de cette démarche.
- Mise en place d'une sécurité active à certains moments opportuns des opérations.

MISE EN ÉTAT DES SOLS

L'Aménageur devra réaliser les démolitions suivantes :

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

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Nature des travaux	Localisation
Réaménagement de la voirie sur son emprise actuelle : - éclairage - stationnement - revêtement - voie cyclable - trottoir	Rues A1, B, C, E2, E3, F, Avenue du Cadran Solaire, Avenue du Levant, Boulevard Saint-Exupéry Pour les rues B et C, une partie est de la création de voirie en lieu et place de logements sociaux démolis.
Création de voies urbaines	Rues A2, D1, D2, E1
Déviations d'une route	Rue RRIa (Chemin du Creux)
Réaménagement de parking sur des espaces à usage actuel équivalent	Codes Erp3a, Erp3b, Hrp2a, Hrp2b
Création d'un parking	Codes Drp2
Réaménagement de l'espace de stationnement du Mercure pour accueillir le marché forain hebdomadaire (réseaux, installation de bornes électriques, éclairage, marquage)	Place du Marché (Irp2)
Aménagement d'allées, d'espaces récréatifs et conviviaux, de places piétonnes sur des espaces publics existants ou des terrains récupérés après démolition de bâtiments	Allées A, B1, B2, B3, C, D, G1, G2, H et Place I Place B4 (city-stade)

Les plans et études de calibrage des voies et travaux seront remis à l'Aménageur qui devra s'y conformer.

14. EXECUTION DES TRAVAUX

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

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

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'elle demandera. Elle est autorisée à suivre les chantiers et peut y accéder à tout moment. Toutefois la Métropole Aix-Marseille-Provence ne peut présenter ses observations qu'à l'Aménageur, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. Elle assistera aux réunions de chantier.

15. MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS DE MAÎTRISE D'OEUVRE, D'ETUDES ET DE TRAVAUX

L'Aménageur est chargé des tâches suivantes :

- Rédiger ou viser les dossiers de consultation de maîtrise d'œuvre, d'études et de travaux et les présenter à la commission « marché » ;
- Lancer les consultations ;
- Analyser les offres ;
- Restituer les analyses des offres/candidatures à la commission « marché » ou organiser un jury ;
- Négocier si nécessaire ;
- Notifier les marchés.

La commission « marché » est chargée de :

- Valider les dossiers de consultations de maîtrise d'œuvre, d'études et de travaux et autoriser l'Aménageur à lancer la ou les consultations ;
- Valider l'analyse des offres et autoriser l'Aménageur à notifier les marchés.

16. MODALITÉS DE SUIVI DES OPÉRATIONS

SUIVI DES PRESTATIONS INTELLECTUELLES

L'Aménageur est en charge des missions suivantes :

- Lancer les prestations ;
- Piloter et encadrer les prestataires ;
- Organiser les instances de pilotage dédiées et en rédiger les comptes rendus ;
- Réaliser le suivi administratif et financier.

La commission « suivi des opérations » est chargée de :

- Participer aux instances de pilotage dédiées ;
- Valider les rendus de chaque phase des prestations intellectuelles et autoriser le démarrage de la phase suivante.

SUIVI DE CHANTIER

L'Aménageur est en charge des missions suivantes :

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

La commission « suivi des opérations » est chargée de :

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

17. ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

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

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

L'Aménageur est en charge des missions suivantes :

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

La commission « réception » est chargée de :

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

18. REMISE DES OUVRAGES / RETROCESSION

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

Des rétrocessions des VEC interviendront obligatoirement après recoupage du foncier valorisé.

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

19. INDEMNITES AUX TIERS

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

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur, dans l'exécution de la Concession d'Aménagement, est à sa charge. L'Aménageur ne pourra imputer ces dépenses au bilan d'aménagement.

TITRE V - COMMERCIALISATION

20. PRINCIPES DE COMMERCIALISATION

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

Ilot	Nombre de logements	Surface de plancher logements	Niveau	Type d'habitat	Surface de plancher locaux d'activités
D	6	383 m ²	R+2	A déterminer	0
E	Pôle médical et commercial				1 475 m ²
K	58	3 705 m ²	R+2	Intermédiaire	374 m ²
Ln1	11	703 m ²	R+3	Collectif	378 m ²
Ln2	14	894 m ²	R+3	Collectif	378 m ²
M	55	3 514 m ²	R+2/3	Intermédiaire	0
N	40	2 555 m ²	R+2/3	A déterminer	0
O	14	894 m ²	R+3	Collectifs	456 m ²
P	38	2 428 m ²	R+2/3	Intermédiaire	0
Q	14	894 m ²	R+3	A déterminer	0
	250	15 970 m²			3 376 m²

Il veillera au respect de toutes les prescriptions urbaines, architecturales et environnementales du projet.

L'Aménageur pourra soumettre à l'avis de la Métropole Aix-Marseille-Provence tout projet de valorisation foncière supplémentaire sur des terrains non identifiés à ce jour.

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

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

21. PRIX DE VENTE, CONCESSION, LOCATION DES TERRAINS AMENAGES

La charge foncière applicable par lot est fixée en fonction de la programmation établie au stade du protocole et du coût et, pour les seuls lots compris par le périmètre de la ZAC, de la fraction du coût des équipements publics proportionnelle à l'utilité qu'en retire les usagers et habitants de la ZAC.

Le marché immobilier évoluant et les opérations immobilières étant réalisables que dans plusieurs années, une étude d'actualisation de la programmation habitat sera réalisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au moment opportun. Cette étude aura notamment pour mission d'actualiser la charge foncière applicable. Cette actualisation aura lieu après validation du Comité de Pilotage, avec intégration au CRAC annuel présenté par l'Aménageur

Le prix de vente, concession, location des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix de revient des terrains, fixé dans le sous-ensemble dont relève le terrain concerné (ZAC ou hors ZAC) 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.

A la fin de la présente convention, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent à la Métropole Aix-Marseille-Provence ainsi qu'il est dit à l'article 29 ci-après.

22. REDACTION DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN EN ZAC (MAILLE 1) ET DES FICHES DE LOTS HORS ZAC (MERCURE)

REDACTION DES CAHIERS DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

L'opération de renouvellement urbain du quartier de la Maille 1-Mercure se réalisant pour partie dans le périmètre de la ZAC de la Rousse, les conditions de cession des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges respectant le cahier des prescriptions annexé à la convention opérationnelle de renouvellement urbain et au présent contrat (annexe 1). En lien avec l'AMO urbaine, sociale et architecturale, l'Aménageur réunit la commission « cessions foncières et immobilières » afin d'élaborer collégialement les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT). Ces derniers tiennent compte des dispositions de l'article L.311-6 nouveau du code de l'urbanisme et comprennent trois titres :

Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.21.3 du code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus sur des assiettes foncières destinées à être commercialisées, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par l'Aménageur devra être précisée. Ces équipements devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'Aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des parties communes et ouvrages collectifs.

L'Aménageur instruit les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT) qu'il soumet pour validation aux services compétents de la Métropole Aix-Marseille-Provence (la Mission Rénovation Urbaine en lien avec son Assistance à Maîtrise d'Ouvrage urbaine, sociale et architecturale et la Direction de l'Aménagement du Territoire Istres Ouest-Provence). Un tableau de bord de l'état d'avancement des CCCT mis à jour sera transmis à ces services à première demande du Concédant.

Lors des Comités Techniques, un point foncier sur les CCCT et des actions menées ou à mener par l'Aménageur sera effectué.

Le Concédant, compétent en la matière, approuve les Cahiers des Charges de Cession de Terrain.

REDACTION DES FICHES DE LOTS

Pour la partie Hors ZAC (Mercure), des fiches de lots seront réalisées conformément aux principes de commercialisation (article 12).

Ces fiches de lots seront établies par l'Aménageur et validées en commission « cessions foncières et immobilières ».

SUIVI DES CAHIERS DES CHARGES ET DES FICHES DE LOTS

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

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

23. MODALITES DE RECHERCHE ET DE SELECTION DES ACQUEREURS

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

Un accord écrit de la Métropole Aix-Marseille-Provence sera demandé par l'Aménageur préalablement à toute cession. Il portera notamment sur :

- Le prix de cession et le détail de son calcul ;
- Les conditions de cession (au comptant, à terme...) ;
- Les conditions de faire, imposées à l'acquéreur (clause de retour).

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

La rédaction des appels à projets se fera en étroite collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, son assistant à maîtrise ouvrage.

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

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

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

24. FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

GÉNÉRALITÉS

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

SUBVENTIONS DE TIERS

L'Aménageur est chargé de solliciter lui-même l'allocation de toute aide financière auprès de tout organisme (sauf de l'ANRU) en complément des aides sollicitées par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le cas échéant, ces subventions seront versées directement à l'Aménageur. Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Aménageur en fera le compte-rendu annuel et actualisera en conséquence le bilan financier prévisionnel de l'opération.

PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE AU BILAN D'AMENAGEMENT

La participation maximale (participation aux dépenses d'opération et rémunération de l'Aménageur) est de **26 949 121,25 euros HT et 32 480 000,73 euros TTC**.

Pour les besoins de la décomposition des coûts et des dépenses relatives aux travaux exécutés en ZAC et hors ZAC, la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence sera, sauf avenant contraire, affectés à chacun des deux sous-ensembles à due proportion du déficit constaté.

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

L'annexe 3 montre le calendrier prévisionnel de versement des participations de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du bilan d'aménagement.

PARTICIPATIONS À LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La partie Nord de l'opération dite « Maille 1 » est incluse dans le périmètre de la ZAC Cours de la Rousse qui est exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement et relève d'un système de participations propres à la ZAC, selon les principes de proportionnalité et d'utilité prévus par les dispositions de l'article L311-4 du code de l'urbanisme.

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

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

L'Aménageur devra distinguer les ouvrages et leur répartition financière, au regard de leur utilité pour les usagers et habitants de la ZAC, en deux sous-ensembles distincts en fonction des régimes applicables, en ZAC au Nord de l'opération sur la partie Maille 1 et Hors ZAC au Sud de l'opération sur la partie Mercure. Les comptes rendus d'activités concédées tiendront compte de cette répartition en deux sous-ensembles du projet.

ACOMPTES

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

EMPRUNTS

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

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Métropole Aix-Marseille-

Provence inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

AVANCES

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

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

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

GARANTIES D'EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la Métropole Aix-Marseille-Provence accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

25. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis à la Métropole Aix-Marseille-Provence au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, l'Aménageur devra produire au plus tard le 15 mars, pour approbation par son Conseil métropolitain au plus tard le 30 juin de chaque année, un compte-rendu financier sur l'ensemble de l'opération dans lequel l'Aménageur distinguera les ouvrages et leur répartition financière en deux sous-ensembles distincts en fonction des régimes juridiques en ZAC au Nord de l'opération sur la partie Maille 1 et Hors ZAC au Sud de l'opération sur la partie Mercure.

Ces deux sous-ensembles apparaîtront dans chaque composante des pièces du compte-rendu financier annuel citées ci-dessous :

- Le bilan prévisionnel actualisé ;
- Le plan de trésorerie actualisé (en ce compris la ventilation de la garantie d'emprunt par sous-ensembles) ;
- Un tableau spécifique concernant les emprunts souscrits pour les besoins de l'opération, mentionnant leur durée, montant, organisme prêteur, taux d'intérêt, montants déjà remboursés et restant à rembourser ;

- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- L'état annuel des dépenses et recettes réalisées ;
- Le pourcentage d'affectation retenu pour la prise en charge des coûts afférents aux équipements publics partiellement ou totalement destinés aux usagers et habitants des constructions comprises dans le périmètre de la ZAC de la Rousse, et hors ZAC ;
- 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 tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues ;
- Un planning d'opération actualisé.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cette dernière a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaire à leur vérification. Les observations éventuelles seront portées à la connaissance de l'Aménageur qui devra apporter des réponses sous un délai de 15 jours.

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

26. CRAC ET BILAN FINANCIER

L'Aménageur transmettra pour adoption au plus tard le 30 juin de chaque année le compte rendu d'activité de la collectivité. Il intègre notamment le compte-rendu financier (cf. article précédent) des activités objet de la présente concession. Ce dernier distinguant les 2 sous-ensembles distincts (en ZAC et hors ZAC) fait apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part les estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours et échéancées dans le temps. Le CRAC présente notamment le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année N+1, ainsi que la ou les dates de son versement. Sous réserve de respect des dates de remises du CRAC et de l'approbation par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra être versée dès le vote du budget de l'année N+1.

L'annexe 3 montre le bilan prévisionnel de la Concession d'Aménagement et notamment les dépenses liées aux travaux (« dépenses externes »). Ces dépenses sont catégorisées selon le modèle ANRU afin de faciliter le reporting lors des demandes de subventions par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ces catégories devront donc être conservées par l'Aménageur. Cependant, il s'agit bien du montant général de dépenses externes que l'Aménageur est tenu de respecter. Les montants inscrits dans les différentes rubriques ne sont pas contraignants. L'Aménageur est donc libre d'utiliser des montants différents en fonction des besoins de l'opération.

27. TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIIONS

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

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

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

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

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

Pour les différentes missions concédées dans le cadre de la présente Concession d'Aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges sur les bases suivantes :

- a) Rémunération forfaitaire : 256 770 € au titre du suivi général de l'opération répartis annuellement à compter de la notification de la présente concession.
- b) Rémunération opérationnelle pour l'ensemble des tâches prévues au bilan d'aménagement : 6% du montant des dépenses HT de l'opération hors frais financiers et rémunération forfaitaire du concessionnaire.
- c) Rémunération sur subvention : pour toute subvention supplémentaire perçue par l'Aménageur venant s'imputer exclusivement en diminution du montant de la participation, le concessionnaire percevra une rémunération spécifique de 8 % des financements complémentaires ainsi obtenus.

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

29. REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration de la Concession d'Aménagement, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Métropole Aix-Marseille-Provence selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

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

RÉSILIATION SIMPLE

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

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

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

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

RÉSILIATION POUR FAUTE

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

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la Concession d'Aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois (3) mois.

La Métropole Aix-Marseille-Provence pourra poursuivre la déchéance de l'Aménageur, notamment en cas de fraude ou de malversation, sauf cas de force majeure, dans les cas suivants :

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

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

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

L'organe compétent de la Métropole Aix-Marseille-Provence prononce, le cas échéant, la déchéance au vu des observations de l'Aménageur et de l'analyse du comité de pilotage.

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

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

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Métropole Aix-Marseille-Provence des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par l'Aménageur.

RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra pour un motif d'intérêt général notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter tout ou partie des actifs de la Concession d'Aménagement à leur valeur comptable et après estimation par la Direction de l'immobilier de l'Etat.

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

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

A l'expiration de la Concession d'Aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits par l'Aménageur, constituent :

- Des biens de reprise revenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, s'ils ont été acquis par l'Aménageur à titre onéreux ;
- Des biens de retour revenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, si la propriété en avait été transférée à l'Aménageur par la Métropole Aix-Marseille-Provence à titre gratuit ou par voie d'apport en foncier.

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

32. CONSÉQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRÉSENTE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

- La Métropole Aix-Marseille-Provence reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant l'Aménageur aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la Concession d'Aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;
- La Métropole Aix-Marseille-Provence est tenue vis-à-vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, sauf mise en cause de l'Aménageur pour des actes antérieurs ;

- La Métropole Aix-Marseille-Provence doit se substituer à l'Aménageur, qui n'a plus qualité pour agir dans le cadre des précontentieux et contentieux susceptibles de naître après expiration de la concession, sauf mise en cause de la responsabilité de l'Aménageur. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de l'Aménageur qui informera la Métropole 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 l'Aménageur et des travaux réalisés.

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

Toutefois, par convention expresse, sur demande expresse de la Métropole Aix-Marseille-Provence et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la Concession d'Aménagement, pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

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

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

ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

Solde d'exploitation :

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

Solde des financements repris par la Métropole Aix-Marseille-Provence

En ressources :

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

En emploi :

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

Règlement final

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

OPÉRATIONS DE LIQUIDATION

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

MODALITÉS DE RÈGLEMENT

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

34. SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

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

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

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

35. INTERETS MORATOIRES

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

36. PENALITES

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

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

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

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

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

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

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

37. RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

L'Aménageur s'engage à avertir la Métropole Aix-Marseille-Provence 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.

38. PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

39. NOTIFICATIONS

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

40. DOMICILIATION

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

**Centre des Finances Publiques
54 Avenue Alderic Chave, 13800 Istres**

41. LITIGES

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

Fait à

Le

Fait à

Le

Pour l'Aménageur

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

ANNEXES :

- 1) Plan du périmètre de la Concession d'Aménagement (en ZAC et en PLU) modifié par l'avenant 1
- 2) Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain et ses annexes non modifiées par l'avenant 1
- 3) Bilan prévisionnel d'aménagement et calendrier prévisionnel des dépenses et participations de la Métropole Aix-Marseille-Provence modifié par l'avenant 1
- 4) Plan d'aménagement de la concession modifié par l'avenant 1
- 5) Plan des mutations foncières modifié par l'avenant 1