

Aménagement

Concession d'aménagement

**Concession d'aménagement pour
l'Ecoquartier Oasis – commune de
Miramas**

**Articles L. 300-4 et suivants du Code
de l'urbanisme / Article R. 300-11-1 et
suivants du Code de l'urbanisme**

Entre

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente, Martine VASSAL, agissant en vertu de la délibération du 9 juillet 2020,

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 Euros, dont le siège social et les bureaux sont situés immeuble Le Louvre et Paix ,49 la Canebière CS 80024, 13232 Marseille cedex 01, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888,

Représentée par son Directeur Général, M. Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} juin 2019,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

SOMMAIRE

Aménagement	1
II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :	5
1. MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
1.1. OBJET DE L'OPERATION.....	6
1.2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE	7
1.3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	8
1.4. - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	8
1.5. - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	9
1.6. RESPONSABILITE ET ASSURANCES	10
2. MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	13
2.1. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	13
2.2. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	14
2.3. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	15
2.4. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	15
2.5. INDEMNITES AUX TIERS.....	16
2.6. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	16
2.7. CONVENTIONS D'ASSOCIATION	17
2.8. REMISE DES OUVRAGES	17
2.9. ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	19
3. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	19
3.1. FINANCEMENT DES OPERATIONS	19
3.2. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	21
3.3. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	22
3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS.....	22
3.5. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	23
4. MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	23
4.1. EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	23
4.2. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION.....	24
4.3. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	26
4.4. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	27
4.4.2.2. Solde des financements	28
4.4.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement à l'exclusion de la liquidation judiciaire de l'Aménageur, de la résiliation pour faute, ou de la résiliation amiable	28
4.4.3.3 En cas de résiliation pour faute	29
4.4.3.4 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général	29
5. DISPOSITIONS DIVERSES	30

5.1.	EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	30
5.2.	ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES.....	31
5.3.	PENALITES.....	31
5.4.	CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	32
5.5.	ARTICLE 30 - DOMICILIATION	32
5.6.	INTERPRETATION	32
5.7.	DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	33
5.8.	CONCILIATION.....	33
5.9.	REGLEMENT DES LITIGES.....	33
5.10.	FORCE MAJEURE.....	33
5.11.	CAUSE ETRANGERE.....	34
5.12.	OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DONNEES PERSONNELLES RECUEILLIES	35
5.13.	ORDRE DE PRIORITE DES PIECES DU CONTRAT	36
5.14.	ELECTION DE DOMICILE.....	36
5.15.	ABSENCE DE RENONCIATION	36
5.16.	PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS	36
6.	Pièces annexées	37

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Opération d'aménagement de l'Ecoquartier Oasis

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SOLEAM sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur).

1. MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1. OBJET DE L'OPERATION

Le présent Traité consiste en une concession d'aménagement soumise aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux dispositions du présent Traité et dans la mesure où elle ne transfère pas le risque économique au concessionnaire aux Articles R. 300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de la réglementation en vigueur et notamment les articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la collectivité transfère à l'aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite Ecoquartier OASIS dont le principe, le programme, la délibération et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération en date du 29/06/2023.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1 des présents.

Son aménagement doit permettre la création de 350 logements environ. Les objectifs visés sont :

- Urbaniser une friche située à proximité immédiate du centre-ville et ainsi, contribuer à lutter contre l'étalement urbain, tout en considérant l'opération comme dans une plus vaste opération de reconquête du cœur de ville de Miramas,
- Réaliser un nouveau quartier présentant de fortes ambitions environnementales avec un cadre de vie agréable et une diversité de typologie bâtie, tout en s'inscrivant dans la démarche Ecoquartier engagée par la Métropole et viser l'obtention de la labellisation,
- Garantir la proximité et l'accessibilité aux différents modes de transports.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 2 de la présente concession. Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. L'ensemble des études pré-opérationnelles déjà réalisées sera transmis à l'Aménageur. L'Aménageur devra fonder les études de maîtrise d'œuvre à venir sur les partis d'aménagement décrits dans ces études et validés par le comité de pilotage.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 3 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Le comité de pilotage a validé la réalisation de cette opération sous forme de ZAC.

1.2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra notamment en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, par voie amiable, expropriation ou préemption (dans les conditions de l'article L. 211-1 et suivants, et L. 213-1 du Code de l'urbanisme et par délégation la Collectivité), prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ;
- Gérer les biens acquis à l'amiable, par expropriation ou préemption, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier, et proposer une occupation transitoire de ces biens une fois acquis ;
- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ *Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,*
 - ♦ *Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,*
 - ♦ *Les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet et notamment la constitution du dossier de création et du dossier de réalisation d'une ZAC, dont l'étude d'impact,*
 - ♦ *Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,*
 - ♦ *Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.*
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état, aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les travaux et équipements, sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité selon les clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place les appels à projet nécessaires pour assurer la commercialisation des biens acquis participant au programme de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Réserver** une emprise foncière pour le compte de la société ICF, permettant de reconstituer l'offre de 32 logements sociaux démolis sur l'avenue Falabrègues à proximité de la future ZAC Oasis, et située dans la première phase de viabilisation de l'opération ;
- h) **Négocier** les conventions de participation qui seront conclues entre la Métropole et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code ;
- i) **Rédiger** les conventions de mise en œuvre associées aux conventions de participation ;
- j) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,

- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- k) Rechercher et constituer les dossiers de demandes de subvention pouvant contribuer au financement de l'opération

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement dans les conditions de l'article 5.1 du présent contrat.

Le concessionnaire s'engage à désigner une équipe suffisamment dimensionnée dédiée à la mise en œuvre de cette opération et à identifier un responsable d'opération pour toute la durée de la concession.

Considérant la qualité de professionnel du Concessionnaire et la responsabilité qui lui est dévolue par le présent Traité, celui-ci est tenu à une obligation générale d'information, d'avis, de conseil et d'alerte vis-à-vis du Concédant sans indemnisation.

1.3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) *recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 4 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;*
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- d) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- e) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (État, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;
- f) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

1.4. - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'État la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions suivantes :

- en cas de modification du programme de travaux ou de ses conditions de financement ;
- en cas d'évolutions législatives et/ou réglementaires dans le domaine objet du présent contrat ayant pour effet de modifier les conditions d'exécution de la prestation ;
- en cas d'évolution du périmètre de la ZAC/ de l'opération ;

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction, ni tacitement prorogé.

1.5. - PROPRIETE DES DOCUMENTS

1.5.1. DROITS DU CONCESSIONNAIRE

Le Concédant ne peut utiliser les résultats, même partiels, des prestations que pour les besoins précisés par le présent Traité, que ces besoins lui soient propres ou qu'ils soient ceux de tiers désignés dans le présent Traité.

Concernant tout prototypes, dessins, études particulières reproductibles (etc.) qui pourraient être réalisées par le Concessionnaire dans le cadre du présent Traité et que le Concédant souhaiterait utiliser, celui-ci devra consulter le Concessionnaire et l'informer de son souhait.

Le Concédant peut après en avoir informé le Concessionnaire, publier des informations générales sur l'existence du présent Traité et la nature des résultats obtenus, formulées de façon telle qu'elles ne puissent être utilisées par un tiers sans recours au Concessionnaire ; cette publication doit mentionner le Concessionnaire.

1.5.2. INVENTIONS, CONNAISSANCES ACQUISES, METHODES ET SAVOIR-FAIRE

Le Concédant n'acquiert pas du fait du présent Traité la propriété des inventions nées, mises au point ou utilisées à l'occasion de l'exécution du présent Traité, ni celle des méthodes ou du savoir-faire.

Le Concessionnaire est tenu de communiquer au Concédant, à la demande de cette dernière, les connaissances acquises dans l'exécution du présent Traité, que celles-ci aient donné lieu ou non à dépôt de brevet.

Le Concédant s'engage à considérer les méthodes et le savoir-faire du Concessionnaire comme confidentiels.

Les titres protégeant les inventions nées, mises au point ou utilisées à l'occasion de l'exécution du présent Traité ne peuvent être opposés au Concédant pour l'utilisation des résultats des prestations.

1.5.3. GARANTIES

Le Concessionnaire garantit le Concédant contre toutes les revendications des tiers relatives à l'exercice de leurs droits de propriété littéraire, artistique ou industrielle, à l'occasion de l'exécution des missions.

De son côté, le Concédant garantit le Concessionnaire contre les revendications des tiers concernant les droits de propriété littéraire, artistique ou industrielle, les procédés ou les méthodes dont elle lui impose l'emploi.

Dès la première manifestation de la revendication d'un tiers contre le Concessionnaire ou le Concédant, ceux-ci doivent prendre toute mesure dépendant d'eux pour faire cesser le trouble et se prêter assistance mutuelle, notamment en se communiquant les éléments de preuve ou les documents utiles qu'ils peuvent détenir ou obtenir.

1.6. RESPONSABILITE ET ASSURANCES

1.6.1. RESPONSABILITE

Dès la notification du Traité, le Concessionnaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient résulter de l'exécution du Traité tant vis-à-vis du Concédant, que pour l'environnement, des futurs habitants, des usagers des futures constructions à édifier, des riverains et des tiers, du personnel du Concessionnaire ou de ses fournisseurs ou prestataires, ou encore pour les tiers.

La responsabilité du Concessionnaire sera systématiquement engagée, sauf en cas de force majeure, lorsqu'un sinistre est consécutif à une faute, négligence ou imprudence qui serait imputable à son action. Il en va de même en cas de faute ou de négligence imputable à un prestataire, fournisseur ou sous-traitant du Concessionnaire.

Le respect de toutes les obligations de conformité, de règles de sécurité (notamment en matière d'électricité, de stockage et d'usage de produits dangereux), de respect notamment des dispositions du Code de la santé publique, du Code général des collectivités territoriales et du Code de l'environnement, sont à la charge du Concessionnaire.

Les stipulations précédentes s'appliquent au respect de toutes les dispositions, règles, normes, pratiques professionnelles ou simples mesures de prudence.

1.6.2. RISQUES LIES AUX TERRAINS

Le Concessionnaire souffre, à ses risques et périls, de l'ensemble des servitudes publiques ou privées, apparentes ou occultes, présentes ou futures, grevant les terrains.

Le Concessionnaire supporte seul les conséquences de la présence et de la localisation des réseaux enterrés et aériens.

1.6.3. RISQUES DE SOL ET DE SOUS-SOL, ECOLOGIQUES, GEOLOGIQUES HYDROLOGIQUES, GEOTECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Le Concessionnaire supporte seul les conséquences de la survenance de tout risque de sol, sous-sol, écologique, géologique, hydrologique, géotechnique et environnemental. Ces aléas ne justifient pas une suspension des délais d'exécution des travaux.

Constitue une cause étrangère conformément à l'article 5.11 (*cause étrangère*) la découverte :

- de toute contamination ou pollution du sol ou du sous-sol, non révélées par les études approfondies réalisées par le Concessionnaire antérieurement à la date de notification du présent Traité, et ayant pour origine un fait survenu avant la mise à disposition des terrains par le Concédant ;

- de vestiges archéologiques ou la réalisation de fouilles archéologiques ;

- d'engins explosifs et de vestiges de guerre.

1.6.4. ASSURANCES - PRINCIPES

Le Concessionnaire fait son affaire de souscrire les contrats d'assurance auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre du présent Traité et notamment des dispositions de l'article 6.1 du présent Traité (*Responsabilité*) et couvrant plus généralement ses diverses responsabilités conformément à la législation en vigueur pour la durée du Traité.

Le Concessionnaire doit notamment souscrire à une assurance responsabilité civile professionnelle.

Le Concessionnaire doit également s'assurer que ses Prestataires et Sous-traitants éventuels souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités.

Les polices d'assurances doivent comporter des garanties suffisantes au regard des risques encourus.

Les indemnités d'assurances devront obligatoirement être affectées à la réparation des sinistres, sauf décision contraire du Concédant.

Le Concessionnaire transmet dans un délai de quinze jours à compter de la date de notification du Traité :

- une copie des polices d'assurances,
- la preuve du paiement par le Concessionnaire des primes d'assurance,
- et une attestation selon laquelle les assureurs certifient qu'ils ont eu copie du présent contrat pour établir leurs garanties.

À défaut de communication de ces documents dans le délai prescrit, le présent contrat pourra être résilié selon les modalités prévues à l'article 4.2.3 du contrat (*résiliation pour faute - déchéance*).

Le Concessionnaire fournit, pendant toute la durée du contrat, une copie des attestations d'assurances ainsi que le justificatif du paiement à l'échéance des primes d'assurances.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité du Concédant, si, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de la prime de ces assurances s'avéraient insuffisants.

Ces attestations devront indiquer au minimum :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les principales exclusions et les plafonds de garantie ;
- le fait que l'assureur a bien eu copie du présent Traité (à défaut, le Concessionnaire peut rédiger une attestation sur l'honneur selon laquelle cette condition a été remplie) ;
- les franchises ;
- la date d'échéance des polices ;
- le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites n'a pas pour effet d'exonérer le Concessionnaire de ses responsabilités contractuelles et extra-contractuelles vis-à-vis du Concédant. En cas de préjudice indemnisable, ni le Concessionnaire ni son assureur, ne pourront exciper de l'absence de demande d'attestation par le Concédant pour s'exonérer, en tout ou partie, de leurs responsabilités.

Les franchises d'assurance sont systématiquement à la charge de celui qui a souscrit le contrat d'assurance.

1.6.5. ASSURANCES - CLAUSES GENERALES

Le Concessionnaire s'assure dans le ou les contrats d'assurance souscrits par lui, que :

- les compagnies d'assurance ont communication des termes spécifiques du présent Traité afin de rédiger en conséquence leurs garanties.
- les compagnies ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L. 113-3 du code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part du Concessionnaire, que trente jours après la notification au Concédant de ce défaut de paiement.

- le Concédant a la faculté de se substituer au Concessionnaire défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre le défaillant.

1.6.6. ASSURANCES - MODIFICATIONS DES ASSURANCES

Le Concessionnaire s'engage à informer préalablement le Concédant de toute annulation, réduction, suspension, ou résiliation des assurances.

Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un Risque Non Assurable, le Concessionnaire doit en informer le Concédant dans les plus brefs délais.

Au sens du présent Traité, un Risque Non Assurable est un risque pour lequel le Concessionnaire est dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui est pas imputable.

En présence d'un Risque Non Assurable, les parties se concerteront afin d'examiner les garanties, les franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime.

Le Concédant pourra résilier le présent Traité selon les modalités prévues à l'article 4.2.1 du présent Traité (*résiliation amiable*).

2. MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

2.1. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder à l'amiable, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 1.2 de la présente concession d'aménagement. La cession des parcelles interviendra au jour de la signature de l'acte authentique pour chacune d'entre elles.

2.1.1. MAITRISE FONCIERE – PARTICIPATIONS FINANCIERES DU CONCEDANT

Le concédant s'engage à céder, aux conditions financières fixées ci-après, au concessionnaire, qui l'accepte, les parcelles dont il est propriétaire et comprises dans le périmètre de l'opération et figurant à l'annexe 6 du présent contrat sous la condition expresse de la non-réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après définies.

Les terrains sont cédés en l'état.

Lesdites parcelles cédées par le Concédant ont été évaluées par l'avis du Service des Domaines dont le montant est indiqué à l'annexe 7.

Les acquisitions sont entièrement financées par le Concessionnaire, y compris les frais afférents toutes taxes comprises à la signature de chaque acte authentique.

2.1.2. ACQUISITIONS AMIABLES

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord préalable de l'organe délibérant du Concédant conformément au III. de ce même article 23 de la loi n°2001-1168 qui aura délibéré au vu de l'avis susmentionné.

En cas d'acquisition amiable de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord préalable de la Collectivité et donner lieu à la conclusion d'un avenant.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

Les acquisitions sont entièrement financées par le Concessionnaire, y compris les frais afférents toutes taxes comprises à la signature de chaque acte authentique.

2.1.3. DROIT DE PREEMPTION ET EXPROPRIATION

Le Concédant charge le concessionnaire d'acquérir les biens dont il ne parviendrait pas à obtenir amiablement le transfert de propriété, par voie d'expropriation ou de préemption. Le présent Traité et la délibération de l'organe délibérant du concédant qui l'approuve valent, à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire pourra exercer le droit de préemption dans les contions fixées par l'article 1^{er} du livre II du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de l'opération. Le droit d'expropriation pourra être exercé dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée.

A cette fin, le Concédant s'engage à transmettre dès réception au concessionnaire les déclarations d'intention d'aliéner relatives à des biens situés dans le périmètre de l'opération dont il pourrait être destinataire.

Il s'engage également à prêter assistance au concessionnaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à examiner sans délai toute demande de celui-ci dans ce but.

2.1.4. MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR DANS LE CADRE DU DROIT DE DELAISSEMENT DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS SITUES DANS LE PERIMETRE DE LA CONCESSION

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

2.1.5. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIERES

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° X), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération. Pour ce faire, l'aménageur devra prévenir le concédant 3 mois avant la remise annuelle du tableau des acquisitions et cessions immobilières. Les parties appliqueront alors la procédure de révision du contrat définie à l'article 5.1 du présent traité.

2.2. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

Les équipements prévus dans le cadre de l'opération définis au présent contrat font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord préalable à la Collectivité concédante.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi au préalable en accord avec la Collectivité concédante, dans un délai qui sera défini après la prise d'effet du présent contrat, et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets. Ils devront être présentés pour approbation selon les délais fixés dans l'échéancier établi en accord avec la Collectivité Concédante comme susmentionné. En tout état de cause, l'approbation devra intervenir avant tout début d'exécution.

Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité concédante et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception. En cas de refus express notifié par RAR par la Collectivité, le Concessionnaire devra représenter les projets d'exécution dans un délai de 2 mois à compter de ce refus.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat, dans les conditions définies par l'article 5.1.

2.3. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES 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.

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

La Collectivité concédante sera représentée avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou le cas échéant au sein du jury de l'aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

2.4. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et des prescriptions du présent Traité et ses annexes, le Concessionnaire fait son affaire personnelle de la maîtrise d'œuvre générale et spécialisée et fait appel aux hommes de l'art de son choix.

Ces prestataires n'ont pas la qualité de sous-traitants pour la personne publique mais d'entrepreneurs principaux vis-à-vis du Concédant.

Les travaux sont réalisés par le Concessionnaire conformément à la réglementation en vigueur et à la jurisprudence, notamment celles relatives à la construction, à la protection de l'environnement et à la sécurité.

Il appartient au Concessionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines.

Le Concessionnaire est responsable à l'égard des tiers, des riverains et des biens de tous les dommages causés par la conception et la réalisation des travaux.

Le Concessionnaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra avoir recours en tant que de besoin, aux services d'un organisme agréé de coordination, sécurité et protection de la santé (C.S.P.S.) et de contrôle technique au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

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 il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier soit respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces

contractuelles et documents qu'ils demanderont dans un délai de 10 jours à compter de la réception de la demande ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Le Concessionnaire demandera au cas par cas les autorisations pour intervenir sur le domaine public en tant que de besoin, avant toute intervention.

Le Concessionnaire fera son affaire de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation des travaux et équipements et à l'aménagement de Biens contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit.

Par ailleurs, le Concessionnaire fera également son affaire de l'instauration et du respect des servitudes qui pourraient s'avérer nécessaires pour garantir l'accès des riverains du projet à leur propriété.

2.5. INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 5.3 ci-après.

2.6. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité, ainsi que toute personne publique ayant participé au financement de l'opération via une subvention, des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

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 hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains 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 ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, 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 et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. 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.

Chaque cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par la Présidente de la Métropole conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

Avant chaque cession, le Concessionnaire notifie au Concédant en vue de recueillir son accord, les informations suivantes :

- les noms et qualités des acquéreurs éventuels,
- les références du lot,
- l'affectation prévue du terrain cédé,
- les servitudes applicables au terrain cédé,
- les dispositions réglementaires applicables au regard du PLU,
- la SDP maximale susceptible d'être édifiée sur la parcelle,
- ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Cet accord est valablement donné par la personne désignée comme représentant de l'Autorité concédante dans les conditions fixées par l'article 5.7. dans le délai de 3 mois à compter de la réception écrite de la notification susmentionnée et comprenant l'ensemble des informations susmentionnées.

Les actes qui seraient consentis par le Concessionnaire en méconnaissance des dispositions du présent Traité seront nuls et non avenue.

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 Collectivité.

2.7. CONVENTIONS D'ASSOCIATION

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

2.8. REMISE DES OUVRAGES

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Cette invitation devra être transmise au moins 14 jours avant la tenue des opérations de remise. Les opérations de remise font l'objet de procès-verbaux. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves au sein du procès-verbal qui sera établi lors des opérations contradictoires de remise des ouvrages et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés dans un délai de 30 jours. La remise des ouvrages ne pourra en aucun cas être considérée comme opérée en l'absence de participation de la Collectivité concédante.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Elles devront être invitées à ces opérations dans les mêmes délais que la Collectivité concédante.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire. Elles devront être invitées à ces opérations dans les mêmes délais que la Collectivité concédante.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, dans les mêmes délais que la collectivité concédante.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements. L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

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

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur remettra au Concédant le Dossier des Ouvrages Exécutés et établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 3.1.1 ci-après, majorée de la TVA.

2.9. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des espaces publics, équipements, voiries et réseaux divers, ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 2.8 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

3. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

3.1. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

L'Aménageur contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 1.2 du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

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

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan de l'opération annexé (Annexe 8), la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 3.1.1 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités

territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Toute collectivités ou groupement de collectivités territoriales qui participe financièrement à l'opération, via une subvention, se verra communiquer le mêmes informations techniques, comptables et financières de suivi des opérations que la Collectivité concédante conformément aux II et III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à l'article 3.1.1.

Le Concessionnaire qui obtiendrait des subventions est tenu d'informer par écrit le Concédant des modalités et le montant de ces participations financières dans un délai de 1 mois à compter de l'obtention de ces subventions.

3.1.1. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation numéraire du concédant est fixé à 7 390 908 € HT et se décompose en :

- Une participation à l'équilibre d'un montant de : 1 320 667 €
- Une participation aux équipements correspondant à la part du programme de travaux non générée par les besoins propres à l'Ecoquartier Oasis d'un montant de : 6 070 241 € HT soit 7 284 289,2 TTC

Au total le montant de participation de la Collectivité concédante s'élève à : 8 604 956,20 TTC.

3.1.2. PARTICIPATION DES AUTRES COLLECTIVITES - SUBVENTIONS

La Ville de Miramas participe au coût de l'opération sous la forme d'apport en terrains à hauteur de 4 000 000 euros, à confirmer par une estimation des Domaines.

3.1.3. MODALITES DE PARTICIPATION

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Participation Equilibre	173 554	173 554		440 222	93 115	440 222
Participations équipements TTC			7 284 289,2			

La modification de la participation financière du Concédant ne pourra être envisagée que :

- en cas de modification du programme de l'opération ;
- en cas d'évolutions de la législation ou de la réglementation dans le domaine objet du présent contrat ayant pour effet de modifier les conditions d'exécution de l'opération ;
- en cas d'évolution du Périmètre de l'opération.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

La procédure de révision de cette participation est fixée à l'article 5.1.

3.1.4. AVANCE

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

3.2. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 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.

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités-territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 15/04, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 3.3 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 3.3 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 2.1.5et 2.6 ci-avant,
- 4°/ 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,
- 5°/ le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 3.1.4,
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 3.1.1, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la Collectivité concédante qui se prononce par un vote.

La Collectivité concédante ou toute personne publique ayant, le cas échéant, versé une subvention dans le cadre de l'opération a un droit de contrôle des documents fournis, ainsi leurs agents accrédités ou les tiers désignés par elles peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. De la même façon, les agents accrédités de la Collectivité concédante ou tout tiers désigné par elle, doivent pouvoir accéder, après en avoir informé l'Aménageur, aux chantiers de l'opération.

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SOLEAM.

3.3. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 2 et 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 2.4, les indemnités prévues à l'article 2.5, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 3.5 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 3.1.1 et 3.1.3 ci-avant.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 3.1.4 ci-avant.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 15/04 de chaque année.

3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 3.3, la Collectivité accorde sa garantie sous réserve du respect du règlement en vigueur établi par la Métropole, au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur. Le taux de garantie sera défini par les services compétents de la Métropole.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 3.2 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 3.3 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 Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir les obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

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

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de l'opération 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. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Pour les différentes tâches prévues à l'article 1.2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- *Pour les tâches d'études et tâches administratives prévus aux articles 1.2, un montant forfaitaire égal à 30000 € HT par an.*
- *Pour les tâches de suivi techniques et administratifs relatives à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure à 5% des dépenses HT, hors apport foncier de la commune et hors rémunération du concessionnaire et hors aléas.*
- *Pour les tâches de suivi technique et administratif relatives à la réalisation des cessions, à 7% des recettes HT et des loyers. L'imputation au compte de l'opération de cette rémunération se fera selon l'échéancier suivant: soit 50% à la signature de l'acte sous seing privé, 25% au dépôt de permis de construire, et 25% à la signature de l'acte authentique.*
 - *Pour les tâches de liquidation après expiration du présent contrat, le montant forfaitaire de 30000 € HT. Ces frais sont des charges de l'opération.*

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 1.4 ou dans le cas d'une modification du programme.

Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux stipulations de l'article 3.3.

4. MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

4.1. EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, l'opération étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

Un bilan de pré-clôture sera établi par l'Aménageur un an avant le terme normal de la concession d'aménagement et présenté à la Collectivité concédante lors d'une réunion organisée. A l'issue de cette réunion, un courrier RAR notifié à l'Aménageur par la Collectivité concédante récapitule l'ensemble des actions devant être achevées d'ici le terme de la convention et les délais dans lesquels chacun d'entre elle devra intervenir. Dans les cas d'expiration anticipée du contrat, les parties conviendront de la date à laquelle ce bilan de pré-clôture sera établi.

Le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 3.1.1 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.2. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

4.2.1. RESILIATION AMIABLE

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable définies conjointement par les parties, ou, à la demande des deux parties, par un expert indépendant désigné conformément aux stipulations de l'article 5.8.

4.2.2. RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL - RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de six mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

Dans ce cadre, le Concédant pourra décider unilatéralement du rachat partiel ou de la totalité de la concession d'aménagement moyennant le respect de ce délai.

La délibération par laquelle le Concédant décide du rachat est notifiée au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai susmentionné.

La décision de rachat emporte les effets suivants :

- Tous les contrats souscrits par le Concessionnaire pour l'exécution du présent Traité sont transférés au Concédant. Le Concessionnaire informe les titulaires des divers contrats de ce transfert au plus tard 15 jours avant la date de prise d'effet du rachat. Le Concessionnaire communique au Concédant les contrats transférés au plus tard 15 jours avant la date de prise d'effet du rachat.
- Les biens immobiliers, propriété du Concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération, sont transférés en pleine propriété au Concédant.

4.2.3. RESILIATION POUR FAUTE - DECHEANCE

Le Concédant peut prononcer la déchéance du Concessionnaire des droits résultant du présent Traité, en cas de manquements graves et/ou répétés et non remédiés du Concessionnaire à ses obligations contractuelles au titre du présent Traité et notamment dans les cas de/d' :

- manquement du Concessionnaire à ses obligations contractuelles mettant en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- cession de contrat sans autorisation préalable du Concédant ;
- absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'article 1.6 du présent Traité ;
- manquements mettant gravement en péril la sécurité des personnes et des biens.

Lorsque le Concédant considère que les motifs justifiant une résiliation pour faute du Concessionnaire sont réunis, il adresse une mise en demeure au Concessionnaire de remédier au(x) manquement(s) dans un délai de 30 jours à

compter de la mise en demeure, sauf force majeure ou urgence particulière le justifiant. Si à l'expiration de ce délai de 30 jours, le Concessionnaire ne s'est pas conformé à ses obligations, le Concédant peut prononcer la résiliation du contrat pour faute du Concessionnaire.

En cas de situation d'urgence, même simple, justifiée ou, de force majeure, une mise en demeure est adressée dans les plus brefs délais. Celle-ci est formée dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent. À l'issue du délai accordé et expressément fixé dans le courrier de mise en demeure, un courrier est adressé au Concessionnaire pour lui notifier la décision du Concédant.

Tout risque sanitaire ou d'atteinte aux règles de sécurité pour les personnes constitue une situation d'urgence.

Dans cette hypothèse de résiliation, aucune indemnisation ne sera due par le Concédant au Concessionnaire.

Néanmoins, le Concessionnaire aura le droit à une indemnisation correspondant à la rupture des contrats de prêts souscrits par le Concessionnaire et comprenant les éléments suivants :

Tous les frais imputés à l'aménageur et facturés par l'organisme bancaire.

4.2.4. RESILIATION DU CONTRAT EN CAS DE REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMENAGEUR.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, il doit en informer immédiatement la Collectivité concédante. Dans l'hypothèse où l'aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat, après mise en demeure par la Collectivité concédante de ce dernier.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 4.4 ci-après.

4.2.5. MESURES D'URGENCE ET CONSERVATOIRES EN CAS DE DEFAILLANCE DU CONCESSIONNAIRE NOTAMMENT EN CAS DE RESILIATION

En cas de situation mettant en péril la sécurité ou la sûreté des personnes et des biens, de déchéance, de résiliation du contrat pour quelque cause que ce soit, le Concédant a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Concessionnaire, de prendre toutes mesures d'urgence ou conservatoire nécessaire (y compris l'interruption provisoire des missions du Concessionnaire) de nature à assurer la continuité de la réalisation du projet, en réduisant autant que possible la gêne pour le Concessionnaire. Il en informe immédiatement le Concessionnaire.

4.3. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

4.3.1. CONSEQUENCES JURIDIQUE DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION EN DEHORS DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 2.8 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 3.1.1 et 3.1.2 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 1.4, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou à défaut désigné par le juge administratif.

En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou à défaut désigné par le juge administratif.

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

Le Concessionnaire s'engage à faire figurer, dans chacune des conventions qu'il est amené à conclure pour l'exécution du présent Traité, en dehors des contrats de travail, une clause permettant au Concédant de reprendre ladite convention après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si cette convention n'est pas soldée lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, il devra être résilié sans frais.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité 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 Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

4.3.2. CONSEQUENCES JURIDIQUES EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE

En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 4 du présent contrat.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 4.4 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 2.8 ci-avant.

4.4. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, pour quelque motif que ce soit, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

4.4.1. OPERATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 3.5 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 100 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 3.5 ci-dessus.

4.4.2. ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes les sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 5.3 sur les pénalités.

4.4.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes 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 à la Collectivité 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 du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

4.4.2.2. Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

4.4.3. INDEMNITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

4.4.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement à l'exclusion de la liquidation judiciaire de l'Aménageur, de la résiliation pour faute, ou de la résiliation amiable

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- une indemnisation sera due sur le manque à gagner, à hauteur de 5%.

4.4.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 3.2 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

4.4.3.3 En cas de résiliation pour faute

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 4.4.3.1 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 4.4.2 ci-dessus.

4.4.3.4 En cas de résiliation pour motif d'intérêt général

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, aucune résiliation n'est due à l'Aménageur.

4.4.4. MODALITES DE REGLEMENT

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles à l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

4.4.5. SORT DU "BONI D'OPERATION"

Si le solde d'exploitation établi est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 4.4.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le concédant s'engage à verser à l'aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°2) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 3).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations pourront faire l'objet d'avenants au contrat si nécessaire.

Le montant de la participation de la Collectivité concédant est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1.1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties. Également, un avenant pourra être conclu pour tenir compte de la nécessité d'acquérir un terrain en dehors du périmètre de l'opération pour permettre sa réalisation.

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

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

A la demande de l'une ou de l'autre des Parties, justifiant d'une modification des conditions financières d'exécution du présent contrat, il pourra être procédé à un réexamen des conditions financières dans les cas suivants :

- En cas d'évolutions législatives et/ou réglementaires dans le domaine objet du présent contrat ayant pour effet de modifier les conditions d'exécution de la prestation, y compris des règles fiscales ;
- En cas d'évolution substantielle du périmètre de l'opération ;
- En cas de modification substantielle des ouvrages, installations et équipements mis à la charge du Concessionnaire ;
- En cas de substitution de l'Aménageur à un nouveau concessionnaire après accord exprès de la Collectivité concédante ;
- En cas d'acquisition de terrains devenus nécessaires pour la réalisation de l'opération en dehors du périmètre de celle-ci.

5.2. ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur 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 majoré de huit points.

5.3. PENALITES

Le Concédant peut infliger des pénalités au Concessionnaire, après l'avoir mis en demeure (sauf urgence ou pénalité de retard), d'exécuter ses obligations, dans les cas suivants :

- absence à une réunion avec le Concédant, sauf cas de force majeure ou cas prévus au présent Traité : application d'une pénalité de 150 euros par absence constatée ;
- non remise aux dates prévues par le présent Traité des attestations d'assurance et tous documents dont le présent Traité prévoit la communication par le Concessionnaire au Concédant : 150 euros par semaine de retard,
- retard dans la remise au Concédant du rapport annuel ou remise d'un rapport annuel manifestement et substantiellement incomplet ou non conforme au présent Traité : 150 euros par jour de retard,
- défaut d'entretien des VRD, espaces publics, ouvrages et équipements publics constaté par un agent du Concédant : 150 euros par jour de retard
- non correction des défauts d'entretien notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai d'un mois à compter de cette mise en demeure : 150 euros par jour de retard,
- non établissement du bilan de pré clôture et non-respect des délais pour accomplir les actions mentionnées dans le courrier établis dans les conditions de l'article 4.1 : pénalité forfaitaire de 20% du montant de la rémunération de clôture,
- Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du concessionnaire, qui ne seraient par 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.

Le Concessionnaire doit pouvoir consulter les éléments de son dossier pouvant être utiles à sa défense.

Le paiement de ces pénalités n'exonère pas le titulaire de son éventuelle responsabilité civile ou pénale vis-à-vis du Concédant, des usagers et des tiers.

Le Concédant se réserve toutefois le droit d'opter pour la résiliation du contrat pour faute du Concessionnaire à l'issue de la mise en demeure restée sans réponse.

Le Concessionnaire s'acquitte des pénalités mises à sa charge par le Concédant dans un délai maximal de quinze jours à compter de la réception de leur notification.

Ces sanctions pécuniaires ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Concessionnaire peut être amené à verser à des tiers par suite de manquement aux mêmes obligations.

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.

L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

5.4. CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Une cession ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès et préalable du Concédant et uniquement dans les hypothèses de changement de contrôle du concessionnaire au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Le concessionnaire adresse sa demande par courrier simple au Concédant.

Le Concédant fait connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande du Concessionnaire.

Dans l'hypothèse où cette cession est acceptée par le Concédant, le concessionnaire est entièrement subrogé au concessionnaire dans les droits et obligations résultant du présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

5.5. ARTICLE 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées sur le compte suivant :

		CAISSE D'ÉPARGNE								
CE CEPAC										
<small>Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc.) Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.</small>										
11315	00001	08006546617	91	CE CEPAC						
<i>c/étab</i>	<i>c/guichet</i>	<i>n/compte</i>	<i>c/rice</i>	<i>domiciliation</i>						
IBAN										
FR76	1131	5000	0108	0065	4661 791					
BIC										
C	E	P	A	F	R	P	P	1	3	1
CENTRE AFFAIRE MARCHE LS SPT PIM						<i>Intitulé du compte</i> SOLEAM				
3 COURS PIERRE PUGET						METROPOLE AIX MARSEILLE				
13006 MARSEILLE						CS 80024				
Tél.:						49 LA CANEBIERE				
						CS 80024				
						13001 MARSEILLE 11				

5.6. INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinerait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

Néanmoins, les parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante et légale visant à remplacer la stipulation du présent Traité déclarée nulle ou non applicable.

5.7. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concedant désigne son Président sauf lorsque la compétence appartient au conseil métropolitain, avec faculté de déléguer à toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concedant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concedant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

5.8. CONCILIATION

Avant de saisir le juge les Parties peuvent tenter de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention.

En cas de différend persistant au-delà d'un délai de trois mois, les Parties pourront désigner conjointement un Expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend.

A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'Expert indépendant, ce dernier pourra être désigné par le Tribunal compétent, si celui-ci accepte, à la requête de la Partie la plus diligente.

L'Expert indépendant pourra demander aux Parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utiles à l'analyse du différend.

L'Expert indépendant devra émettre son avis dans un délai maximum de deux mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être porté à quinze jours en cas d'urgence. Cet avis est un avis simple qui ne lie pas les parties.

Toutefois, et par dérogation aux stipulations précédentes, le Concessionnaire ne pourra solliciter la nomination d'un Expert indépendant en cas de mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute, prévue à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

La saisine de l'Expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier le Concessionnaire de ses obligations au titre du présent contrat.

5.9. REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Préalablement à toute instance contentieuse, les deux parties conviennent de demander au Tribunal administratif ou à son délégué de mener une mission de médiation en application des pouvoirs qui leur sont conférés par les articles L. 213-1 et suivants du CJA.

5.10. FORCE MAJEURE

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent Traité, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulterait directement d'événements intervenant à tout moment pendant la durée du contrat et présentant les caractéristiques de la Force majeure.

Un cas de Force majeure désigne tout événement présentant cumulativement un caractère d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité pour la Partie affectée tel qu'admis par la jurisprudence des juridictions administratives françaises.

La charge de la preuve de l'existence et de l'effet de ces circonstances exonératoires incombe à la partie qui s'en prévaut.

Si une partie invoque la survenance d'un événement de Force majeure, elle le notifie immédiatement par écrit à l'autre partie en précisant la nature de l'événement, le ou les retards en résultant ou susceptibles d'en résulter ainsi que toutes les conséquences de cet événement sur l'exécution du contrat et les mesures envisagées pour en atténuer les effets.

La partie réceptrice de la notification notifie dans le délai d'un (1) mois maximum à l'autre partie sa décision quant à l'existence et aux effets de l'événement de Force majeure.

La Partie qui invoque un événement de Force majeure doit prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations.

La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'événement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

La survenance d'émeutes, de grèves durables, de conflits armés, de variations dans les conditions économiques du contrat ne constitue pas un cas de force majeure et n'entraînent aucune limitation de responsabilité pour les parties. En revanche, si ces événements persistent dans leur durée, ils pourront, dans les cas prévus par les juridictions administratives, constituer une imprévision.

En tout état de cause, le Concessionnaire ne pourra pas invoquer le cas de force majeure si la grève, limitée au personnel ouvrier d'un chantier, n'affecte ni l'ensemble des sous-traitants, ni les autres entreprises de travaux publics et ne le met pas dans l'impossibilité absolue de remplir ses obligations.

En dehors de la survenance d'un événement présentant les caractères de la Force majeure, aucune Partie n'est déliée de ses obligations au titre du présent Traité à raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance d'évènements qui échappent à son contrôle.

Les parties se rencontreront pour déterminer les conditions financières.

Enfin, si le cas de force majeure dure plus de 3 mois, les parties se concerteront pour décider s'il y a lieu ou non de résilier le présent Traité dans les conditions prévues à l'article 4.2.1(*résiliation amiable*).

5.11. CAUSE ETRANGERE

Au sens du présent Traité, une Cause étrangère désigne un évènement :

- indépendant de la volonté des Parties,
- et imprévisible lors de la conclusion du présent Traité ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du présent Traité.

Sont considérées comme des Causes étrangères au sens du présent Traité, notamment les évènements suivants :

- l'existence de vents d'une vitesse supérieure à 50 km/h
- l'émeute ;
- les jours d'intempéries dans la limite de 55 par an,
- les injonctions administratives ou juridictionnelles de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux,

- le délai de traitement d'une modification du contrat
- le retard, le refus, ou le retrait des Autorisations administratives, pour une cause non imputable au Concessionnaire ;
- la découverte de toute contamination ou pollution du sol ou du sous-sol, non révélées par les études approfondies réalisées par le Concessionnaire antérieurement à la date de notification du présent Traité, et ayant pour origine un fait survenu avant la mise à disposition des terrains par le Concédant ;
- la découverte de vestiges archéologiques ou la réalisation de fouilles archéologiques ;
- la découverte d'engins explosifs et de vestiges de guerre.

En cas de survenance d'une Cause étrangère, les délais d'exécution sont prolongés, d'une durée égale à celle durant laquelle l'évènement considéré aura perturbé tout ou partie de l'exécution du contrat. La somme des prolongations de délais dues à l'occurrence des évènements d'imprévision intervenus pendant toute la durée du Traité ne pourra excéder une durée de 300 jours.

Les parties se rencontreront selon les modalités prévues à l'article 5.1 pour déterminer les conditions financières.

5.12. OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES RECUEILLIES

Le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à utiliser le fichier des abonnés et toutes les données personnelles recueillis dans le cadre du présent Contrat en conformité avec le Règlement Européen sur la Protection des Données (RGPD) et toute loi ou réglementation le transposant, le mettant en œuvre ou le complétant, ainsi que les règles, recommandations ou code de conduite adoptés par les autorités chargées de la protection des données.

Le Concessionnaire est tenu de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles traitées dans le cadre du Présent Contrat.

Les finalités du traitement des données personnelles sont limitées à celles nécessaires à la délivrance du service, objet du présent contrat et au respect des obligations légales. En cas de résiliation du Présent Contrat et/ou d'arrêt du service, les finalités du traitement incluront la gestion de la fin du contrat et/ou du service et la mise en place éventuelle d'un nouveau service.

En tant que responsable de traitement, le Concessionnaire est tenu de mettre en place une Politique de Gestion et de Confidentialité des données personnelles ayant notamment pour objet :

- D'informer de la manière dont sont utilisées et protégées les données personnelles recueillies dans le cadre de l'exploitation du Présent Contrat (contenu, durée de conservation, destinataires des données...);
- De définir les modalités d'accès, de rectifications et autres modifications (effacement, opposition...) des données personnelles recueillies dans le cadre de l'exploitation du Présent Contrat ;
- De mettre en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir un niveau de sécurité des données personnelles adapté au risque de préjudice pour les personnes concernées ;
- De tenir un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées dans le cadre du contrat et de le mettre à la disposition du Concessionnaire sur demande ;
- De mettre en place un Délégué à la protection des données dont les coordonnées devront être communiquées au Concédant.

Le Concessionnaire s'engage également à ce que ses prestataires et sous-traitants qui seraient amenés à traiter des données personnelles recueillies dans le cadre du Présent Contrat présentent des garanties suffisantes concernant le traitement des données personnelles et respectent également les obligations susmentionnées relatives à la protection des données personnelles.

En cas d'incident dans le traitement des données personnelles recueillies dans le cadre de l'exécution du Présent Contrat, le Concessionnaire devra immédiatement en informer le Concédant. A défaut, il pourra s'exposer à une pénalité.

Après accord du Concédant, le Concessionnaire notifie à l'autorité de contrôle compétente, au nom et pour le compte du responsable de traitement, les violations de données à caractère personnel dans les meilleurs délais, à moins que la violation en question ne soit pas susceptible d'engendrer un risque pour les droits et libertés des personnes physiques.

Après accord du Concédant, le Concessionnaire communique la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais, lorsque cette violation est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique.

Dans le cadre d'un transfert de fichiers contenant des données personnelles soit à l'échéance du contrat soit sur simple demande, le Concédant doit mettre également en place, une politique de gestion et de confidentialité des données en conformité avec la réglementation en vigueur.

5.13. ORDRE DE PRIORITE DES PIECES DU CONTRAT

Les pièces contractuelles liant le Concédant et son Concessionnaire sont, par ordre de priorité décroissante :

- Le présent Traité ;
- et ses annexes.

En cas de contradiction entre les stipulations du corps du contrat et une stipulation d'une annexe, les stipulations du corps du contrat prévaudront.

5.14. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

5.15. ABSENCE DE RENONCIATION

La défaillance d'une Partie à exercer un droit, une sanction ou un recours au titre d'une stipulation du présent Traité ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation à l'exercice de ce droit, de cette sanction ou de ce recours.

5.16. PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS

Le cas échéant, les frais de publication, les droits d'enregistrement, et les frais notariaux du présent Traité sont à la charge du Concessionnaire.

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

6. Pièces annexées

Annexe 1 : périmètre

Annexe 2 : programme global de travaux et conditions de financement du programme global de travaux

Annexe « : bilan prévisionnelle de l'opération

ANNEXE 1 – Périmètre de la concession « Eco quartier » Oasis



Annexe 2 : programme global de travaux et conditions de financement du programme global de travaux

z

Programme global de travaux « Entrée de Ville Ouest » Miramas »

Voies inscrites au programme de travaux de la concession Oasis :

- S1 – Avenue de Falabrègues
- S2 – Voie Parc
- S3 – Voie de desserte
- S4 – Voie de desserte
- S5 – Voie de desserte
- S6 – Chemin de l'Autodrome
- S7 – Ensemble de 2 ruelles
- S8 – Ensemble de 2 ruelles
- S9 – Ruelle
- S11 – Rue Valière
- S12 – Rue du lavoir



Conditions de financement du programme global de travaux de la concession

Travaux à réaliser	Modalités de financement des travaux (montants prévisionnels de travaux hors foncier, maîtrise d'œuvre et aléas)		
	Montant total	à la charge de l'opération Oasis	à la charge de la Métropole
Voies structurantes			
S1 - Avenue Falabrègues	8268000	2 480 400	5787600
S2 - Voie Parc			
S6 - Chemin de l'autodrome			
Voies secondaires			
S3 - Voie de desserte	3015000	3 015 000	0
S4 - Voie de desserte			
S5 - Voie de desserte			
Voies tertiaires			
S7 - ensemble de 2 ruelles	944000	944000	0
S8 – Ensemble de 2 ruelles			
S9 – Ruelle			
S11 – Rue Valière			
S12 – Rue du lavoir			
Terrassement	2000000	1400000	600 000
Autres travaux	163000	163000	0
Stockage des eaux	1100000	770000	330 000
Remblais autodrome	780000	611116	168 884

Annexe3 : bilan prévisionnelle de l'opération

Dépenses prévisionnelles concession HT		33 184 588
Etudes préalables		349 000
Etudes		205 000
Geomètre, géotechnique		144 000
Foncier		7 085 000
acquisition Foncier ville		4 000 000
acquiitions autres foncier		450 000
mise en état des sols / dépollution		2 000 000
frais		635 000
Travaux		20 277 445
terrassement		2 000 000
vrđ structurantes		8 268 000
vrđ secondaires		3 015 000
vrđ tertiaires		944 000
autres travaux		163 000
stockage des eaux		1 100 000
remblais autodrome		780 000
evolution de l'indice btp évolution 2020-2023		2 543 145
Aléas		1 464 300
Honoraires		1 128 789
maitrise d'œuvre 6%		1 128 789
Rémunération concessionnaire		3 104 354
Rémunération forfaitaire		180 000
Suivi des travaux 5% du HT		1 368 797
Commercialisation 7% du HT		1 525 558
Cloture d'opération		30 000
Frais		1 240 000
frais généraux		400 000
frais financiers		840 000

Recettes previsionnelles concession HT				33 184 588
		m ² sdp	prix cession unitaire	
cessions droits à construire				6 808 680
logements collectifs		6 785	400	2 714 000
logements intermediaires		9 822	340	3 339 480
LLs (reconstitution ICF)		2 240	230	515 200
activité		1 200	200	240 000
ventes lots à batir				
	lot			
pour logements individuels		81	185000	14 985 000
ventes activités/tertiaire				
activité				
tertiaire				
parking				-
total charge foncière				21 793 680
participations				11 390 908
participation équilibre opération MAMP				1 320 667
financement équipements publics AMP 30% restant voirie structurante				6 070 241
Foncier Miramas				4 000 000

Echéancier prévisionnelle de l'opération

				ECHEANCIER								
				2023	2024	2025	2026	2027	2028		cumul	
TOTAL												
Etudes préalables			349 000									
Etudes			205 000	80 306,92	80 306,92	44 386,17	-	-	-		205 000,00	
Geomètre, géotechnique			144 000	56 410,71	56 410,71	-	-	-	31 178,58		144 000,00	
Foncier			7 085 000									
acquisition Foncier ville			4 000 000			4 000 000,00					4 000 000,00	
acquiitions autres foncier			450 000			450 000,00					450 000,00	
mise en état des sols / dépollution			2 000 000			1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	-		2 000 000,00	
frais			635 000			423 333,33	105 833,33	105 833,33	-		635 000,00	
Travaux			20 277 445									
terrassment			2 000 000			1 000 000,00	1 000 000,00				2 000 000,00	
vrđ structrantes			8 268 000				3 307 200,00	3 307 200,00	1 653 600,00		8 268 000,00	
vrđ secondaires			3 015 000					1 507 500,00	1 507 500,00		3 015 000,00	
vrđ tertiaires			944 000					472 000,00	472 000,00		944 000,00	
autres travaux			163 000					81 500,00	81 500,00		163 000,00	
stockage des eaux			1 100 000			440 000,00	440 000,00	440 000,00	220 000,00		1 100 000,00	
remblais autodrome			780 000			312 000,00	312 000,00	312 000,00	156 000,00		780 000,00	
evolution de l'indice btp évolution 2020-2023			2 543 145			100 000,00	505 920,00	405 920,00	1 531 305,00		2 543 145,00	
Aléas			1 464 300			90 000,00	455 328,00	550 818,00	368 154,00		1 464 300,00	
Honoraires			1 128 789									
maitrise d'œuvre 6%			1 128 789			66 000,00	333 907,20	391 567,20	337 314,30		1 128 788,70	
Rémunération concessionnaire			3 104 354									
Rémunération forfaitaire			180 000	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00		180 000,00	
Suivi des travaux 5% du HT			1 368 797	6 835,88	6 835,88	304 185,98	350 243,03	401 176,03	299 519,89		1 368 796,69	
Commercialisation 7% du HT			1 525 558					1 525 557,60			1 525 557,60	
Cloture d'opération			30 000						30 000,00		30 000,00	
Frais			1 240 000									
frais généraux			400 000			160 000,00	160 000,00	80 000,00			400 000,00	
frais financiers			840 000			336 000,00	336 000,00	168 000,00			840 000,00	
				dépenses annuelles	173 553,51	173 553,51	7 003 905,48	8 336 431,56	10 779 072,16	6 718 071,77	33 184 587,99	
				recettes annuelles				8 717 472,00	13 076 208,00		21 793 680,00	
				trésorerie hors participation	- 173 553,51	- 347 107,02	- 7 351 012,50	- 6 969 972,06	- 4 672 836,22			
				participation	173 554,00	173 554,00	6 070 242,00	440 222,00	93 115,00	440 222,00	7 390 907,99	
				trésorerie après participation	-	-	- 933 664,02	- 112 401,40	2 277 849,59		4 000 000	
										total participation foncier ville		