

AVENANT n°1
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LE QUARTIER DU LIOURAT A VITROLLES
DANS LE CADRE DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL
DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

(Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION	6
ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L’ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	6
ARTICLE 4 - MODIFICATION DE L’ARTICLE 22 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT	7
ARTICLE 5 - MODIFICATION DE L’ARTICLE 23 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	7
ARTICLE 6 - MODIFICATION DE L’ARTICLE 27 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	9
ARTICLE 7 - MODIFICATION DE L’ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPERATION	9
ARTICLE 8 - MODIFICATION DE L’ARTICLE 36 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	9
ARTICLE 9 - ENTREE EN VIGUEUR	10

ENTRE :

- La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Dont le siège est sis Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille, représentée par Madame la Présidente ou son représentant, dûment habilitée à cet effet par délibération n° du 10/10/2024

Ci-après dénommée « la Métropole » ou « le Concédant »

d'une part,

ET :

- La Société Publique Locale d'Aménagement "Pays d'Aix Territoires" au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence le 11 mars 2010, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Eric CHEVALIER, son Président, désigné à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du 20 décembre 2023.

Ci-après dénommée "La SPLA" ou « le Concessionnaire »,

d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le cadre du Contrat de Ville, le secteur Centre à Vitrolles a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU). La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU a été approuvée le 7 décembre 2023 par le Bureau de la Métropole, et signée par l'ensemble des partenaires le 19 février 2024. Le secteur d'intervention retenu au titre du NPNRU est ciblé sur la partie dite du « Liourat », situé en bordure de l'avenue Padovani et recouvrant un périmètre d'aménagement d'environ 5 hectares. En préalable, l'opération d'aménagement du quartier avait été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020.

Cette opération consiste donc en une recomposition urbaine du quartier avec la création et le réaménagement d'espaces publics, la construction de logements sur le foncier libéré notamment par la copropriété « Prévert » qui doit être démolie.

Par délibération n°URBA 009-8860/20/CM du 19 novembre 2020, la Métropole a approuvé la passation d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération du quartier du Liourat à Vitrolles.

Dans le cadre de cette concession, de nombreux travaux de réhabilitation, de construction et d'aménagement des espaces publics sont prévus. Ce projet prévoit notamment le réaménagement du parking Sud des Pins, situé entre l'avenue des Salyens à l'Ouest et l'avenue Jean Etienne Constant au Sud, afin de végétaliser et désimperméabiliser ce vaste espace minéral rassemblant 125 places de stationnement. De plus, il a été décidé la mise en œuvre d'une solution innovante et écologique consistant à équiper les places de stationnement de panneaux photovoltaïques et d'une ombrière, permettant ainsi de fournir à la fois de l'ombre et de l'énergie solaire.

En effet, suite à la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et le décret du 18 décembre 2023, la moitié du parking doit être équipé d'ombrières photovoltaïques, soit un minimum de 1 490 m². Cependant, à cause de la végétation arborée prévue au sud du parking et de la proximité des logements situés au rdc des bâtiments, seule l'ombrière centrale sera mise en œuvre.

Cette installation photovoltaïque est un équipement public relevant de la compétence de la Ville. Pour autant, dans la mesure où la SPLA assure la maîtrise d'ouvrage du parking Sud des pins, la Ville de Vitrolles et la Métropole se sont entendus afin que, dans un souci de cohérence d'ensemble, la SPLA assure également la maîtrise d'ouvrage de l'installation photovoltaïque.

Dès lors, cet équipement sera remis à la Ville après réalisation par la SPLA.

La Ville de Vitrolles assurera le financement de cet équipement relevant de sa compétence et destiné à être intégré dans son patrimoine.

Une convention entre la Métropole, la Ville de Vitrolles et la SPLA précisera les conditions de versement de cette participation par la Ville de Vitrolles à la SPLA « Pays d'Aix Territoires », au bénéfice de l'opération d'aménagement du quartier du Liourat.

Par ailleurs, il est proposé de simplifier le processus d'agrément d'acquéreur avec une validation de la Métropole Aix-Marseille-Provence par courrier.

Le présent avenant a donc pour objet de :

- modifier le programme de travaux de la SPLA avec la réalisation d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le parking Sud des Pins ;
- adapter les conditions d'achèvement, de réception, de retour et remise d'ouvrage et de transfert de propriété pour cet ouvrage ;
- modifier le financement de l'opération avec la participation de la Ville de Vitrolles à l'opération
- modifier la rémunération du concessionnaire en lien avec les travaux supplémentaires d'installation de panneaux photovoltaïques sur le parking Sud des Pins ;
- simplifier le processus d'agrément d'acquéreur ;

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

L'article 1er de la convention est complété comme suit :

- Sur le Volet Travaux :

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

Cela concernera en particulier :

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

Les autres paragraphes de l'article 1 sont inchangés.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 20 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'article 20 de la convention est complété comme suit :

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

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

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

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

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

Une convention spécifique sera mise en œuvre entre le concessionnaire, le concédant et la commune de Vitrolles pour la réalisation des ombrières photovoltaïques du parking sud des Pins. Elle précisera les modalités techniques et financières de mise en œuvre de cette participation.

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 22 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

L'article 22 de la convention est complété et modifié comme suit :

*Avant la fin de période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le concessionnaire organisera un constat avec les entreprises afin de réceptionner cette garantie. Un PV contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le concédant. **Pour les ouvrages qui lui reviennent, la commune sera invitée à ce constat.** En cas de défaut, le concessionnaire organisera la remise en état et un nouveau constat.*

ARTICLE 5 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 23 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

L'article 23 de la convention est complété comme suit :

*La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant, **à la commune** et éventuellement aux personnes visées **à l'article 20**, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en deux exemplaires papier au concédant et une version informatique (format DWG pour les plans).*

*A l'achèvement de ces ouvrages et après réception définitive des travaux, le concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés **et de la commune pour les ouvrages qui lui reviennent.***

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

*Le concédant, **ou la commune pour les ouvrages qui lui reviennent**, ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il est procédé entre les parties à un*

*procès-verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient, le cas échéant, les réserves formulées par le concédant **ou la commune** et le délai imparti au concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. En cas de refus de participer aux opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée comme accomplie.*

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

ARTICLE 6 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 27 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Le paragraphe 3 de l'article 27 de la convention est substitué comme suit :

« Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au paragraphe précédent seront étudiées par les instances de suivi de l'opération. Le Comité de Pilotage sélectionnera le(s) candidat(s) acquéreur(s) retenu(s) et les présentera pour agrément au concédant en vue de recueillir son accord exprès avant la signature de la promesse de vente. La décision du concédant sera valablement donnée et notifiée par courrier du Président de la Métropole, ou de son représentant, après la saisine écrite par le concessionnaire. Ce dernier devra communiquer en préalable à la Métropole les noms et qualités des acquéreurs, la description sommaire du programme, la Surface de Plancher de la construction, le prix et les modalités de cession, afin de mentionner ces informations dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains. Cet accord restera acquis pour la signature de l'acte de vente définitif à la condition expresse qu'aucune modification substantielle ne soit intervenue entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte définitif. »

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 31 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

Il est ajouté le paragraphe 31.8 comme suit :

31.8 : Participation de la Ville de Vitrolles à l'opération :

Conformément aux articles L.300-5 III du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, la Ville de Vitrolles s'engage à verser une participation à la SPLA au profit de l'opération d'aménagement pour prendre en charge le financement des travaux de réalisation d'une ombrière photovoltaïque sur le parking Sud des Pins.

Le montant de la participation financière versée par la Ville de Vitrolles à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 327 100 euros HT, soit 392 520 euros TTC.

Une convention spécifique sera établie entre le concédant, le concessionnaire et la ville de Vitrolles pour préciser les modalités techniques et financières de cette participation.

Le bilan financier prévisionnel (actualisé au regard du CRAC 2023) présenté en **annexe 4** intègre une participation de la Ville de Vitrolles d'un montant **prévisionnel** de 327 100 euros HT. Cette annexe se substitue à l'annexe 4 du traité de concession initial.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 36 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le paragraphe 2 de l'article 36 est de la convention est modifié comme suit :

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

- Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de **950 000 €**, réparti annuellement sur toute la durée de la concession. Le cadencement de prise de rémunération pourra être revu si nécessaire par avenant pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions confiées au concessionnaire.
- Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite « rémunération ».

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant entrera en vigueur entre les parties à la date de sa notification à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Les autres articles de la concession d'aménagement restent inchangés.

Fait à Aix-en-Provence,

Le :

En trois exemplaires

Pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
Le Président ou son Représentant

Pour la SPLA "Pays d'Aix Territoires",
Le Président

Eric CHEVALIER

ANNEXE 4 : BILAN PREVISIONNEL (CRAC 2023)

DEPENSES		H.T.
I - FONCIER		5 574 570 €
	Acquisitions foncières	3 046 586 €
	Acquisitions commerciales	2 176 620 €
	Autres frais et aléas	351 364 €
III - TRAVAUX D'AMENAGEMENT		8 567 254 €
	Travaux VRD	6 733 426 €
	Travaux ombrières photovoltaïques	292 000 €
	Travaux de démolition dépollution et de remise en état des sols	600 000 €
	Autres et aléas	941 828 €
II - ETUDES		120 998 €
IV - HONORAIRES		696 813 €
	Honoraires de maîtrise d'œuvre	452 102 €
	Honoraires de maîtrise d'œuvre ombrières et Frais divers	35 100 €
	Autres frais d'études ou d'ingénierie	134 611 €
	Frais communication et concertation commercialisation	75 000 €
V - REMUNERATION AMENAGEUR		950 000 €
VI - FRAIS FINANCIERS		340 695 €
TOTAL DEPENSES		16 250 330 €
RECETTES		H.T.
1 - VENTE DE DROITS A CONSTRUIRE		2 121 470 €
2 - AUTRES VENTES		980 000 €
3 - RECETTES LOCATIVES		65 000 €
4 - SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS		13 063 530 €
	Subventions ANRU	1 035 000 €
	Subventions Département	1 696 430 €
	Participations financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération	8 500 000 €
	Participations financière de la Ville de Vitrolles (ombrières photovoltaïques)	327 100 €
	Apport foncier de la Métropole	400 000 €
	Apport foncier de la Ville de Vitrolles	1 105 000 €
5 - PRODUITS FINANCIERS		20 330 €
TOTAL RECETTES		16 250 330 €