

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ET LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

INTERVENTION MULTISITES « LA CABUCELLE – LES CROTTEES »

POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE

D'IMMEUBLES DEGRADES

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	2
LEXIQUE	6
PREAMBULE	7
TITRE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT	10
ARTICLE 1.1 OBJET DE LA CONCESSION	10
1.1.1 Les Opérations concédées	10
1.1.2 Les périmètres et programmes prévisionnels des opérations concédées	11
ARTICLE 1.2 MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	13
1.2.1 Les missions en appropriation publique, travaux, gestion et cessions, objets des Opérations permettant le recyclage de l'habitat ancien dégradé :.....	13
1.2.2 Etudes, mission d'appui et missions générales de conduite et de gestion des Opérations.....	14
ARTICLE 1.3 ENGAGEMENTS DU CONCEDANT.....	15
ARTICLE 1.4 SUIVI ET PILOTAGE DES OPERATIONS	16
1.4.1 Les réunions de coordination.....	16
1.4.2 Les comités techniques	16
1.4.3 Les comités de pilotage.....	16
1.4.4 L'articulation avec le PRU « La Cabucelle - Les Crottes »	17
ARTICLE 1.5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	17
TITRE II - CONDITIONS OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
ARTICLE 2.1 ETABLISSEMENT D'UNE STRATEGIE D'INTERVENTION IMMOBILIERE ET ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LES PERIMETRES DU PRESENT TRAITE	18
ARTICLE 2.2 MODALITES D'ACQUISITION, DE GESTION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	18
2.2.1 Modalités d'acquisition des immeubles.....	19
2.2.2 Suivi et contrôle des acquisitions foncières, information du Concédant.....	21
2.2.3 Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des terrains et immeubles	21
2.2.4 Modalités de relogement des occupants.....	23
ARTICLE 2.3 - ETUDES, REALISATION ET REMISE DES TRAVAUX	24
2.3.1- Etudes opérationnelles	24

2.3.2 - Exécution des travaux objets des Opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols)	24
ARTICLE 2.4 - CONSEIL DU CONCESSIONNAIRE SUR L'OPTIMISATION DES PROCEDURES.....	26
ARTICLE 2.5 - MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE	27
2.5.1 Dispositions générales	27
2.5.2 - Prix de cession.....	27
2.5.3 - Fiches de prescriptions techniques	28
TITRE III - MODALITES FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	30
ARTICLE 3.1 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	30
3.1.1 - Principes généraux.....	30
3.1.2 Les recettes	30
3.1.3 Les subventions	30
3.1.4 Les emprunts.....	31
ARTICLE 3.2 PARTICIPATION DU CONCEDANT AU FINANCEMENT DES OPERATIONS	31
3.2.1 Participation financière du Concédant.....	31
3.2.2 Participation en nature du Concédant	32
3.2.3 Révision de l'apport financier du Concédant	32
3.2.4 Octroi d'avances remboursables.....	32
ARTICLE 3.3 COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITE.....	33
3.3.1 Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).....	33
3.3.2 Bilan prévisionnel global actualisé	33
3.3.3 Plan global de trésorerie actualisé	34
3.3.4 Tableau des acquisitions et cessions immobilières.....	34
ARTICLE 3.4 GARANTIE DES EMPRUNTS	34
ARTICLE 3.5 REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	34
TITRE IV : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	37
D'AMENAGEMENT.....	37
ARTICLE 4.1 EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	37
ARTICLE 4.2 RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE	37
4.2.1 Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat	37
4.2.2 Résiliation pour faute – déchéance.....	37
4.2.3 Autres cas de résiliation unilatérale.....	37
ARTICLE 4.3 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	38
ARTICLE 4.4 CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	39
4.4.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	39

4.4.2 Arrêt des comptes de l'Opération d'aménagement	39
4.4.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	40
4.4.4 Règlement final	40
4.4.5 Modalités de règlement	40
TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES	41
ARTICLE 5.1 MODIFICATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	41
ARTICLE 5.2 PROPRIETE DES DOCUMENTS ET PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	41
ARTICLE 5.3 ASSURANCES	42
ARTICLE 5.4 CONTENTIEUX	42
ARTICLE 5.5 PENALITES	42
ARTICLE 5.6 INTERETS MORATOIRES	43
ARTICLE 5.7 DOMICILIATION BANCAIRE ET ELECTION DE DOMICILE	43
ARTICLE 5.8 CONTROLES EXERCES PAR LE CONCEDANT	43
ARTICLE 5.9 REGLEMENT DES LITIGES	44
Annexe n°1 : Périmètre des interventions - Concession d'aménagement « La Cabucelle - Les Crottes » ...	45
Annexe n°2 : Liste des adresses à recycler acquises, en cours d'acquisition	47
Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel de l'Opération globale	48
Annexe n°4 : Plan de trésorerie global prévisionnel de l'Opération	49
Annexe n°5 : Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire	50
Annexe 6 – Charte de relogement des projets conduits dans le cadre du renouvellement urbain à Marseille – novembre 2023	51
Annexe n°7 : Fiche d'Aide à la Décision (FAD)	52
ANNEXE N°8 - Fat 23 prévisionnelles - Recyclage de l'habitat ancien dégradé -	59
ANNEXE N°9 - Documents relatifs à la procédure interne Métropole AMP portant sur la remise en gestion des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil	55

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant par délégation, agissant en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2022.

Ci-après désigné par les termes « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant »

D'UNE PART,

ET :

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) « Aix-Marseille- Provence » au capital de 14 290 000 euros, dont le siège social est situé à Marseille dans le 2e arrondissement, 10 Place de la Joliette, Les Docks Atrium 10.4, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés le 11 février 2021, sous le numéro SIREN 894 022 946, représentée par Monsieur Franck CARO, son Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 17 février 2021, et du Conseil d'Administration du

Ci-après désignée « la SPLA-IN AMP » ou « le Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

Ensemble dénommées « Les Parties ».

LEXIQUE

Les termes, ci-après mentionnés utilisés dans le cadre du présent traité auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« **Parties** » : désigne les Parties signataires du traité de concession, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP) et la SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP).

« **Traité de concession** » ou « **concession** » : désigne le présent document dont l'objet est de confier au Concessionnaire la réalisation des Opérations décrites au préambule et précisées dans l'article 1.1.

« **Annexe** » : désigne une annexe au présent traité.

« **Opérations** » : désigne les opérations d'aménagement « La Cabucelle – Les Crottes » dont les objectifs, les périmètres et les programmes ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 5 décembre 2024 validant la présente concession d'aménagement.

« **Cession** » : désigne l'opération juridique par laquelle la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens ou d'un droit, passe du patrimoine du cédant à celui du cessionnaire (bénéficiaire de la cession).

« **Jour** » : ouvré

« **ANRU** » : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

« **NPNRU** » : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Lancé en 2014, ce programme financé par l'ANRU (via les contributions d'Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat et l'Etat) concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

« **Recyclage de l'habitat ancien dégradé** » : conformément au Règlement Général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU, ces opérations consistent :

- Soit en des opérations de recyclage foncier (démolition totale ou partielle des immeubles acquis, pour créer du foncier valorisable pour un nouvel usage qu'il relève de l'habitat, de l'équipement, de l'espace public, de l'immobilier économique...),
- Soit en des opérations de recyclage immobilier (notamment des travaux de démolition partielle et travaux confortatifs, rendant possible, suite à la vente des biens, une opération de restructuration visant à développer une offre immobilière attractive).

PREAMBULE

Par délibération du 13 décembre 2018, le Conseil métropolitain a approuvé la stratégie territorialisée de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble de son territoire. Ce projet prévoit notamment la mise en place d'outils idoines pour répondre à cet objectif.

Depuis 2019, la volonté d'instaurer un cadre collectif de réflexion et de mise en œuvre réunissant les institutions et parties prenantes compétentes en matière de lutte contre l'habitat privé dégradé s'est imposée, afin de coordonner l'ensemble de leurs compétences et de leurs actions sur le centre-ville de Marseille marqué par un habitat privé dégradé et une population précarisée. Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a ainsi été instauré en 2019.

Pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est actionnaire majoritaire de la société à hauteur de 59%, l'Etat, représentée par l'EPAEM, à hauteur de 35% et la Ville de Marseille à hauteur de 6%.

La SPLA-IN AMP a pour objet, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de :

- Réaliser toutes les opérations d'aménagement, de construction, de réhabilitation, d'amélioration et de rénovation d'immeubles, en vue de la réalisation des objectifs visés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- Réaliser, organiser ou contrôler toutes actions et opérations d'aménagement relevant de la compétence de l'un de ses actionnaires, notamment les opérations de requalification urbaine et immobilière ;
- Procéder à toute acquisition ou cession d'immeubles, baux commerciaux, fonds de commerce ou fonds artisanaux ;
- Réaliser toutes opérations de requalification de copropriétés dégradées ;
- Réaliser toutes études préalables en lien avec son objet statutaire ;
- Et, généralement, la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales, financières et civiles se rattachant directement ou indirectement à son objet et contribuant à sa réalisation.

Le **présent traité de concession s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Prioritaire de la Cabucelle, inscrit en NPNRU**. Le projet de renouvellement urbain « La Cabucelle – Les Crottes » a été présenté devant le Comité National d'Engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 27 mars 2023. Il a reçu un avis favorable des partenaires nationaux en juin 2023. Ce projet fait ainsi l'objet d'un co-financement de l'ANRU à travers la signature d'une convention de renouvellement urbain. Il convient ainsi que l'ensemble des actions entreprises découlant du traité et leurs finalités correspondent aux attentes de l'ANRU et à la convention de renouvellement urbain

Les Opérations de traitement de l'habitat dégradé inscrites au PRU, **dont la mise en œuvre est confiée à la SPLA-IN AMP, portent, au sein du quartier Prioritaire de la Cabucelle (Crottes, îlots Séraphin, et Cœur Cabucelle), sur :**

- **Le recyclage des immeubles privés dégradés** via l'acquisition d'immeubles dégradés et la mise en œuvre de travaux de recyclage foncier ou de la démolition, avant cession à des preneurs selon les principes établis dans le cadre du projet de renouvellement urbain (production de logements sociaux de types PLUS et

PLAI, programmation diversifiée de type accession sociale à la propriété, BRS ou autres produits).

- **La qualification des rez-de-chaussée des immeubles objets de l'intervention** en recyclage, en contribuant à l'animation, la revalorisation et l'attractivité du quartier et l'amélioration de la vie des habitants.

Ces Opérations, conduites par la SPLA-IN AMP, porteront notamment les ambitions suivantes :

- L'amélioration du parc de logement dégradé avec la « remise » sur le marché de logements de qualité, à la bonne habitabilité et répondant aux enjeux d'une ville méditerranéenne confrontée au réchauffement climatique (confort climatique et lutte contre les îlots de chaleur urbains) en rendant dès que cela est possible, les sols perméables et en favorisant la réintroduction du végétal) tout en valorisant le « petit patrimoine » témoin de l'histoire et identité des quartiers.

L'expérimentation de solutions de réemploi de matériaux, déposés lors de travaux de recyclage foncier visant notamment en cela la réalisation d'objectifs de la Feuille de route métropolitaine en faveur de l'économie circulaire du BTP pourra être mise en œuvre dans le cadre d'un prochain avenant au présent traité.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de mettre en œuvre le Projet de Renouvellement Urbain a ainsi décidé :

- Par délibération n°CHL-018-15968/24/BM du Conseil Métropolitain en date du 18 avril 2024, d'approuver la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Cabucelle les Crottes,
- Par délibération n°CHL-009-14856/23/CM en date du 12 octobre 2023, d'approuver les objectifs et les modalités de concertation publique des projets de renouvellement urbain sur Marseille ;
- Par délibération n°CHL-006-13276/23/CM du Conseil Métropolitain en date du 19 janvier 2023, d'approuver la création de l'affectation de l'opération d'investissement n°2023102600 « NPNRU la Cabucelle les Crottes » d'un montant de 20 000 000 euros TTC, inscrite au budget et enregistrée dans l'autorisation de programme 231240BP du programme 24 ;
- Par délibération du conseil métropolitain en date du 5 décembre 2024, d'approuver le traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain « la Cabucelle les Crottes » impliquant une participation financière de la Métropole AMP à hauteur de 16 902 000 euros, et d'approuver la désignation de la SPLA-IN AMP en qualité de Concessionnaire du présent traité.

Le projet de concession d'aménagement a été présenté au comité de contrôle de la SPLA-IN AMP en date du 29 novembre 2024.

La concession d'aménagement (ci-après « la concession » ou « le présent traité ») est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerçant, conjointement avec les autres actionnaires publics, un contrôle de la SPLA-IN AMP, analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services. Par ailleurs, cette société exerce son activité exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales qui en sont membres.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant. Les conditions générales du contrôle exercé par les actionnaires du Concessionnaire sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'ils exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société et ne sont pas reprises dans le présent traité de concession.

Le programme prévisionnel des actions à mettre en œuvre dans le cadre des Opérations est précisé à l'article 1^{er} et détaillé en annexe 2 et traduit financièrement dans le bilan prévisionnel porté en annexe n° 3, objets des engagements pris par les Parties au titre de la présente Concession. Les missions et la nature des tâches à réaliser par le Concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 1.2 du présent traité.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, et dans les conditions économiques et réglementaires en vigueur à la date de signature de la présente Concession. Le contenu et les conditions de financement des Opérations sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du Concessionnaire. La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

Il est ici précisé que la présente Concession est conclue sans transfert du risque économique des Opérations au Concessionnaire, au sens des articles R. 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

TITRE I - MODALITES GENERALES D'EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 1.1 OBJET DE LA CONCESSION

1.1.1 Les Opérations concédées

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des 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 et L.1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent contrat et ses annexes, le Concédant concède au Concessionnaire qui accepte, la réalisation d'opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans le cadre du PRU « La Cabucelle - Les Crottes », dont les objectifs, les périmètres et les programmes ont été approuvés par délibération n° °CHL-018-15968/24/BM du bureau métropolitain en date du 18 avril 2024.

Le présent contrat de concession d'aménagement comporte les clauses obligatoires mentionnées par l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Comme vu précédemment, ces Opérations s'inscrivent dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) « Cabucelle les Crottes » au sein duquel sont situées les Opérations objet de la présente concession figurant sur les plans joints en annexes n° 1 et 2 du présent traité.

Le Concessionnaire est en charge :

- **De conduire les études nécessaires à la définition de la stratégie en matière d'habitat relative au présent traité**, adaptée au niveau de dégradation des immeubles, aux situations/ natures des duretés foncières, aux ambitions urbaines (notamment choix des immeubles à recycler non encore acquis ou en cours d'acquisition).
- **De mettre en œuvre un programme visant au recyclage de l'habitat ancien dégradé** par l'acquisition des immeubles les plus dégradés, le relogement des occupants en lien avec les services en charge de ses actions, et la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, de travaux de recyclage pouvant aller jusqu'à la restructuration des immeubles, la réalisation de travaux de Gros Œuvre - clos et couvert et éventuellement la conduite de travaux complets jusqu'à leur réception, voire à leur démolition partielle ou totale des immeubles très dégradés le nécessitant. Ces immeubles restructurés ou ces fonciers nus seront ensuite cédés à des organismes HLM (en vue de la production de logements sociaux) et à des opérateurs divers en vue de la production d'une programmation diversifiée et innovante (de type accession sociale à la propriété, bail réel solidaire ou autres produits adaptés au marché immobilier et contraintes/atouts des quartiers. Les travaux de recyclage pourront notamment conduire à l'aménagement de cœur d'îlots par la démolition de bâti en fond de parcelles et ainsi contribuer à une meilleure aménité urbaine et habitabilité des futurs logements. Ces opérations de recyclage contribueront ainsi à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, par des actions concourant à permettre tout à la fois à la réalisation de programmes à usage principal de logements locatifs sociaux, pour les ménages captifs du « logement social de fait » que constituent les immeubles traités, en leur permettant d'accéder à des logements correspondant à leur structure familiale et à leurs ressources mais aussi à diversifier l'offre en logements de type accession sociale à la propriété contribuant ainsi à la diversité des quartiers.
- **De requalifier les rez-de-chaussée des immeubles objets des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé, en vue notamment de contribuer à l'animation et l'attractivité des quartiers**, en promouvant le maintien ou en assurant le développement d'une activité commerciale, artisanale qualitative ciblée sur certains secteurs stratégiques.

Le Concessionnaire devra conduire ces missions dans le souci de répondre aux enjeux environnementaux : avec la remise sur le marché de logements de qualité à la bonne habitabilité visant à l'amélioration du confort climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains tout en intégrant les enjeux de valorisation du « petit patrimoine » marseillais.

1.1.2 Les périmètres et programmes prévisionnels des opérations concédées

Les biens immobiliers concernés par la concession d'aménagement sont essentiellement constitués de terrains, d'immeubles à usage principal d'habitation.

Il s'agit majoritairement de biens immobiliers (immeubles et terrains) présentant des situations de forte dégradation, d'indignité, d'insalubrité ou de danger. Le repérage des 1^{ers} immeubles à recycler (72 logements) est le fruit de la stratégie foncière conduite préalablement par la métropole AMP au travers principalement des interventions inscrites dans la concession EHI (Eradication de l'Habitat Indigne).

Dans ce cadre, des immeubles ont été acquis ou sont en cours d'acquisition par URBANIS Aménagement, opérateur de la concession EHI. Ces biens seront acquis par le Concessionnaire auprès de cet opérateur.

L'objectif général du présent traité vise l'acquisition totale de 112 logements (soit environ 22 immeubles), répartis de la façon suivante :

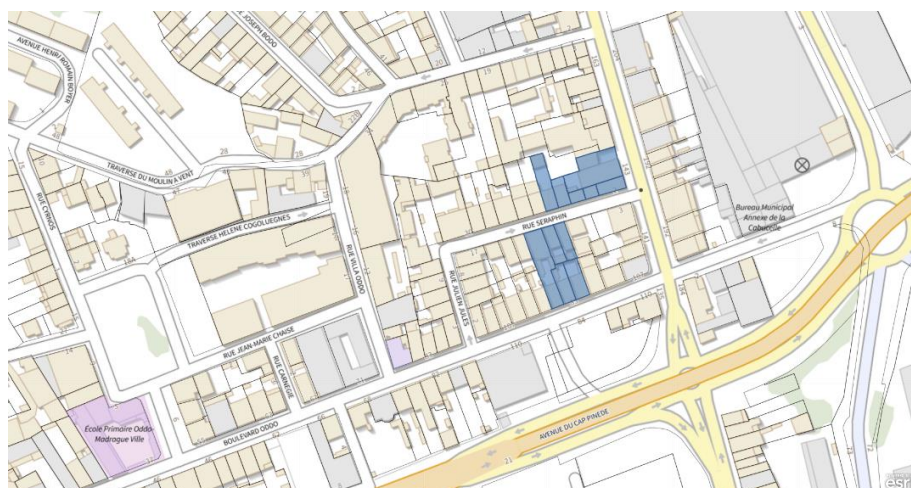
- Quatre immeubles représentant 19 logements aux Crottes, dont trois immeubles déjà acquis (14 logements) et un immeuble (5 logements) en cours d'acquisition.
- Onze immeubles représentant 53 logements pour l'îlot Séraphin, dont sept immeubles déjà acquis (36 logements) et quatre immeubles (17 logements) en cours d'acquisition.
- Environ sept immeubles (chiffre à préciser lors de la mise en œuvre de l'opération) représentant 40 logements pour Cœur Cabucelle, aucun des immeubles n'étant à ce jour identifié

Les périmètres d'intervention et programmes prévisionnels des Opérations pourront être amendés au travers d'un avenant au présent traité.

Ilot Séraphin

Le périmètre Séraphin (cf. plan joint) comprend un total de 11 adresses et 53 logements acquis ou en cours d'acquisition. Il porte sur une superficie de 1933 m² (contenance cadastrale).

Deux adresses ne font pas partie de la concession EHI et doivent être acquises dans le cadre du présent traité (99 et 101 bd Oddo).



ARTICLE 1.2 MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de ses missions, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

1.2.1 Les missions en appropriation publique, travaux, gestion et cessions, objets des Opérations permettant le recyclage de l'habitat ancien dégradé :

Sur l'ensemble des immeubles ou lots passant en appropriation publique, les missions du Concessionnaire sont les suivantes :

- a) **Procéder ou faire procéder à toutes études opérationnelles au sein des périmètres** (notamment les études urbaines, d'habitat, foncières, techniques, architecturales, juridiques ou financières nécessaires à la préparation et à la réalisation des Opérations), ainsi que toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- b) **Produire les études et documents nécessaires à la conduite des procédures réglementaires**, en lien avec le Concédant ;
- c) **Acquérir la propriété**, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre d'appropriation publique, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, s'avèrent nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans les Opérations ; **Etablir tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'Utilité Publique et à l'arrêté de cessibilité**, étant précisé que l'enquête parcellaire, destinée à délimiter avec précision l'emprise expropriable et à identifier les titulaires des droits concernés, pourra être menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP afin d'optimiser les délais. Les acquisitions pourront être également réalisées par l'exercice du Droit de Préemption, à travers la délégation de ce droit par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui en est titulaire ;
- d) **Gérer les biens acquis**, comprenant la prise de toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat réaliser les travaux d'urgence tant qu'il reste des occupants, interdire l'accès aux terrains, logements et immeubles libérés définitivement, veiller à assurer le gardiennage et la mise en sécurité des biens ;
- e) **Assurer l'accompagnement social dans et vers le logement, le relogement définitif et temporaire, ainsi que le déménagement des occupants**, dans les conditions de la Charte de Relogement de Marseille pour les projets de renouvellement urbain (dont les modalités principales ont été délibérées par les collectivités territoriales, cf. Annexe n°7 du présent traité), indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits (en lien avec les autorités compétentes) ; Les partenaires ad hoc pourront être ponctuellement mobilisés en cas d'urgence, en vue du relogement temporaire des occupants et en complément des moyens développés par le Concessionnaire ;
- f) **Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux** de restructuration des immeubles et îlots (suppression ou regroupement de parcelles, d'immeubles, de logements ou locaux en pieds d'immeubles, aménagement de plateaux ...), curetage des cœurs d'îlots, conformément aux objectifs des Opérations ; **Réaliser les «enveloppes » des activités ou petits équipements de proximité situés dans les immeubles objets des actions au titre du recyclage** (locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente) ;
- g) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation des Opérations, dans le respect des normes et des règles de l'art (amiante, référés préventifs...), sauf lorsque leur qualité architecturale leur état ou le projet justifie(nt) une réhabilitation ;
- h) **Aménager les sols des biens acquis en vue de leur recyclage foncier** (remise en état) ;

- i) **Organiser les modalités de coopération et de montage opérationnel avec les bailleurs sociaux, preneurs de la majorité des immeubles issus des opérations de recyclage foncier**, notamment dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêt « bailleurs sociaux », en association avec le Concédant, les services de l'Etat et la Ville de Marseille. Pour les autres types de programmation, **accompagner les éventuels opérateurs immobiliers, futurs acquéreurs**, notamment dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêt en association avec le Concédant et la Ville de Marseille mais aussi, s'il y a lieu, dans la réalisation des études et l'élaboration des dossiers de permis de construire ;
- j) **Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis**, les concéder ou les louer (via des baux classiques, mais aussi des baux à construction ou à réhabilitation) aux preneurs aux conditions définies avec le Concédant et la Ville de Marseille dans le cadre des projets de renouvellement urbain (organismes HLM, Action Logement, autres produits innovant dont accession sociale à la propriété ...), mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; **Préparer et signer tous les actes nécessaires ; Louer le cas échéant**, pour une durée ne pouvant excéder la durée de la Concession et sans droit à renouvellement pour les occupants, les locaux situés en pieds d'immeubles (après accord du Concédant sur la nature de l'activité et les conditions économiques et juridiques des Opérations) ainsi que les logements acquis en copropriété, au titre d'un portage temporaire (après accord du Concédant sur les conditions économiques des Opérations qui seront définies lors d'un avenant au présent traité) ;

1.2.2 Etudes, mission d'appui et missions générales de conduite et de gestion des Opérations

Le Concessionnaire assure l'ensemble des tâches de conduite d'études, gestion et suivi des Opérations, notamment :

- a) **Réaliser les études pré opérationnelles et opérationnelles** nécessaires à la mise en œuvre des Opérations (telles les études de stratégie habitat permettant le repérage et le choix des immeubles à acquérir, le recrutement des équipes de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des programmes des Opérations, les documents de suivi des Opérations, études permettant de proposer des modifications de programme en cours d'Opération ...).
- b) **Elaborer les dossiers et assurer le suivi des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre des Opérations** (procédures d'expropriation, enquêtes publiques, concertation, permis d'aménager, de construire ou de démolir, etc.) ;
- c) **S'assurer de l'adéquation entre la stratégie d'intervention définie et la situation des immeubles suivis** et proposer le cas échéant au Concédant des inflexions au programme défini ;
- d) **Assurer les missions d'information, de communication liées à la conduite des Opérations de recyclage foncier**, auprès des habitants, et commerçants/entreprises tout au long des étapes des Opérations de recyclage, en lien étroit avec le Concédant, la Ville de Marseille, et l'EPAEM sur son périmètre.
- e) **Assurer en tout temps la complète information du Concédant sur les conditions de déroulement des Opérations** et lui permettant notamment la transmission des informations nécessaires au suivi des opérations financées par l'ANRU ;
- f) **Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion** faisant apparaître les éventuelles difficultés opérationnelles et financières et la situation de trésorerie ;
- g) **Négocier et contracter les moyens de financement** les plus appropriés ;
- h) **Mobiliser et encaisser toutes subventions**, notamment celles de l'ANRU dans le cadre du dossier de NPNRU, ainsi que les participations dues par les différentes collectivités territoriales et/ou autres personnes publiques ;
- i) **D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, tâches de gestion et la coordination indispensable** pour la bonne fin des Opérations. Assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement des Opérations et les éléments de reporting et de suivi des Opérations financées par l'ANRU, avec notamment :

- Les plannings actualisés annuels des Opérations ;
 - La présentation devant les instances régulières du NPNRU de l'état d'avancement des Opérations et leurs perspectives à court et moyen terme ;
 - Le tableau de bord annuel des Opérations et de l'évaluation du NPNRU : planning précis de réalisation des Opérations, actualisé par rapport au dernier document validé et constituant la référence pour le suivi des Opérations ;
 - L'état d'avancement des Opérations, sur la base d'indicateurs appropriés qui seront soumis pour validation au Concédant dans les 6 mois après la date d'effet du présent traité de concession ;
- j) **Porter une ambition en matière d'innovation sociale** : il s'agira de viser une programmation diversifiée et innovante (accession sociale à la propriété, bail réel solidaire...). La destination « logement » devra rester systématiquement majoritaire au sein de la programmation.
- k) **Porter une ambition en matière environnementale** : avec la **production de logements de qualité répondant aux enjeux environnementaux** (habitabilité des logements, réponse au confort d'été, prise en compte du petit patrimoine marseillais dans la conduite des travaux de réhabilitation ...).

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent traité pour tenir compte des évolutions intervenant dans le cadre des Opérations de recyclage foncier. Ces modifications seront alors présentées aux partenaires pour approbation et feront l'objet de délibérations du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 1.3 ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le Concédant s'engage pour sa part à :

- a) **Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études préalables** que le Concédant, a déjà fait réaliser sur ces secteurs ou qu'il a en sa possession ;
- b) **Accompagner la cession au Concessionnaire des biens propriétés publiques** nécessaires à la réalisation des Opérations ;
- c) **Valider les acquisitions des biens** proposés par le Concessionnaire ; **Solliciter toute Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** au bénéfice du Concessionnaire et à la demande de ce dernier ; **Valider les dossiers des Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** avant l'envoi aux services de l'Etat ; **Déléguer le Droit de Préemption (DP ZAD)** au Concessionnaire sur le périmètre «de « cœur Cabucelle » et sur l'ilot Séraphin ;
- d) **Concourir à la bonne instruction et s'assurer**, dans la mesure du possible, **de l'obtention des autorisations administratives** (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) nécessaires à la réalisation des Opérations ;
- e) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant** les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses (les DUP notamment) nécessaires à la réalisation des Opérations ;
- f) **Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public**, destinataires des ouvrages, sur le principe de leur réalisation, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- g) **Animer la Plateforme de Relogement métropolitaine et suivre l'application de la Charte de Relogement de Marseille** pour les projets de renouvellement urbain, afin d'accompagner le Concessionnaire dans sa mission de relogement des occupants des immeubles faisant l'objet des Opérations de recyclage (en cela solliciter, autant que faire se peut et dans le cadre des objectifs assignés aux réservataires de logements sociaux (charte de relogement) d'attribution des logements sociaux nouvellement créés);
- h) **Mobiliser, en cas d'urgence, les partenaires ad hoc**, en vue du relogement temporaire des occupants et en complément des moyens développés par le Concessionnaire ;

- i) **Mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire ou au Concédant les subventions des partenaires publics des Opérations** (Etat, ANRU, Banque des Territoires, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre du présent traité de concession, conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;
- j) **Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière** prévue à l'article 3.2 du présent traité ;
- k) **Garantir, le cas échéant, les emprunts** pour le financement exclusif de la trésorerie des Opérations souscrits par le Concessionnaire, dans les conditions détaillées à l'article 3.4 ci-dessous ;
- l) **Soumettre à l'approbation de son organe délibérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)**, établi par le Concessionnaire ;
- m) **Prononcer la clôture des Opérations** dans les 18 mois suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire, au vu du dossier de clôture établi par le Concessionnaire.

ARTICLE 1.4 SUIVI ET PILOTAGE DES OPERATIONS

1.4.1 Les réunions de coordination

Pour la bonne conduite des Opérations, il est prévu que des réunions de coordination soient organisées, a minima une fois par semestre. Elles réuniront a minima le Concessionnaire et les services compétents du Concédant. Elles pourront accueillir d'autres intervenants si nécessaire, en fonction de l'ordre du jour. Les services concernés de la Ville de Marseille, notamment, pourront être régulièrement associés.

Pour faciliter la mise en relation, les Parties désigneront leurs correspondants techniques respectifs.

1.4.2 Les comités techniques

Instances de suivi opérationnel, ils assurent l'information régulière des partenaires sur l'avancée des projets et des différents dispositifs. Ils rendent compte des éventuelles difficultés rencontrées et formulent des propositions pour y remédier. En ce sens, ils préparent les travaux examinés en comité de pilotage.

Ces comités techniques se réunissent tous les six mois et rassemblent a minima : -

- Le Concessionnaire ;
- Les services compétents du Concédant de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Les services compétents de la Ville de Marseille) ;
- Les services compétents de l'EPAEM ;
- Les délégations locales de l'ANRU et si besoin les directions décentralisées de l'Etat concernées par les Opérations (UDAP, ARS, France Domaine, services préfectoraux, etc.) ;
- Tout autre service ou structure dont la présence est jugée nécessaire en vue de la bonne conduite des Opérations.

Son organisation est assurée par le Concessionnaire, avec l'appui du Concédant.

1.4.3 Les comités de pilotage

Le comité de pilotage est coprésidé par le(la) Vice-Président(e) délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne, ainsi que le conseiller délégué à la Politique de la Ville et au NPNRU pour Marseille et les élus référents de la Ville de Marseille ou leurs représentants désignés. Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an. Il concerne le suivi des Opérations de recyclage foncier.

L'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), la modification des programmes des Opérations et de leurs périmètres seront débattues au sein de ce comité de pilotage et feront l'objet de délibérations soumises à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En tant que de besoin, seront conviés aux comités de pilotage les représentants des collectivités territoriales ou des administrations amenées à intervenir dans le cadre des Opérations.

Son organisation est assurée par le Concédant, avec l'appui du Concessionnaire.

1.4.4 L'articulation avec le PRU « La Cabucelle - Les Crottes »

Les Opérations de recyclage foncier, objets du présent traité, sont comprises dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) n°013621 « Cap Janet la Cabucelle les Crottes » de Marseille. Elles s'inscrivent dans la démarche générale du PRU « La Cabucelle - Les Crottes », en conformité avec ses orientations.

A ce titre, le Concessionnaire participera aux instances de pilotage du PRU :

- Concernant le suivi opérationnel : en tant que de besoin en équipe projet et en comité technique du PRU,
- Concernant les instances de reporting auprès de l'ANRU : revue de projet en préfecture et, le cas échéant, comités nationaux d'engagement de l'ANRU portant sur ce projet.

ARTICLE 1.5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La Concession signée entre les Parties est rendue exécutoire dans les conditions prévues ci-dessous :

Le Concédant la notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat 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 huit (8) années à compter de sa date de prise d'effet, compte tenu de l'envergure des tâches confiées au Concessionnaire et du délai nécessaire à la réalisation de telles opérations d'aménagement.

Elle pourra être prorogée par avenant, d'un commun accord entre les Parties, avant le terme fixé, conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, notamment pour permettre au Concessionnaire d'achever les Opérations. Le Concessionnaire peut solliciter la prolongation de la durée de la Concession en transmettant au Concédant un mémoire justificatif de la durée de la prorogation sollicitée ainsi que de ses incidences techniques, financières et juridiques. Le Concédant dispose d'un délai de quatre (4) mois pour répondre au Concessionnaire.

Le Concessionnaire ne dispose d'aucun droit acquis à cette prorogation et ne peut prétendre à aucune indemnité en cas de refus de la prorogation par le Concédant. Durant la période de prorogation, la Concession s'exécute dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'exécution durant la période initiale, sous réserve des modifications apportées par l'avenant de prorogation.

La Concession peut également expirer à la date de constatation de l'exécution de l'ensemble des missions du Concessionnaire, si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Dans cette hypothèse, un avenant conclu entre les Parties actera cette expiration anticipée.

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

TITRE II - CONDITIONS OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans l'exécution de ses missions, il devra être recherché par le Concessionnaire le rapport efficacité/prix optimal et une minoration des coûts des postes les plus onéreux des Opérations (aux premiers chefs desquels l'acquisition des immeubles et la maîtrise des coûts des travaux), sans toutefois que cet objectif puisse porter atteinte à la réalisation de ses missions dans les conditions décrites au sein du présent traité.

ARTICLE 2.1 ETABLISSEMENT D'UNE STRATEGIE D'INTERVENTION IMMOBILIERE ET ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LES PERIMETRES DU PRESENT TRAITE

Le Concessionnaire s'engage à conduire, sous sa maîtrise d'ouvrage, les études à portée stratégique, en complément des études générales déjà réalisées ou engagées sur les périmètres du présent traité, nécessaires à la bonne réalisation des Opérations de recyclage Foncier. Il s'agira notamment de contribuer à l'établissement d'ambitions et préconisations partagées à l'échelle des périmètres du traité et, plus particulièrement du secteur « Cœur Cabucelle », avec la conduite d'une stratégie habitat (état de dégradation des immeubles, positionnement clé dans la stratégie de requalification urbaine du quartier, natures des duretés foncières, mesure de la mobilisation des (co)propriétaires privés ...) à même de guider l'action concrète de terrain du Concessionnaire à travers le repérage des immeubles à acquérir, l'accompagnement des (co)propriétaires privés à réhabiliter leur immeuble et logement.

Les études à portée stratégique seront financées par la métropole AMP. Pour la conduite de ces études, le Concessionnaire recrutera le(s) prestataire(s) ad hoc via des procédures de mise en concurrence conformes au code de la commande publique. Les études à portée stratégique sont réalisées en lien avec notamment :

- Les services compétents de la Métropole AMP ;
- Les services compétents de la Ville de Marseille et tout particulièrement celle de la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne, concernés par les procédures d'insalubrité et de mise en sécurité des immeubles ;
- Le service de l'Habitat de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM13).

ARTICLE 2.2 MODALITES D'ACQUISITION, DE GESTION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis établis à l'intérieur des périmètres en appropriation publique des opérations, ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ces périmètres qui seraient nécessaires à la réalisation de l'objet du présent contrat. Dès que la concession est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 1.2.1 de la présente concession, en tenant compte des différentes stratégies sur les périmètres définis à l'article 1.1.2, précisés dans les annexes 1 du présent traité.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour par le concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation des Opérations afin :

- D'une part, qu'il puisse rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et cessions réalisées selon les modalités des articles 2.2 et 2.5 ci-après ;
- D'autre part, qu'il puisse être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine des Opérations lors de leurs liquidations.

2.2.1 Modalités d'acquisition des immeubles

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire procède soit à l'amiable directement auprès des propriétaires, soit par voie de préemption et, le cas échéant, à l'issue des procédures de carence ou encore par voie d'expropriation, à l'acquisition des terrains et immeubles bâtis, ainsi que des éventuelles études techniques préalablement réalisées sur les terrains et immeubles, utiles à la mise en œuvre des Opérations.

Sort des immeubles bâtis préalablement acquis ou en cours d'acquisition par les collectivités ou leurs opérateurs :

Comme déjà rappelé en préambule, l'intervention en recyclage de l'habitat ancien dégradé du Concessionnaire va porter sur un certain nombre de biens déjà maîtrisés par les collectivités territoriales (directement ou par le biais de leurs concessionnaires). La liste de ces adresses est jointe au présent traité (cf. annexe n°2).

Certains de ces terrains d'assiette et immeubles bâtis acquis antérieurement par URBANIS AMENAGEMENT pourront être toujours concernés, au moment de leur cession au Concessionnaire, par des situations particulières (obligations de relogement ou procédures contentieuses, par exemple) susceptibles d'impacter le bilan financier de l'Opération.

Il appartient au Concessionnaire de faire part au Concédant de ses difficultés opérationnelles qui pourront avoir une incidence sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, afin que les Parties puissent se concerter pour apporter, en tant que de besoin au présent contrat, les adaptations nécessaires. Le Concédant s'engage par ailleurs à accompagner le Concessionnaire et à faciliter les échanges avec les opérateurs, afin de trouver les meilleures solutions à ces difficultés opérationnelles.

Pour l'acquisition des adresses figurant en annexe n°2 du présent traité, le Concessionnaire n'a pas à recueillir l'avis formel du Concédant.

Sort des immeubles bâtis préalablement acquis par le Concessionnaire d'Eradication de l'Habitat Indigne (URBANIS Aménagement) :

Les immeubles bâtis acquis antérieurement par URBANIS Aménagement (UA) dans le cadre de la concession EHI conclue avec la Métropole Aix-Marseille-Provence sont cédés au Concessionnaire au fur et à mesure des besoins des Opérations, pour un montant égal au prix d'acquisition supporté par le Concessionnaire plafonné au montant fixé par l'avis du directeur départemental des finances publiques, auquel pourront s'ajouter les frais annexes liés à la préparation des cessions, engagés postérieurement à la date du Comité National d'Engagement de l'ANRU du 27 mars 2023.

Acquisitions amiables :

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions amiables portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans les périmètres d'appropriation publique des Opérations.

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 départemental des finances publiques, 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 avis formel du Concédant. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur départemental des finances publiques, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration du Concessionnaire, conformément à l'article 10 du décret n°86-455 du 14 mars 1986 relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines, et après avis formel du Concédant.

Pour recueillir l'avis formel Concédant, le Concessionnaire adresse au Concédant, une demande par tout moyen permettant de donner date certaine à sa réception. En cas d'acquisition amiable portant sur l'une des adresses objets d'un accord du Concédant en vue de la sollicitation d'une procédure de DUP, le Concessionnaire n'a pas à recueillir l'avis formel du Concédant.

Si l'acquisition amiable est réalisée dans les conditions économiques visées dans le bilan prévisionnel d'opération en annexes n°3, il est convenu que l'absence de réponse du Concédant dans un délai de 5 jours ouvrés vaut avis positif tacite sur l'acquisition.

Délégation de prérogatives de puissance publique :

Droit de préemption

Le périmètre de la concession se situe au sein de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite Marseille Nord Littoral, créée par délibération du conseil métropolitain n°URBA-035-12687/22/CM en date du 20 octobre 2022.

Sur ce périmètre, le Concédant déléguera au concessionnaire, l'exercice du droit de préemption, dans le secteur Cœur Cabucelle et sur les 99 et 101 Bd Oddo.

Dans ce cadre, le Concédant s'engage à informer le Concessionnaire de toutes les opportunités dont il aura connaissance, principalement via les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Le Concessionnaire étudiera l'opportunité et le cas échéant, sollicitera l'avis formel du Concédant en motivant la proposition de préemption par la transmission d'une FAD (cf. annexe n°7), renseignée. S'il valide le principe de l'acquisition, le Concédant le motive également dans la même FAD et organisera, en sollicitant la Direction du Foncier de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la délégation du droit de préemption au Concessionnaire sur l'immeuble ou les lots en question et en informera la Ville de Marseille. Le Concessionnaire exercera ce droit dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent traité.

Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires ou des procédures de carence ou d'abandon manifeste

En cas d'accord amiable, le Concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du Concessionnaire, 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, le Concessionnaire s'engage à acquérir auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Métropole.

Le Concessionnaire acquerra auprès du Concédant les immeubles ayant fait l'objet d'une procédure de carence au sens des articles L.615-6 à L.615-10 du code de la construction et de l'habitation, ou d'une procédure d'abandon manifeste au sens des articles L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales. Il assistera le Concédant dans le choix des procédures et participera à l'élaboration des dossiers administratifs afférents.

Déclaration d'Utilité Publique – Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage à donner son accord et à solliciter toutes DUP nécessaires aux Opérations au bénéfice du Concessionnaire aux fins de poursuivre l'acquisition des biens par voie d'expropriation.

Pour ces expropriations, y compris celles relevant de la loi « Vivien » du 10 juillet 1970, le Concessionnaire :

- Est autorisé à mettre en œuvre la procédure tendant à faire déclarer l'utilité publique à son bénéfice, et à poursuivre toute procédure judiciaire permettant l'appropriation et la libération des biens immobiliers concernés ;
- Etablit, aux frais des Opérations, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

Le Concessionnaire fait valider par le Concédant les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avant l'envoi aux services de l'Etat. Si la procédure devait mener à la délivrance par le juge judiciaire d'une ordonnance d'expropriation, alors le Concessionnaire en sera l'unique bénéficiaire et devra procéder au rachat des parcelles visées par l'ordonnance ainsi qu'à l'indemnisation des expropriés et l'établissement de tous les actes nécessaires.

Conformément à l'article R.1211-3 du code général de la propriété des personnes publiques :

En cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques :

1° Pour produire, au dossier de l'enquête mentionnée à l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R. 112-4 et R. 112-5 du même code ;

2° Avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues à l'article L. 311-4 et R. 311-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des propositions prévues à l'article R. 311-6 du même code ; 3° Avant l'intervention des accords amiables mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 321-3 et au quatrième alinéa de l'article R. 311-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire établit chaque année un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ces prérogatives, rapport qui est présenté à l'instance délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence et est adressé au Préfet.

2.2.2 Suivi et contrôle des acquisitions foncières, information du Concédant

Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent, qu'il présente au Concédant. Il tient à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

Lorsqu'ils ne sont pas fixés par le juge de l'expropriation, les prix des acquisitions ou des prises à bail et les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier. Néanmoins, lorsque les prix sont supérieurs au montant des estimations établies dans les avis précités, il ne pourra être procédé aux acquisitions ou locations qu'après délibération motivée du Conseil d'administration du Concessionnaire et accord exprès du Concédant.

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 n°3, le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'Opération.

2.2.3 Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des terrains et immeubles

➤ Dispositions générales :

Le Concessionnaire assure la gestion, l'entretien et les réparations de toute nature des biens immobiliers dont il se rend propriétaire, jusqu'à leur cession au maître d'ouvrage ou acquéreur agréé par le Concédant. Le coût de la gestion intercalaire est imputé à l'Opération et les loyers ou redevances encaissés y sont portés en recettes conformément à l'article 3.1.2 ci-dessous.

Dans les 6 mois suivant la prise en gestion ou l'acquisition, elle élabore, pour chaque immeuble concerné et en liaison avec les services municipaux, un plan d'action comportant :

- Un diagnostic structurel et technique de l'immeuble, comprenant une analyse de la présence éventuelle de plomb, la nature et l'ampleur des éventuels risques d'intoxication (notamment lorsque les immeubles sont occupés) ;
- Une prescription des travaux d'urgence envisagés, pour lesquels sont précisées les modalités particulières de réalisation et de coordination éventuelle avec les services compétents de l'Etat et de la Ville de Marseille ;
- Si l'état de l'immeuble le nécessite, le programme de relogement des occupants, notamment en termes d'hébergement provisoire ;
- Un calendrier d'objectifs traitant le devenir de l'immeuble à moyen terme.

Les logements ou commerces loués sont mis en recouvrement après vérification des droits des locataires. Les lots occupés de manière illicite sont mis en procédure en vue d'obtenir un jugement d'expulsion. Hormis la reprise des baux en cours au moment de l'acquisition, le Concessionnaire ne peut consentir de son propre fait que des conventions d'occupation précaires. Sauf accord express du Concédant, les redevances d'occupation perçues sur les

logements loués par le Concessionnaire seront adaptées aux niveaux de ressources des occupants et alignées, au plus haut, sur le niveau des loyers PLS.

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur recyclage effectif (voire leur démolition), sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant ou du Concessionnaire, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation temporaires dont la durée ne peut excéder celle du présent traité.

Après la prise de possession totale d'un immeuble en copropriété ou suite à l'ordonnance d'expropriation mettant fin à la mission du syndic, le Concessionnaire prend en charge l'ensemble des contrats concessionnaires (eau, électricité, gaz) ainsi que les contrats d'entretien de l'immeuble. Il procède à la liquidation de la copropriété et du syndicat de copropriétaires, résiliation du contrat de syndic comprenant le cas échéant, le licenciement d'employés d'immeubles.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une DUP visant l'expropriation d'un immeuble validée par le Concédant, ce dernier autorisera le Concessionnaire, dès l'acquisition du premier lot (notamment par voie amiable ou par préemption) à prendre en charge financièrement la totalité des polices d'assurance de l'immeuble qu'il estime nécessaire ainsi que les travaux de mise en sécurité (dont le gardiennage éventuel) portant sur les parties communes ce, dès lors qu'il y sera autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par l'administrateur provisoire ou judiciaire désigné. Ces dépenses contribuent à la mise en sécurité indispensable de l'immeuble pour éviter une aggravation de sa situation le temps de son acquisition totale. Elles doivent également permettre d'éviter le plus possible des surcoûts à terme pour le Concessionnaire lié à d'éventuelles dégradations supplémentaires ou des squats.

Pour les cas spécifiques d'acquisition temporaire de logements en copropriétés, le Concessionnaire, au titre des tantièmes acquis, participera à l'entretien général des parties communes de la copropriété. Dès lors, les dépenses et recettes locatives correspondantes seront imputées au bilan de l'Opération.

➤ Traitement des situations d'urgence :

Dans les immeubles qu'il a acquis en totalité, ou pris en gestion dans le cadre de la présente Concession, le Concessionnaire identifie ceux présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Ces immeubles font l'objet d'une surveillance renforcée. Le Concessionnaire prend toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat, et notamment au risque d'intoxication au plomb pour les enfants et les femmes enceintes, en lien avec le Concédant et la Ville de Marseille, et pour trouver des solutions d'hébergement si nécessaire.

Le Concessionnaire réalise les travaux nécessaires pour consolider les structures, prévenir les risques électriques en parties communes et privatives, prévenir les risques incendies, vérifier et remettre en état les réseaux de plomberie, assurer un chauffage minimum dans les logements. Il s'assure que les travaux de sécurité faisant l'objet d'injonctions administratives sont réalisés et mobilise les moyens humains nécessaires pour le suivi des travaux.

Les logements occupés frappés d'arrêtés d'insalubrité ou de mise en sécurité ou situés au sein d'immeubles frappés d'un ou plusieurs arrêtés ne font l'objet auprès des occupants que d'appels de charges locatives.

➤ La sécurisation des lots ou immeubles libérés :

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des biens immobiliers vacants acquis par lui jusqu'à leur démolition effective ou leur recyclage/ restructuration, sauf s'ils sont destinés à être occupés via notamment le portage de redressement et/ou pour l'hébergement de ménages.

Si les lots sont interdits à l'habitation et à l'occupation, le Concessionnaire peut sécuriser les lots vacants en amont de l'acquisition si le propriétaire lui en donne l'autorisation expresse.

Il met en place les dispositifs anti-intrusion et organise la surveillance adéquate. Il intervient y compris auprès des services de police en cas de tentative de squat. Le Concessionnaire devra communiquer, à la demande du Concédant, l'organisation mise en place en matière d'astreinte et d'interventions techniques sur l'ensemble des biens concernés.

2.2.4 Modalités de relogement des occupants

Le Concessionnaire assure une mission générale de préparation et de coordination des relogements des occupants des immeubles qu'il aura acquis dans le cadre de sa mission, en lien étroit avec le Concédant et les administrations concernées, en adéquation avec les calendriers opérationnels d'intervention sur les immeubles.

Il gère ainsi le relogement des occupants de l'immeuble, la mise en œuvre de travaux destinés à supprimer le risque sanitaire ou de sécurité, mais également l'information et l'accompagnement social ou sanitaire des ménages, et, si nécessaire, la recherche de solutions d'hébergement, en liaison avec le Concédant, la Ville de Marseille et les services administratifs concernés. Le Concédant accompagnera le Concessionnaire à travers le dispositif de la « Plateforme de relogement », afin de faciliter sa mission.

En vue de répondre aux situations d'urgence ou dans l'attente d'un relogement définitif, le Concessionnaire peut être amené, avec l'appui du Concédant, à mettre en place des dispositifs d'hébergement ou de relogement temporaire qui s'appuieront notamment sur des structures existantes (dispositifs d'intermédiation locative, résidences sociales, pensions de famille...). Des lots que le Concessionnaire aurait acquis et dont il assurerait la gestion temporaire et qui seraient, en accord avec le Concédant, aménagés et gérés en logements temporaires, pourront être mobilisés. Un avenant au présent traité en précisera les conditions opérationnelles et financières.

Le relogement définitif des familles en règle au regard du séjour sur le territoire occupant des logements indignes sera la règle et l'hébergement provisoire, sauf en cas d'opérations tiroirs, l'exception. Les occupants de bonne foi n'étant pas en règle au regard du séjour sur le territoire souscrivant à un accompagnement social spécifique lié à la régularisation (acceptation et consultation effective d'un juriste spécialisé) et pouvant déposer un dossier de régularisation à la Préfecture dans les deux ans se verront proposés une solution d'hébergement.

Le Concessionnaire actualisera et approfondira les enquêtes ou évaluations sociales nécessaires pour mettre au point les stratégies opérationnelles de relogement. En ce qui concerne les occupants des immeubles entrant dans le champ de l'application de la loi Vivien, qu'ils soient insalubres, en péril ou intégrés au titre de l'article 13-3 de ladite loi, le Concessionnaire présentera les plans de relogement avec le type de logement proposé, en liaison avec le Concédant, la Ville de Marseille et les services administratifs concernés, concomitamment au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) à présenter à la Préfecture.

Dans le cadre de sa mission, le Concessionnaire s'appuiera sur les dispositions légales en vigueur en matière de relogement (code de l'urbanisme et code de la construction et de l'habitation), les documents cadres du NPNRU Grand Centre-Ville et sur la Charte de Relogement de Marseille pour les projets de renouvellement urbain (dont les modalités principales ont été délibérées par les collectivités territoriales, cf. annexe n°6 du présent traité). Cette future charte déclinera les modalités pratiques du relogement.

Le Concessionnaire établit annuellement un état d'avancement du relogement sur la base d'indicateurs appropriés dans le cadre du dispositif de la Plateforme de Relogement, piloté par le Concédant.

ARTICLE 2.3 - ETUDES, REALISATION ET REMISE DES TRAVAUX

2.3.1- Etudes opérationnelles

Le concessionnaire procèdera ou fera procéder aux études techniques, architecturales, urbaines nécessaires aux Opérations, et notamment :

- Toutes les études qui permettront, en cours d'Opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- La réalisation de diagnostics architecturaux, urbains nécessaires et la réalisation de tout document de cadrage justifié par le projet (fiches de prescriptions techniques notamment) ;
- La réalisation des diagnostics fonciers (fiches hypothécaires, estimations...) ;
- Les études permettant de garantir la sécurité juridique des actions foncières et de remise en gestion (scissions de copropriété, divisions en volume, remembrements parcellaires, actes constitutifs de servitudes, rédaction des statuts des associations syndicales ou foncières...). En effet, il pourra être nécessaire dans certains cas de créer une organisation dédiée à la gestion des espaces et équipements communs, telles qu'une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL) en vue du bon fonctionnement de l'ensemble immobilier ;
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution des sols et de diagnostic de l'état des sous-sols, d'aménagement et de construction ;
- Les études et diagnostics nécessaires à la programmation des cessions d'immeubles à réhabiliter (notamment de structure) ;
- Les études de géomètres pour les bornages et regroupement ou division de parcelles,
- Les expertises nécessaires pour réaliser les travaux dans des conditions optimales de sécurité technique et juridique (référés préventifs...) ;
- Les études historiques et documentaires ainsi que les analyses de sols suite à des sondages ;
- Les missions de planification ou de coordination interchantiers ;
- Les études sur les dispositifs de sécurisation active des chantiers (uniquement dans la phase de réalisation).

Pour l'exécution de sa mission, le Concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art (architectes, bureaux d'études, diagnostiqueurs) et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile ou nécessaire. Le coût de ces missions sera porté à la charge des Opérations.

2.3.2 - Exécution des travaux objets des Opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols)

➤ Travaux à la charge du Concessionnaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux objets des opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, éventuelles démolitions, remise en état des sols,), précisés en annexe n°3 du présent traité et s'assure de leur parfait achèvement dans la durée du présent traité.

De manière générale, le Concessionnaire fera son affaire des débranchements et, en cas de démolition, de toutes les Opérations ou diagnostics préalables, les cas échéants, à la démolition totale ou partielle des immeubles. Il mènera les travaux de démolition, y compris le désamiantage, les sondages et les injections préconisées.

Il accompagnera d'éventuelles fouilles archéologiques. Pour la réalisation de ces travaux, le Concessionnaire fera appel aux spécialistes compétents en fonction des spécificités de chaque Opération (diagnostiqueurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'étude spécialisés). Il procèdera si nécessaire aux injections et à la dépollution des sols en cas de

livraison de terrains prêts à construire. Ces travaux pourront éventuellement être réalisés par l'acquéreur du terrain, en fonction de la nature des preneurs et des prix de cession administrés, ils pourront être intégrés en recette des bilans par le Concessionnaire sur présentation de justificatifs.

Les travaux de recyclage immobilier/foncier :

Le Concessionnaire aura pour mission de réaliser les travaux de recyclage de l'habitat ancien dégradé, à savoir : préparation des fonciers bâtis ou nus, mise en sécurité des immeubles et logements (après leur acquisition et le relogement temporaire ou définitif des occupants), purge de tous contentieux liés à l'immeuble, travaux préparatoires, travaux de restructuration des immeubles pouvant aller jusqu'à la conduite de travaux pérennes (incluant le gros-œuvre/ clos et couvert) et éventuellement la conduite de travaux complets jusqu'à leur réception ainsi que la conduite de travaux de démolition et dépollution des sols des immeubles très dégradés le nécessitant avant cession pour une «réutilisation» future sous d'autres maîtrises d'ouvrage (logement social, contreparties foncières pour Action Logement, produits innovants de type accession sociale à la propriété ou autres produits et, en rez-de-chaussée avec notamment des locaux commerciaux/ petits équipements publics...") .

Ces travaux de recyclage intégreront également la transformation des pieds d'immeubles en vue de leur cession (sauf cas particuliers ou les travaux pourront être réalisés en milieu occupé). Ces locaux en pieds d'immeubles, quelle que soit leur destination, seront livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente.

➤ Modalités de passation des contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux :

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.

Une information annuelle des marchés et des avenants passés sera faite dans le rapport de gestion de la société.

➤ Clauses d'insertion

Le Concessionnaire s'attachera à respecter, a minima, les engagements des acteurs déclinés dans la Nouvelle Charte Nationale d'Insertion 2014-2024 de l'ANRU, notamment en appliquant des clauses sociales d'insertion dans ses différents marchés. Il s'engage notamment à respecter les objectifs quantitatifs et qualitatifs précisés dans la convention NPNRU La Cabucelle – Les Crottes, pour les marchés travaux.

Le Concédant s'engage à communiquer au Concessionnaire le nom de la structure opérationnelle en charge du pilotage et de la coordination du dispositif des clauses sociales sur le territoire d'intervention du Concessionnaire. Cette structure désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales » qui sera ainsi l'interlocuteur du Concessionnaire pour la mise en œuvre et la déclinaison des objectifs quantitatifs et qualitatifs par marchés et le suivi dispositif clauses sociales.

Le Concessionnaire se rapprochera du « facilitateur clauses sociales » le plus en amont possible des opérations ou marchés de la rédaction des marchés.

➤ Ambitions en matière de démarche environnementale :

Dans le cadre du présent traité, l'intervention sur les immeubles et îlots, à chaque fois que cela sera possible, tendra notamment vers :

- La création de logements traversants, fonctionnels et offrant une plus grande qualité d'usage aux habitants (se référer notamment en ce sens aux principes de la Charte de la construction durable éditée par la Ville de Marseille en 2021 et aux préconisations du « Guide évolutif » élaboré en 2024 par le Groupement Passagers des villes¹) ;
- Le traitement systématique de l'évacuation des eaux pluviales et usées des immeubles ;

¹ « Missions de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre d'espaces publics de proximité » réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA-IN AMP par le groupement Passagers des villes, NSL, Topo*Grafik, INDDIGO, ADEUS REFLEX, EGIS Conseil et EGIS Villes& Transports.

- Une aération et un verdissement des cœurs d'îlots encombrés par de l'extension de bâtiments en rez-de-chaussée ;
- Une désimperméabilisation des sols afin de rétablir au mieux les fonctions assurées par ces derniers avant aménagement, permettant notamment la production d'îlots de fraîcheur : capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc. ;

Le Concessionnaire devra par ailleurs se conformer aux prescriptions décrites dans les documents d'urbanisme et dans le cadre du NPNRU.

➤ Exécution des travaux objets des Opérations :

Le Concessionnaire assure la conduite et le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans le respect de la durée de la Concession fixée à l'article 1.5. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il appartient au Concessionnaire d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des travaux dont il a la charge et de s'assurer de son respect. Il lui appartient également d'exercer la maîtrise d'ouvrage, et notamment dans le cadre de convention de coopération, de transfert de maîtrise d'ouvrage/co-maîtrise d'ouvrage et le cas échéant de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Le Concédant pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'il demandera. Il est autorisé à suivre les chantiers et peut y accéder à tout moment. Toutefois, il ne peut présenter ses observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. Les autres collectivités destinataires des ouvrages, gestionnaires ou concessionnaires de services publics intéressés ont accès aux chantiers de la même façon, sur demande.

Chaque année en même temps que le compte-rendu évoqué à l'article 3.3.1, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par le Concessionnaire. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie.

Le Concessionnaire, avec l'assistance éventuelle du Concédant, devra obtenir des collectivités ou groupement de collectivités concernés les autorisations nécessaires pour occuper leur domaine public ou intervenir sur celui-ci pour répondre aux besoins des Opérations. Dès lors que le domaine public mis à disposition fait l'objet d'une autorisation d'occupation, la réalisation devra intervenir en coordination avec les éventuels concessionnaires de service public et autres titulaires d'autorisation d'occupation du domaine.

Le Concessionnaire s'acquitte des éventuelles redevances exigées en contrepartie de ces occupations.

Le Concessionnaire produira au Concédant l'état d'avancement des réalisations dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC). Les ouvrages sont réputés achevés lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés par les Parties.

ARTICLE 2.4 - CONSEIL DU CONCESSIONNAIRE SUR L'OPTIMISATION DES PROCEDURES

La recherche d'optimisation des procédures d'acquisitions des immeubles peut amener le Concédant ou la Ville de Marseille à mettre en œuvre ou être impliqué dans les procédures telles que : biens sans maître, état d'abandon manifeste, état de carence, mandataire ad hoc, administrateur judiciaire de copropriétés, etc.

Les institutions compétentes pourront être également amenées, sur conseil éventuel du Concessionnaire et/ou du Concédant, à mettre en œuvre des procédures à l'encontre des marchands de sommeil potentiellement « actifs » sur les immeubles, objet des Opérations. De telles procédures peuvent aller jusqu'à la confiscation et/ou l'expropriation des biens des propriétaires incriminés.

De sa propre initiative ou sur demande du Concédant, le Concessionnaire pourra être amené à conseiller le Concédant sur le choix du type de procédure à engager et sur les conditions optimales de sa mise en œuvre.

ARTICLE 2.5 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE

2.5.1 Dispositions générales

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font, après mise en état, l'objet de cessions, de concessions d'usage ou de locations. Dans ce cadre, les immeubles objets de travaux et les fonciers nus à l'issue des Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé pourront notamment faire l'objet des cessions suivantes, éventuellement dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)¹, qui pourront être modifiées à l'issue d'un avenant au présent traité :

- Pour plus de la moitié d'entre eux : au profit de bailleurs sociaux,
- Pour les autres immeubles ou fonciers nus : au profit d'opérateurs en vue de la réalisation de logements privés, avec un objectif global de programmation diversifiée et innovante (de type notamment accession sociale à la propriété, bail réel solidaire ou autres produits innovants validés par le concédant).
- Pour des rez-de-chaussée d'immeubles : au profit d'opérateurs privés ou publics en vue de la réalisation de locaux (commerce et activité ou à vocation associative) avec la cession « d'enveloppes » pour les immeubles recyclés, à savoir des locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente, le second œuvre restant à réaliser par l'acquéreur final.
- Le cas échéant, pour les petits équipements publics issus des opérations de recyclage (cession des « enveloppes » pour les immeubles recyclés, à savoir des locaux livrés bruts murs, sols et plafonds avec réseaux et fluides en attente, le second œuvre restant à réaliser par l'acquéreur final) : au profit des communes, collectivités publiques ou concessionnaires intéressés.
- Pour les espaces libres restitués en cœurs d'îlots : au profit, notamment, de preneurs des immeubles recyclés, d'associations syndicales ou foncières intéressées, voire, le cas échéant, aux collectivités publiques.

Chaque année, le Concessionnaire informe le Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme.

2.5.2 - Prix de cession

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant des bilans prévisionnels ci-annexés, la participation du Concédant prévue à l'article 3.2 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé au présent contrat.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs des Opérations ouvrira droit pour le Concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

➤ Logements sociaux

Les prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par le Concessionnaire seront fixés lors de la désignation de l'opérateur preneur.

Dans le cadre du co-financement par l'ANRU du déficit des Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé :

- Le prix de cession d'un immeuble recyclé est fixé à une valeur forfaitaire de 1150 euros HT/m² SDP validé

¹ AMI conduit par le Concessionnaire en association avec le Concédant, les services de l'Etat et la Ville de Marseille.

lors du Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU en mars 2023.

Ce montant sera indexé sur l'indice IRL, calculé comme suit :

$$P = P_o \times I / I_o$$

I = Dernier indice publié à la date de la signature de l'acte authentique. I_o = Indice publié au 2ème trimestre 2022, soit 135,84.

P_o = Prix de cession en euros/m² avant indexation.

- Le prix de cession, une fois les immeubles démolis et sols éventuellement dépollués par le Concessionnaire, est fixé au minimum à la valeur forfaitaire correspondant au nombre de mètres carrés de surfaces de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. A date de la signature du présent traité, le prix de cession est fixé à un minimum de 150 euros HT/m² SDP.

Il sera toutefois possible, sur validation du Concédant, d'adapter le prix de cession à la baisse des immeubles recyclés afin de mieux répondre aux enjeux d'équilibre économiques des opérations de production de logements sociaux. Dans ce cadre, à date, de manière prudentielle les prix de cession pour les opérations d'acquisition/ amélioration sont ici provisionnées en moyenne à 1050 €/m² SDP.

➤ Autres biens immobiliers

Pour les biens qui feront l'objet d'une programmation diversifiée et innovante (de type accession sociale à la propriété, bail réel solidaire, etc...), le prix de cession est fixé, en accord avec le Concédant, sur la base des travaux engagés avant cession et au regard de la valeur du marché immobilier selon la programmation établie (notamment prix d'accession sociale à la propriété...).

Pour les cessions de locaux à usage d'activités économiques en rez-de-chaussée des immeubles recyclés, le prix cible de cession visé est à hauteur de 400€ HT/m² SDP. Dans ce cadre avant toute promesse de vente, le montant de cession de ces immeubles sera validé par le Concédant.

2.5.3 - Fiches de prescriptions techniques

Les modalités de cession des immeubles bâtis ou terrains ayant fait l'objet des travaux de recyclage immobilier/foncier sont définies dans une fiche de prescriptions techniques.

Ces fiches de prescriptions techniques auront notamment pour objet de :

- Déterminer, lorsque les terrains et immeubles ont été acquis par le biais d'une déclaration d'utilité publique ou d'une procédure de préemption, les prescriptions imposées aux attributaires de ces terrains et immeubles, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. La fiche de prescriptions techniques précise dans ce cas le but de la cession et les conditions dans lesquelles elle est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges. Elle doit être conforme aux clauses-types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du code de l'expropriation ;
- Définir les droits et obligations du Concessionnaire et des Cessionnaires pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction ou réhabilitation ;
- Imposer des clauses d'insertion aux Cessionnaires dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation des immeubles ;
- Fixer les règles et servitudes de droit privé imposées aux Cessionnaires, à leurs ayants cause et ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le Concessionnaire ;
- Fixer les prescriptions techniques, architecturales et environnementales imposées aux attributaires et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre, par exemple :
- Surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot cédé, en cas de surélévation d'immeuble ou de (re)construction sur un terrain nu ;

- Qualité des logements : luminosité des logements, orientation, évitement des ponts thermiques... ;
- Performance énergétique attendue ;
- Inscription éventuelle à une certification environnementale adaptée aux bâtis anciens ;
- Qualité architecturale et patrimoniale, insertion urbaine et paysagère, qualité des matériaux utilisés, traitement des rez-de-chaussée et des cœurs d'îlots.

Elles déterminent également, s'il y a lieu, 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.

Les fiches de prescriptions techniques pourront également stipuler que, pour les locaux d'activité, les cessions doivent comporter l'engagement du Cessionnaire de :

- Favoriser le maintien et l'extension de la diversité commerciale et des activités économiques de proximité ou culturelles ;
- Soumettre, pendant une durée précisée dans la fiche, à l'avis du Concédant et de la Ville de Marseille les demandes de cessions du droit au bail et de déspecialisation. L'accord du Concédant et de la Ville de Marseille pourra également porter, selon les cas, sur le choix d'un nouveau Cessionnaire ou d'un locataire pour les locaux vacants ou qui viendraient à se libérer.

De manière générale, le Concessionnaire veille au respect, par les Cessionnaires des exigences et prescriptions définies dans les fiches et décrits ci-dessus, notamment en matière de développement durable et de qualité architecturale. Préalablement à toute cession, concession ou location, le Concédant peut demander au Concessionnaire la transmission des pièces nécessaires aux actes. Ces pièces devront être fournies par le Concessionnaire dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande.

TITRE III - MODALITES FINANCIERES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 3.1 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

3.1.1 - Principes généraux

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation des Opérations sont couvertes par les produits à provenir des cessions des surfaces des immeubles ou des terrains issus du recyclage de l'habitat privé dégradé, des concessions d'usage, des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations, des subventions, des produits financiers, tels que prévus dans le bilan consolidé figurants en annexe n°3.

Il est précisé que le présent contrat est une concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique, au sens des articles R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par conséquent, le Concédant s'engage à verser la participation financière prévue à l'article 3.2.1 ci-après.

En tout état de cause, si le programme ou les conditions financières des Opérations tels que décrits en annexes venaient à être remises en cause du fait du Concédant 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 Concédant s'engageant à compenser ces effets par l'ajustement du montant de sa participation financière.

3.1.2 Les recettes

Il s'agit :

- Des produits des cessions, concessions d'usage et locations sous quelque forme que ce soit, telles que décrites à l'article 2.5 ci-dessus ;
- D'une manière générale, des recettes de nature à provenir de la gestion intercalaire des biens immobiliers entrant dans les périmètres de la Concession, jusqu'à leur cession ;
- Des produits financiers issus de la gestion de la trésorerie de l'Opération ;
- De l'allocation d'aides financières directes ou indirectes sollicitées après accord du Concédant, auprès de tout organisme ;
- De toute autre recette que le Concessionnaire pourrait obtenir dans le cadre de sa mission.

3.1.3 Les subventions

Le Concessionnaire est chargé de solliciter lui-même, en vue de la réalisation des Opérations, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme (principalement l'ANRU ou tout autre opérateur de l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales ou des établissements publics). Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au Concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par la Métropole, le Concessionnaire en fera le compte-rendu annuel et actualisera en conséquence les bilans financiers prévisionnels des Opérations.

Concernant plus spécifiquement les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), il est précisé que la faisabilité des Opérations est conditionnée par le versement de subventions de l'ANRU dans le cadre

du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à hauteur de **6 749 125 euros** répartis comme suit :

- 2 241 000 euros pour l'Opération de recyclage foncier (FAT 23) Cœur Cabucelle,
- 3 982 714 euros pour l'Opération de recyclage foncier (FAT 23) Séraphin (pair et impair),
- 525 411 euros pour l'Opération de recyclage foncier FAT 23) des Crottes (Quinet et Donaz).

Il est rappelé que les subventions de l'ANRU portent sur les natures d'opérations suivantes :

- Famille d'Opération 23 : Recyclage de l'habitat ancien dégradé.

Ces subventions sont intégrées dans le bilan financier prévisionnel de l'Opération fourni en annexe n°3 du présent traité. Le Concessionnaire se charge d'établir, de suivre en vue de leurs perceptions tous documents concourant aux versements des subventions de l'ANRU. Ainsi, le Concessionnaire participe à l'inscription, l'enregistrement de l'ensemble de ses actions et opérations dans les outils de suivi mis en place par l'ANRU. Il s'assure avec le porteur de projet (la Métropole Aix-Marseille-Provence) et les interlocuteurs de l'ANRU, des conditions d'inscription de l'ensemble des charges et produits à l'engagement et des modalités de justification qui permettront la bonne perception des subventions.

Les subventions de l'ANRU, seront versées à la SPLA-IN AMP selon les modalités prévues dans le Règlement Général de l'ANRU, que le Concessionnaire déclare connaître. Pour cela, un avenant mineur à la convention de renouvellement urbain « Les Crottes – Cabucelle » sera mis en œuvre par l'ANRU et la Métropole AMP

3.1.4 Les emprunts

Le Concessionnaire peut contracter le cas échéant tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'Opération.

Notamment dans le cadre de l'instruction d'une demande de garantie d'emprunt, le Concessionnaire est tenu de transmettre au Concédant, sur simple demande de sa part, toute information relative aux conditions de financement y compris celles correspondant à des relais de trésorerie (organisme prêteur, nature du prêt, durée, montant et taux d'intérêt) dans le délai fixé par le Concédant.

Hormis pour les prêts relais de trésorerie, le Concédant pourra, après accord du Conseil de la Métropole, accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252- 1 et L. 2252-2 et D.1511-30 à D.1511-35 du code général des collectivités territoriales.

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'Opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre ses différentes opérations, ou avec ses comptes propres ou avec un établissement financier. Le Concessionnaire impute à l'Opération et au bilan consolidé, 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. Si le Concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux d'intérêt en vigueur.

ARTICLE 3.2 PARTICIPATION DU CONCEDANT AU FINANCEMENT DES OPERATIONS

3.2.1 Participation financière du Concédant

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, **le montant total prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 16 902 000 euros**. Ce montant intègre une quote-part de provision d'aléas financiers dans le bilan prévisionnel, estimés à hauteur de 5% des montants de dépenses d'études opérationnelles, d'acquisitions, travaux et honoraires. Cette participation financière fait l'objet de versements par tranches annuelles, actualisés le cas échéant par avenant.

Cette participation en numéraire, destinée à couvrir les charges de l'opération non couvertes par ses produits fera l'objet de versements annuels en fonction des besoins évalués aux montants suivants selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 3 000 000 euros en 2025,
- 2 000 000 euros en 2026,
- 4 200 000 euros en 2027,
- 5 000 000 euros en 2028,
- 1 500 000 euros en 2029,
- 1 202 000 euros en 2030.

Le Concessionnaire sollicitera la totalité du versement de la participation relative à la première année (2025) dans le mois suivant la notification du traité, pour les besoins de trésorerie liés au démarrage de l'Opération. Pour les années suivantes, le paiement de la participation du Concédant sera défini selon les modalités suivantes :

- Le Concessionnaire sollicitera le versement, à terme à échoir, de 75% du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de janvier de chaque année (avant le 31/01) ;
- Le Concessionnaire sollicitera le versement, à terme à échoir, des 25% restants du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de septembre de chaque année (avant le 30/09).

Le Concédant s'engage à procéder au versement dans les 30 jours suivant réception de chaque demande de versement de la participation.

3.2.2 Participation en nature du Concédant

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation par apport en nature du Concédant est estimé à 0 euros.

3.2.3 Révision de l'apport financier du Concédant

Le montant global de la participation du Concédant, ainsi que le volume des versements annuels, pourront être révisés par avenant au présent traité, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole AMP, sur la base d'un rapport spécial établi par le Concessionnaire et en fonction du bilan actualisé prévu à l'article 3.3.2 ci-après et dans les conditions prévues au même article.

La révision de l'apport financier du Concédant pourra également résulter de la nécessité de tenir compte des évolutions ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, notamment dans les hypothèses et conditions de modifications de la Concession d'aménagement visées à l'article 5.1 du présent traité, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieure aux Parties et imprévisible au jour de la signature du présent traité, dans sa survenance ou son ampleur.

3.2.4 Octroi d'avances remboursables

Si les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, le Concessionnaire pourra solliciter le versement par le Concédant d'une avance, éventuellement renouvelable. Le montant, la durée, les conditions financières et les échéanciers de versement et de remboursement des avances sont précisés par une convention particulière conclue entre le Concessionnaire et le Concédant et approuvée par l'organe délibérant de celui-ci.

ARTICLE 3.3 COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS A LA COLLECTIVITE

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L.3005 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération.

3.3.1 Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Le Concessionnaire adresse au Concédant avant le 30 juin de chaque année, pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant en annexe :

1. Le bilan prévisionnel de l'Opération, actualisé défini à l'article 3.3.2 ci-après ;
2. Le plan global de trésorerie de l'Opération, actualisé défini à l'article 3.3.3 ci-après,
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé et défini à l'article 3.3.4 ci-après ;
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 3.2.4 ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 3.1.3 de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Pour le bon suivi de l'opération par le concédant, un état des dépenses et des recettes distinct pourra être établi par le concessionnaire pour chacun des secteurs suivants :

- Séraphin,
- Crottes,
- Cœur Cabucelle.

Le compte-rendu financier annuel sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le Concédant aura le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

A l'occasion de l'examen du CRAC établi par le Concessionnaire, le Concédant ou le Concessionnaire peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera par voie d'avenant au présent traité, ainsi que l'établissement du (ou des) bilan(s) financier(s) prévisionnel(s) correspondant. Les frais supportés par le Concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'Opération.

3.3.2 Bilan prévisionnel global actualisé

Le Concessionnaire établit chaque année, pour l'année à venir, un bilan financier prévisionnel global et actualisé, ainsi que les plans de trésorerie et de financement actualisés. Chaque bilan devra intégrer l'état des recettes et des dépenses (présenté par poste, nature et objet).

Il fait apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, les recettes et dépenses restant à réaliser estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours. Ce bilan présente, le cas échéant, la charge résiduelle non couverte par les produits des Opérations, nécessitant une révision du programme des travaux, une évolution du présent traité ou une évolution de la participation du Concédant prévue à l'article 3.2, par voie d'avenant.

Ce bilan prévisionnel global comporte notamment :

- En dépenses : les acquisitions de terrains, le coût des travaux à la charge du Concessionnaire visé en annexes les frais résultant des contrats conclus en application de l'article 2.4.2, les indemnités prévues à l'article

4.4.3, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération » définie à l'article 3.5 ci-après ;

- En recettes : les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions visées à l'article 3.1.3, ainsi que la participation visée à l'article 3.2.1. Il précise notamment les participations, subventions et financements à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant par le Concédant, les collectivités ou groupements de collectivités ou l'ANRU, dans les conditions indiquées ci-avant.

3.3.3 Plan global de trésorerie actualisé

Le Concessionnaire établit chaque année, un plan global de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. Il fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances à recevoir du Concédant au cours de l'exercice suivant ou remboursées au Concédant.

3.3.4 Tableau des acquisitions et cessions immobilières

Le Concessionnaire établit un tableau des acquisitions et des cessions immobilières réalisées pendant l'exercice écoulé, en distinguant les différentes natures de logements (agréments sociaux lors de cession aux organismes HLM, loyer abordable lors des cessions au titre des contreparties avec l'Association Foncière Logement, autres produits).

Ce tableau comportera, pour chaque cession :

- La nature du bien, en précisant s'il s'agit d'un immeuble ou de droits réels, si le bien est grevé de servitudes ou non et en indiquant sa situation locative (nature du bail ou du titre d'occupation, sa date, son terme et le montant des loyers). En d'autres termes, il comportera les éléments communiqués aux services fiscaux compétents, qui ont permis de procéder à son estimation ;
- La localisation du bien : parcelle cadastrale, rue ou lieu-dit ;
- L'origine de propriété : date de l'acquisition, nom du précédent propriétaire, prix et conditions d'acquisition ;
- Le nom du cédant ;
- Le nom de l'acquéreur ;
- Les conditions de cession : prix, conditions de paiement et autres conditions éventuelles.

ARTICLE 3.4 GARANTIE DES EMPRUNTS

Le Concessionnaire peut souscrire tous les emprunts et avances nécessaires au financement de l'Opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de l'Opération. Si nécessaire, le Concédant accordera sa garantie aux emprunts contractés par le Concessionnaire conformément au règlement et conditions d'octroi des garanties d'emprunts de la Métropole Aix-Marseille-Provence, fixé par délibération.

ARTICLE 3.5 REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la Concession, 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. Ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, constituent une « rémunération » au sens des articles L. 1532-2 du code général des collectivités territoriales et L.300-5 du code de l'urbanisme.

La nature des charges couvertes par la rémunération correspond notamment aux coûts suivants imputés dans la partie structure de la comptabilité du Concessionnaire :

- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services administratifs et financiers du Concessionnaire ;

- Tous les frais généraux non directement affectables à l'Opération ;
- Les impôts et taxes liés aux salaires de personnels de direction et d'administration, la T.V. A. non récupérable sur les frais généraux évoqués précédemment, ainsi que tous les autres impôts et taxes et versements assimilés non directement affectables à la Concession ;
- L'ensemble des salaires, charges sociales et coûts directement liés au personnel des services de production du Concessionnaire et les coûts de direction générale ;
- Les dotations aux amortissements et les provisions propres au Concessionnaire ;
- Les coûts financiers aux besoins en fonds de roulement du Concessionnaire pour l'Opération tels que générés notamment soit par des emprunts non affectés à la Concession, soit par des retards de paiement, soit par mobilisation de ses fonds propres, soit par le déficit de trésorerie globale du Concessionnaire ; - Les charges exceptionnelles comptabilisées.

Les impôts et taxes fiscales payés par le Concessionnaire en fonction de la réglementation en vigueur du fait du régime fiscal propre de la concession d'aménagement seront répercutés intégralement à la Concession (taxes sur les salaires, contribution de solidarités, etc.).

Le Concessionnaire doit justifier le mode de calcul de sa rémunération, qui comprend une partie fixe et une partie variable et qui fait l'objet d'une négociation entre le Concédant et le Concessionnaire.

La rémunération prévisionnelle du Concessionnaire pour l'exécution des missions prévues s'établit à 3 407 762 sur la durée du contrat ;

Elle sera calculée comme suit :

1) Une rémunération forfaitaire d'un montant global de 2 300 240 euros

Cette rémunération forfaitaire est imputée annuellement selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 287 530 euros par an de 2023 à 2032

Ce montant est exprimé en valeur du mois de la signature du contrat (mois M0).

Il est précisé que le cadencement de prise de rémunération, si nécessaire, sera revu par avenant, avant le 31/12/2025, et par la suite triennalement, pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions du Concessionnaire.

2) Une rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'opération après l'expiration du contrat fixée à :

- 85 194 euros (valeur du mois de la signature du contrat, dernier indice SYNTEC disponible) ;

Ce montant est exprimé en valeur du mois de la signature du contrat (mois M0).

3) Une rémunération annuelle fixée à :

- **4.95% des dépenses (HT + TVA non déductible) d'acquisition (frais de notaire et d'éviction inclus) et de travaux payés dans l'Opération.** Cette rémunération ne sera pas grevée de TVA ;

Les rémunérations forfaitaires sont révisables annuellement par application de la formule :

$$P_n = P_0 \times (0,15 + 0,85 \times I_m/I_0) \text{ Où}$$

:

P_n = prix révisé P_0 = prix d'origine

I_0 = dernier indice SYNTEC connu au mois de la signature de la Concession

I_m = dernier indice SYNTEC connu au 1^{er} janvier de l'année

Il est à noter qu'une estimation prévisionnelle de ces révisions est prise en compte pour le calcul des rémunérations forfaitaires effectué dans le cadre du bilan financier prévisionnel de l'opération présenté en annexe 3.

Les montants forfaitaires ou pourcentages fixés ci-dessus pourront être révisés par avenant, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette Opération, notamment dans le cas où la durée de la Concession serait différente de celle prévue à l'article 1.5 ou dans le cas d'une modification du programme. La rémunération annuelle du Concessionnaire est calculée en appliquant les règles définies aux articles ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré. **Elle sera imputée mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés :**

- Pour la rémunération forfaitaire, par douzième à partir des montants prévisionnels tels que définis dans l'échéancier ci-dessus ;
- Pour la rémunération proportionnelle, par application du taux de rémunération ci-dessus aux mouvements constatés sur le mois considéré.

La rémunération de la mission de liquidation sera prélevée à la présentation des comptes de liquidation.

TITRE IV : DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 4.1 EXPIRATION DE LA CONCESSION

Le présent contrat prend fin à l'échéance telle que fixée à l'article 1.5 sauf hypothèses de constatation de l'exécution de l'ensemble des missions du Concessionnaire avant cette date visée au même article ou de résiliation anticipée par le Concédant dans les conditions de l'article 4.2. Le Concessionnaire demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation du Concédant aux coûts de l'Opération. Le montant définitif de cette participation est modifié par voie de protocole de clôture valant avenant final.

ARTICLE 4.2 RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE

La Concession peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement par le Concédant dans les cas suivants :

4.2.1 Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

4.2.2 Résiliation pour faute – déchéance

En cas de litige entre les Parties, la recherche d'une solution amiable sera en premier lieu toujours privilégiée. La présente Concession pourra être résiliée unilatéralement, pour faute d'une particulière gravité du Concessionnaire, résultant notamment d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, par le Concédant après mise en demeure restée totalement ou partiellement infructueuse dans un délai fixé par la mise en demeure.

4.2.3 Autres cas de résiliation unilatérale

Si le Concessionnaire 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.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire 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.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 4.3 ci-après.

ARTICLE 4.3 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

- 1) En cas d'expiration de la Concession d'aménagement au terme normal prévu à l'article 1.5 ci-dessus ainsi qu'en cas d'expiration anticipée soit du fait de la constatation de l'achèvement des missions avant le terme visée à l'article 1.5, soit du fait de la résiliation unilatérale prévue à l'article 4.2, le Concédant 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'une indemnité correspondante au prix résultant du(des) dernier(s) bilan(s) prévisionnel(s) approuvé(s). A défaut d'accord entre les Parties, la valeur sera proposée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge. En toute hypothèse, ne sont pas inclus dans le champ de calcul de l'indemnité due par le Concédant, les biens qui, au jour de la réception par le Concessionnaire de la notification de la résiliation, auront été revendus par le Concessionnaire ni ceux faisant l'objet d'une promesse de vente.

Les Parties peuvent toutefois décider d'un commun accord que tout ou partie des biens destinés à être cédés aux tiers ou impropres à la commercialisation seront conservés par le Concessionnaire.

- 2) Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, le Concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission et sera tenu, le cas échéant, sous réserve des stipulations de l'article 4.2.2, de garantir le Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la Concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, de fraude ou de dol.
- 3) Le Concessionnaire s'engage à intégrer à tous les contrats qu'il conclut pour la réalisation des Opérations d'aménagement objets des présentes, à l'exclusion des contrats de travail, une clause obligeant son cocontractant à poursuivre de plein droit le contrat en cours avec le Concédant après expiration de la Concession d'aménagement.
- 4) Sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, et en application de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la Concession, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.
- 5) En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par lui et figurant dans le patrimoine de l'Opération à la date de la décision de justice décidant de l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire seront remis au Concédant ou à toute autre personne ou collectivité compétente
- 6) Le Concessionnaire s'engage à transmettre au Concédant l'ensemble des éléments techniques dont il dispose et à apporter son assistance technique, notamment en cas d'expertise d'assurance ou judiciaire menée postérieurement au transfert de propriété des biens.
- 7) Après l'expiration de la Concession d'aménagement, le Concessionnaire apportera son assistance technique en tant que de besoin au Concédant dans le traitement et le suivi des contentieux éventuels ayant trait à un ouvrage, un équipement, un aménagement ou une installation dont le Concessionnaire était responsable au titre de la Concession d'aménagement. A cet effet, le Concessionnaire s'engage à transmettre au Concédant tout élément dont il dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense du Concédant.

ARTICLE 4.4 CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la Concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci- après.

4.4.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration normale ou anticipée du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 3.5 ci-dessus.

En cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur. En cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA non déductible, 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.

4.4.2 Arrêt des comptes de l'Opération d'aménagement

A l'expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et les Opérations d'aménagement étant ou non achevées, le Concessionnaire établira, au plus tard 9 mois à compter de la fin de la Concession, un arrêté des comptes des Opérations permettant aux Parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive des Opérations et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la Concession, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du Concédant, 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 5.5 sur les pénalités. A ce titre, la couverture d'un sinistre existant à la clôture des Opérations, mais dont le montant n'est pas défini, sera inscrit dans le cadre de cette provision.

➤ 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 au Concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire 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 le Concédant des sommes qu'il s'est engagé à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'Opération ;
- Les dettes fournisseurs à régler avant l'expiration de la Concession d'aménagement.

➤ Solde des financements :

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

E N RESSOURCES :

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

E N EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant ;
- Les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement.

Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le Concédant.

4.4.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

En cas de rachat ou de résiliation de la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, le Concédant devra au Concessionnaire une indemnité égale à 12 % de la rémunération dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance ou résiliation énoncés à l'article 4.2.2.

4.4.4 Règlement final

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 4.1.1 est positif :

- Les provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et l'indemnité due au Concessionnaire en application de l'article 4.4.3 sont déduites ;
- Les avances consenties par le Concédant et le montant du capital non amorti des emprunts qu'il aura repris lui sont remboursés.

Le solde positif, une fois ces éléments remboursés, constitue le boni de l'Opération, et sera versé en totalité au Concédant. Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 4.4.2 est négatif, le Concédant s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

4.4.5 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire au Concédant ou par le Concédant au Concessionnaire, dans les trois mois de la présentation de l'arrêté des comptes, 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, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie des Opérations et des sommes dues par le Concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la Concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'Opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 5.1 MODIFICATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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, matériel et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions juridiques, techniques et économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programmes et bilan prévisionnel global de l'Opération.

La Concession pourra être modifiée par avenant, d'un commun accord entre les Parties, avant le terme fixé, conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faire évoluer le périmètre des Opérations, les missions du Concessionnaire, ou son régime financier.

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme des Opérations, leurs plannings, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début des Opérations, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité locale.

ARTICLE 5.2 PROPRIETE DES DOCUMENTS ET PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent traité de concession deviennent la propriété du Concédant, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le Concessionnaire comme le Concédant s'engagent à tenir compte de la Réglementation Générale sur la Protection des Données (RGPD) à l'occasion du recueil, de l'exploitation et de la transmission des données manipulées dans le cadre de l'opération. Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer, sans accord exprès du Concédant, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Conformément aux dispositions de l'article 37 du RGPD, les Parties ont désigné chacune un délégué à la protection des données (DPO), auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

1) Registre des activités de traitement de données à caractère personnel

Chacune des Parties est responsable de l'élaboration et de la mise à jour de ses propres registres d'activités de traitement. Dans la mesure du possible, elles se coordonnent pour la déclaration des activités de traitement de données personnelles.

2) Exercice des droits et information des personnes concernées

Chaque partie aide l'autre à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées. Ces informations sont mises à la disposition des personnes concernées.

3) Analyse d'Impact sur la Protection des Données (AIPD)

Lorsqu'une Analyse d'Impact sur la Protection des Données est requise, les Parties affectent les moyens nécessaires à sa réalisation en fonction de leurs responsabilités effectives sur le traitement concerné. Elles échangent tous les éléments nécessaires à la réalisation de cette analyse d'impact. Chaque partie supporte les coûts qu'elle engage et qui sont nécessaires à ces analyses d'impact.

4) Déclaration de violation de données

Les Parties déclarent chacune les violations de données à caractère personnel auprès de l'autorité de contrôle et les documentent dans leurs propres registres des violations de données. Chaque partie informe l'autre si elle est susceptible d'être concernée par la violation.

Dans la mesure du possible, compte tenu des délais réglementaires et si elles sont concernées toutes les deux par la violation, les Parties se coordonnent pour la rédaction de la déclaration initiale. Elles se concertent en tant que de besoin pour le(s) éventuelle(s) déclaration(s) complémentaire(s).

ARTICLE 5.3 ASSURANCES

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Ces dépenses sont imputées au bilan de l'Opération. Le Concessionnaire est titulaire, dans la mesure du possible (si réponse positive du marché assurantiel), d'une police d'assurance garantissant l'ensemble des responsabilités qu'il encourt, dont il communiquera une copie à la première réquisition du Concédant.

ARTICLE 5.4 CONTENTIEUX

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'objet du présent contrat, à compter de sa date de prise d'effet, à l'exclusion des contentieux dont l'introduction est antérieure à cette dernière date.

Toute indemnité due à un tiers du fait du Concessionnaire pendant la durée du contrat est prise en compte, à titre de dépense, aux bilans de l'Opération. Après l'expiration de la Concession, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.3 ci-dessus.

De manière générale, le Concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 5.5 PENALITES

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

En cas de non-respect par le Concessionnaire des obligations listées ci-dessous, le Concédant se réserve la possibilité d'appliquer, selon les cas après une mise en demeure restée totalement ou partiellement infructueuse pendant le délai qu'elle mentionnera et en l'absence de cas de force majeure, les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Non-respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le CRAC, les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie)	150€ / jour de retard à partir de l'échéance prévue par le contrat
Non-respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné...)	150€ / jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés
Absence en comité technique ou comité de pilotage	300€ / réunion

Les pénalités prononcées n'ayant pas de caractère libératoire, le Concédant pourra demander, en sus, l'indemnisation de l'intégralité de son préjudice au juge administratif.

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de

pénalités de retard proportionnelles 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.

Pour délais imputables au concessionnaire

Ces pénalités ne pourront être imputées aux bilans d'aménagement de la présente Concession. Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

ARTICLE 5.6 INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration anticipée du présent contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts à compter du jour suivant l'expiration du délai de paiement.

L'article R. 2192-31 du code de la commande publique (ou du texte alors en vigueur à la date de la demande) prévoit que le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage. Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros (articles L. 2192-13 et D. 2192-35 du code de la commande publique).

ARTICLE 5.7 DOMICILIATION BANCAIRE ET ELECTION DE DOMICILE

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées sur un compte dont les références seront communiquées par le Concessionnaire au Concédant au plus tard un mois avant la date du premier versement. Le Concessionnaire s'engage à cet effet à communiquer le RIB dudit compte au Concédant.

Pour l'exécution du présent traité de concession, les Parties élisent domicile à leurs sièges respectifs, mentionnés en-tête des présentes.

ARTICLE 5.8 CONTROLES EXERCES PAR LE CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente Concession, le Concédant doit obtenir l'approbation de l'instance délibérante idoine de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- Sur le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- Pour la conclusion de tout avenant, quels qu'en soient le motif et le contenu.

Le/la Président(e) de la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec faculté de déléguer dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales, est chargé(e) de l'exécution de la Concession, notamment pour donner l'accord du Concédant sur toutes les autres dispositions de la Concession, dont la mise en œuvre est soumise à l'accord des instances délibérantes de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le Concédant aura le droit de faire effectuer par ses agents accrédités, ou par tout prestataire qu'il aura mandaté, toutes vérifications sur pièces, notamment de comptabilité, et sur place, qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses du présent traité sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

Le Concédant pourra par ailleurs demander, à tout moment, copie de tout contrat, de quelque nature que ce soit, passé par le Concessionnaire pour l'exercice de ses missions, ainsi que toute information relative à l'activité du Concessionnaire (notamment en matière d'acquisitions, cessions, relogements, travaux, hébergement provisoire, ou encore des éléments de suivi budgétaire permettant de faire état des dépenses et recettes réalisées et prévisionnelles de l'année en cours, notamment en matière d'acquisitions foncières).

ARTICLE 5.9 REGLEMENT DES LITIGES

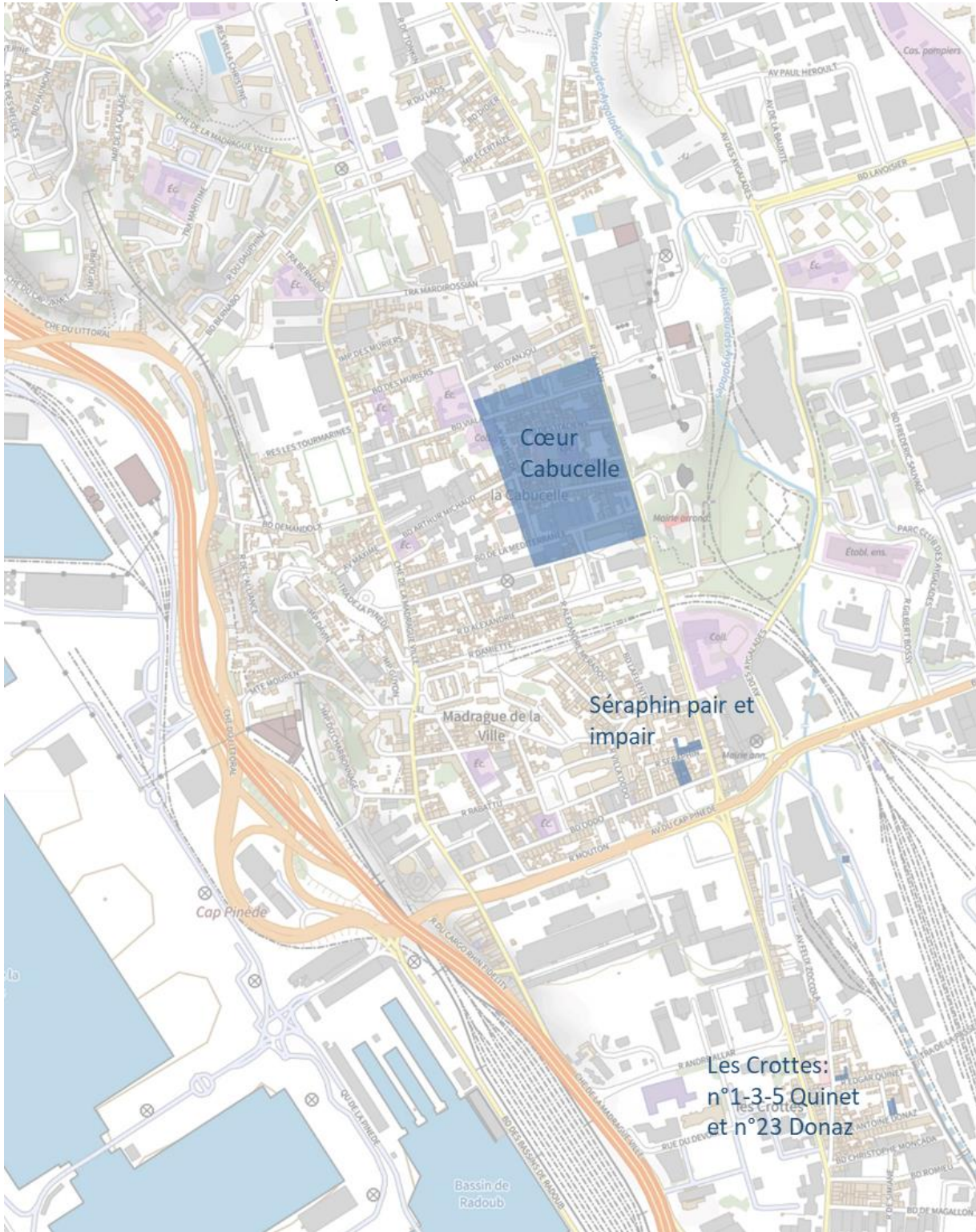
Tout litige né entre les Parties au titre de l'exécution du présent traité de concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Marseille, le
En quatre (4) exemplaires originaux,

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, La Présidente ou son représentant (signature et cachet)	Pour la SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence », Le Directeur Général : Franck CARO (signature et cachet)
--	---

Annexe n°1 : Périmètre des interventions - Concession d'aménagement « La Cabucelle - Les Crottes »

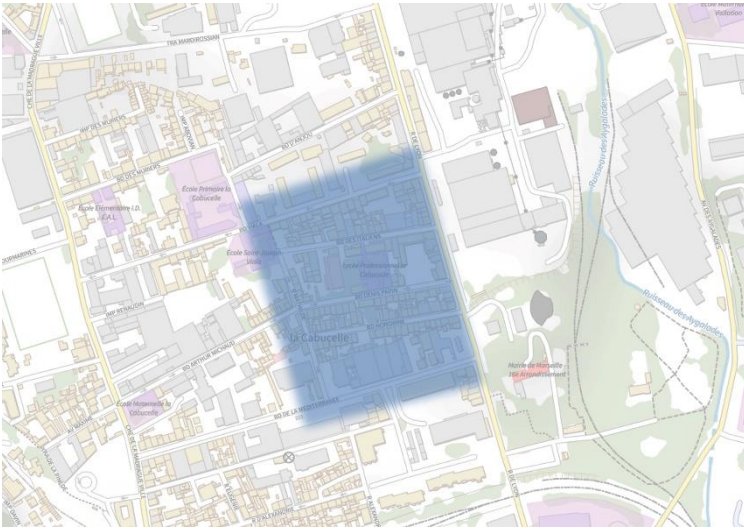
Secteurs d'interventions sur le quartier Cabucelle Crottes :



Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR

Sous-secteurs :

Secteur Cœur Cabucelle



Secteur Séraphin :



Secteur des Crottes



Annexe n°2 : Liste des adresses à recycler acquises, en cours d'acquisition

Secteur Séraphin

Séraphin impair

N° de parcelle	Contenance cadastrale	Adresse de la parcelle
131215899 H0056	121	0005 RUE SERAPHIN Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0057	146	0007 RUE SERAPHIN Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0059	365	0097 BD ODDO Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0058	152	0099 BD ODDO Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0055	167	0101 BD ODDO Marseille 15e Arrondissement

Séraphin pair

N° de parcelle	Contenance cadastrale	Adresse de la parcelle
131215899 H0095	47	0004 RUE SERAPHIN Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0094	51	0006 RUE SERAPHIN Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0093	112	0010 RUE SERAPHIN Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0092	218	0012 RUE SERAPHIN Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0096	101	0143 RUE DE LYON Marseille 15e Arrondissement
131215899 H0097	453	0147 RUE DE LYON Marseille 15e Arrondissement

Secteur Crottes

N° de parcelle	Contenance cadastrale	Adresse de la parcelle
131215901 C0029 et 131215901 C0026	322	1-3-5 QUINET Marseille 15e Arrondissement
131215901 C0176	418	23 DONAZ Marseille 15e Arrondissement

Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR

Annexe n°3 : Bilan financier prévisionnel de l'Opération globale

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
INTERVENTION MULTISITES « LA CABUCELLE – LES CROTTE » POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE 3 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau
DEPENSES	3 683 106	2 231 286	5 345 954	5 707 709	3 797 603	4 755 480	2 470 115	581 272	28 572 524
ETUDES	40 000	30 330	86 700	69 200	98 083	87 380	23 467		435 160
ACQUISITIONS	3 167 061	1 613 338	1 362 661	1 995 043	95 000	40 000			8 273 103
TRAVAUX			2 812 413	2 526 172	2 630 759	3 523 797	1 668 182		13 161 323
HONORAIRES		103 047	423 963	458 642	430 434	524 560	209 539		2 150 185
FRAIS DIVERS	49 920	112 320	152 560	125 920	96 960	81 680	8 480		627 840
REMUNERATION	422 445	370 022	502 316	527 030	442 574	493 312	408 129	430 841	3 596 668
FRAIS FINANCIERS	3 679	2 229	5 341	5 702	3 794	4 751	152 318	150 431	328 244
RECETTES	4 363 825	2 709 763	4 917 413	5 709 923	4 228 750	1 909 153	1 694 701	3 038 999	28 572 524
CESSIONS					2 016 077		1 008 038	1 687 684	4 711 799
PARTICIPATIONS	3 000 000	2 000 000	4 200 000	5 000 000	1 500 000	1 202 000			16 902 000
SUBVENTIONS	1 349 825	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	1 349 825	6 749 125
RECETTES LOCATIVES	2 000	22 100	29 000	24 510	25 010	22 240	4 500		129 360
PRODUITS FINANCIERS	12 000	12 750	13 500	10 500	12 750	10 000	7 250	1 490	80 240
RESULTAT D'EXPLOITATION	680 719	478 476	-428 541	2 214	431 146	-2 846 327	-775 414	2 457 727	

*Les montants sont arrondis à l'euro le plus proche

Annexe n°4 : Plan de trésorerie global prévisionnel de l'Opération

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
INTERVENTION MULTISITES « LA CABUCELLE – LES CROTTE » POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE RECYCLAGE D'IMMEUBLES DEGRADES

ANNEXE 4 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Intitulé	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	Nouveau
DEPENSES	3 683 106	2 231 286	5 345 954	5 707 709	3 797 603	4 755 480	2 470 115	581 272	28 572 524
ETUDES	40 000	30 330	86 700	69 200	98 083	87 380	23 467		435 160
ACQUISITIONS	3 167 061	1 613 338	1 362 661	1 995 043	95 000	40 000			8 273 103
TRAVAUX			2 812 413	2 526 172	2 630 759	3 523 797	1 668 182		13 161 323
HONORAIRES		103 047	423 963	458 642	430 434	524 560	209 539		2 150 185
FRAIS DIVERS	49 920	112 320	152 560	125 920	96 960	81 680	8 480		627 840
REMUNERATION	422 445	370 022	502 316	527 030	442 574	493 312	408 129	430 841	3 596 668
FRAIS FINANCIERS	3 679	2 229	5 341	5 702	3 794	4 751	152 318	150 431	328 244
RECETTES	4 363 825	2 709 763	4 917 413	5 709 923	4 228 750	1 909 153	1 694 701	3 038 999	28 572 524
CESSIONS					2 016 077		1 008 038	1 687 684	4 711 799
PARTICIPATIONS	3 000 000	2 000 000	4 200 000	5 000 000	1 500 000	1 202 000			16 902 000
SUBVENTIONS	1 349 825	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	674 913	1 349 825	6 749 125
RECETTES LOCATIVES	2 000	22 100	29 000	24 510	25 010	22 240	4 500		129 360
PRODUITS FINANCIERS	12 000	12 750	13 500	10 500	12 750	10 000	7 250	1 490	80 240
RESULTAT D'EXPLOITATION	680 719	478 476	-428 541	2 214	431 146	-2 846 327	-775 414	2 457 727	
AMORTISSEMENTS								3 000 000	3 000 000
MOBILISATIONS						3 000 000			3 000 000
FINANCEMENT						3 000 000		-3 000 000	
TRESORERIE	680 719	1 159 196	730 655	732 869	1 164 015	1 317 688	542 273		
TVA sur dépense	651 396	371 807	967 659	1 034 995	670 247	851 483	381 934		4 929 522
TVA sur recette					403 215		201 608	337 537	942 360
TVA sur financement									
TVA période	-651 396	-371 807	-967 659	-1 034 995	-267 032	-851 483	-180 326	337 537	-3 987 162
TVA déclarée (CA3)	-651 396	-371 807	-967 659	-1 034 995	-267 032	-851 483	-180 326	337 537	-3 987 162
Dépenses TTC	4 334 502	2 603 093	6 313 613	6 742 704	4 467 851	5 606 963	2 852 048	581 272	33 502 046
Recettes TTC	4 363 825	2 709 763	4 917 413	5 709 923	4 631 965	1 909 153	1 896 308	3 376 536	29 514 884
Amortissements								3 000 000	3 000 000
Mobilisations						3 000 000			3 000 000
TRESORERIE PERIODE	680 719	478 476	-428 541	2 214	431 146	153 673	-775 414	-542 273	
TRESORERIE CUMUL	680 719	1 159 196	730 655	732 869	1 164 015	1 317 688	542 273		

*Les montants sont arrondis à l'euro le plus proche

ANNEXE 4 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR

Annexe n°5 : Liste des études préalables et autres documents de référence remis au Concessionnaire

	Date	Auteur
Données transversales		
Charte de Qualité Urbaine des espaces publics du centre-ville de Marseille	07/2019	Ingerop / Desvigne / Tangram Pour Métropole AMP / Ville de Marseille / Département
Plan guide	01/2020	Concorde
Charte de la construction durable de la Ville de Marseille	09/2021	Ville de Marseille
Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain QPV la Cabucelle les Crottes	10/2024	Métropole AMP
Opération « Séraphin »		
Etude de faisabilité comparative entre une réhabilitation et deux démolition / reconstructions : N°2,4,6,10 et 12 Séraphin	avril 2022	Urbanis Aménagement

Annexe 6 – Charte de relogement des projets conduits dans le cadre du renouvellement urbain à Marseille – novembre 2023

Voir délibération n°CHL-008-15050/23/BM approuvant la charte de relogement des projets conduits dans le cadre du renouvellement urbain

Attention : Les champs marqués d'un astérisque () ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR*

Annexe n°7 : Fiche d'Aide à la Décision (FAD)

FICHE D'AIDE A LA DECISION (FAD) Métropole AMP

INFORMATIONS DIA			
Date d'enregistrement DIA	Délégation à obtenir avant le :	Date caducité DIA	Contact notaire
Numéro de dossier	Périmètre DPU ou DPUR		Titulaire du droit de préemption
Adresse du bien			Code Postal
Numéro de parcelle	Quartier		
Description du bien / surface utile (propriété unique ou lots de copro)	Usage	Occupation	

DETAILS DE LA TRANSACTION			
Coordonnées vendeur		Coordonnées acquéreur	
Prix de vente	Prix de vente au m ²	AFD*	Date AFD*

ANALYSE DU BIEN	
Contexte opérationnel Périmètre et cadre opérationnel, proximité d'un projet d'aménagement, stratégie préemption DOH	
Procédures en cours (sécurité, hygiène)	
Etat du bien*	
Précisions état d'occupation* [nombre d'occupants, type et durée des baux]	
Etat des mitoyens (si connus)	
Observations particulières Impact si acquisition lots de copro, changement d'usage nécessaire, problématiques foncières....	
Projet de l'acquéreur*	

AVIS D'OPPORTUNITE sur la délégation [ARRETE DE DELEGATION DPU/DPUR]		
Emetteur	Date d'avis	Argumentaire
Services habitat/RU AMP		Il est demandé l'obtention d'un arrêté de délégation du DPU/ DPUR au profit de NOM DU DELEGATAIRE CHOISI ARGUMENTAIRE PRECISION CADRE D'INTERVENTION
Services fonciers AMP		
Concessionnaire		
COMMUNE		

AVIS D'OPPORTUNITE sur la préemption par le délégataire*			
Délégataire DPU/DPUR Cadre d'intervention	Date de visite*	Date limite de préemption*	Prix d'acquisition*

Attention : Les champs marqués d'un astérisque (*) ne peuvent être renseignés qu'a posteriori de la visite du bien, organisée par le délégataire du DPU/DPUR

Emetteur	Date d'avis	Argumentaire
Services habitat/RU AMP		
Services fonciers AMP		
Concessionnaire		
COMMUNE		

L'immeuble comporte X niveaux avec une emprise de X m² au sol

PHOTO DE LA SITUATION DU BIEN

POSITIONNEMENT CADASTRAL / VISION A L'ILOT

VUE 3D

**ANNEXE N°8 - Documents relatifs à la procédure interne
Métropole AMP portant sur la remise en gestion des voies,
réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil**

AMP / COMMUNE

Direction de :

Aménageur

NOM DES VOIES

Opération (éventuellement)

Localisation (arr., commune, lieudit...)

OUVRAGES NEUFS / OUVRAGES ANCIENS

Opérations de pré-remise des voies, réseaux et dépendances ou ouvrage de génie civil (à spécifier)

Les représentants des services présents ce jour le:

Services/intervenants	Nom Prénom Qualité	N° Téléphone	Signature
Aménageur			
Direction de AMP ou de la commune			
Maîtrise d'œuvre			
Entreprise titulaire			
Autre entreprise			
" "			

Se sont rendus sur place le jj/mm/aaaa à hh heures pour les opérations de pré-réception des ouvrages de (eaux potable, eaux usées, voirie, soutènement, espaces verts.....), constitutif des voies, de l'opération

Lors de cette réunion les documents suivant ont été remis par l'aménageur :

- plans
- essais, sondages, etc.
-
-

☐ Le représentant de la Direction n'a pas émis de réserves sur les ouvrages réalisés et transmettra à l'aménageur un avis de principe favorable pour la réception des ouvrages constitutif de la (les) voies. Ce dernier sera à transmettre à la Direction de Pôle Espace public Voirie Circulation.

☐ Le représentant de la Direction a émis un avis défavorable sur les ouvrages. *Description des réserves :*

☐ Le représentant de la Direction a émis un avis favorable assorti de réserves sur les ouvrages réalisés. *Description des réserves :*

Signature

Le représentant de la Direction

Le représentant de l'aménageur

AMP / COMMUNE

Direction de :

NOM DES VOIES

Opération (éventuellement)

Localisation (arr., commune, lieudit...)

ANNEXE N°9 – Fiches opérations famille 23 prévisionnelles - Recyclage de l'habitat ancien dégradé -

Annexe 9-A : Fiche opération NPNRU C1035-23-0005-Recyclage Cœur Cabucelle

Annexe 9-b : Fiche opération NPNRU C1035-23-0011-Recyclage Séraphin Pair et impair

Annexe 9-c : Fiche opération NPNRU C1035-23-0012-Recyclage Crottes – Donaz/Quinet

Fiche opération détaillée - NPNRU

C1035-23-0005 - Recyclage cœur Cabucelle

Référence Agora :

Contractualisation validée PP le 29/03/2024

Opération contractualisée : Non	Opération engagée : Non	Dernière version validée : Non
Version RGA : RGA du 28 novembre 2023		Version REFI : REFI du 16 octobre 2023

Identification de l'opération			
Contrat :	C1035 - Convention Métropole Aix Marseille Provence Cabucelle Crottes		
Nature / modèle :	23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé		
	23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé		
Maitre d'ouvrage (MO) :	20005480700017 - METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE		
Mode de financement :	NPNRU	Mode de conventionnement :	OPC
Source de financement :	Nationale	Exécutable financièrement :	Exécutable
Responsable administratif :	NOBLE Audrey chef de service recettes et subventions	Responsable opérationnel :	Céline POINT Cheffe de projet Renouvellement Urbain

Localisation de l'opération			
QPV de rattachement :	QP013058 - La Cabucelle	Situation :	Dans QPV sur site
Commune (réalisation ou reconstitution) :	13015 - MARSEILLE 15	Zonage :	02
Adresse : 10			

Objectifs contractuels	
Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :	
Cette opération portera sur 40 logements dont l'état de dégradation des bâtiments nécessite une intervention lourde. L'identification et la quantification de ces logements a pu se faire au travers d'une première analyse statistique, basée notamment sur les données du parc potentiellement dégradé, et sur des visites de terrain plus ciblées. Cette analyse sera approfondie dans le cadre des enquêtes terrain lancées au dernier trimestre 2023 sur le secteur. L'intervention sur ces immeubles portera sur la requalification des immeubles, leur sécurisation, puis sur leur cession à des bailleurs sociaux en acquisition amélioration.	
Complément de description de l'opération	

--

Opération C1035-23-0005			
Validations et modulations spécifiques ("Affichage des 10 premières lignes saisies dans l'opération")			0 ligne
Nature de la décision spécifique		Commentaires	
Calendrier opérationnel			
Date de signature du document contractuel :		Date de prise en compte des dépenses :	27/03/2023
Date prévisionnelle de lancement opérationnel et durée :		S2	2024
			10 semestres
Caractéristiques de l'opération			
Mode de réalisation de l'opération :	Opération en concession d'aménagement		
Type de recyclage :	Opération mixte : recyclage foncier et immobilier		
Inscription de l'action dans une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)	Non		
Nombre d'immeubles :	8		
Surface à Recycler			
Surface de plancher des immeubles à recycler :	2400,00 m²		
Surface de plancher des locaux d'activité et commerces :	240,00		
NOMBRE DE M² A L'ORIGINE ET DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION :	2640,00		
lot à Recycler			
Nombre de logements concernés :	40		
Nombre de locaux d'activité et commerces :	3		
NOMBRE TOTAL DE LOTS	43		
Caractéristiques du relogement			
Date retenue pour le nombre de forfaits relogement :	27/03/2023	Nombre de logements et de chambres occupés à la date retenue :	35
Relogement	Prévisionnel		Réalisé
Départ spontanés :			0
Autres départs :			0
Nombre de ménages titulaires de baux :	25		0
Nombre de ménages décohabitants :	5		0

Nombre de ménages propriétaires occupants :	5	0		
Nombre de ménages hébergés :	5			
NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES :	35	0		
Avancement physico financier				
Dates clés de réalisation de l'opération				
Date du lancement opérationnel :		Date de fin de l'opération estimée:		
Etat avancement physique				
Etat avancement :				
Date démarrage actions maîtrise foncière / immobilière :		Date démarrage actions préparatoires aux logements et/ou de concertation :		
Date de démarrage des travaux ou des prestations :		Date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme :		
Suivi des délais				
Date pivot de calcul des délais :				
Date limite de demande de DAS :		Date de la première demande de DAS :		
		Date de la DAS :		
Date limite de caducité :		Date de la première demande de paiement :		
Date limite de demande de solde :		Date de la demande de solde :		
		Date solde de l'opérat. (dernier pmt/recouvremt) :		
Opération C1035-23-0005				
Opér. 23-20				
Concours financiers				
Détail dépenses subventionnables				
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	
Etudes préalables :	40 000,00 €	48 000,00 €	40 000,00 €	
Acquisition et frais notariés :	2 800 000,00 €	2 800 000,00 €	2 800 000,00 €	
Frais de transferts et indemnités :	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Travaux :	2 481 666,67 €	2 978 000,00 €	2 481 666,67 €	
Honoraires :	248 166,67 €	297 800,00 €	248 166,67 €	
Conduite d'opération :	528 166,67 €	577 800,00 €	528 166,67 €	
Relogement :	175 000,00 €	175 000,00 €	175 000,00 €	
Autres dépenses validées CE/DG :			0,00 €	
Frais de portage :	65 000,00 €	78 000,00 €	65 000,00 €	
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES :	6 338 000,01 €	6 954 600,00 €	6 338 000,01 €	
Détail recettes subventionnables				
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux logements locatifs sociaux ("Affichage des 2 premières lignes saisies dans l'opération")			1 ligne	
Type du bâtiment	Type de surface	Surface	Prix unitaire	Montant retenu
Collectif - A/A	m² de SDP	1200,00	1 150,00 €	1 380 000,00 €
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux contreparties foncières Action Logement				
Contrepartie foncière Action logement	Nombre de m² de SDP	Dont nb de m² de SDP cédés		
	0,00			
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux voies publiques et espaces publics ("Affichage des 3 premières lignes saisies dans l'opération")			0 ligne	
Type de destination	Nombrede m2 de foncier			

Détail du calcul de la valorisation à la valeur de marché ("Affichage des 8 premières lignes saisies dans l'opération")					3 lignes
Type de destination	Type de surface	Surface	Prix unitaire	Montant calculé	Cédé/non Cédé
Accessions et autres diversifications	m² de SDP	400,00	250,00 €	100 000,00 €	
Accessions et autres diversifications	m² de SDP	800,00	350,00 €	280 000,00 €	
Immobiliers économiques (Locaux aidés, ESS, tiers lieux, ...)	m² de SDP	240,00	400,00 €	96 000,00 €	
Total Valorisation forfaitaire :				1 380 000,00 €	
Total Valorisation à la valeur de marché :				476 000,00 €	
Autres recettes validées CE/DG :					
Loyers des logements ou locaux, et indemnités perçues :				0,00 €	
TOTAL RECETTES RETENUES :				1 856 000,00 €	
Commentaire					
Détail concours financiers					
	Montant des dépenses subventionnables	Montant des recettes retenues	Assiette subventionnable		
Calcul de l'assiette :	6 338 000,01 €	1 856 000,00 €	4 482 000,01 €		
Taux de base ANRU NPNRU :		50.000000 %	2 241 000,01 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU - Insalubrité :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Collectivité cat 6 :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Collectivité :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Excellence :					
SUBVENTION ANRU NPNRU :		50.000000 %	2 241 000,01 €		
Paielements réalisés					
Paielements réalisés	Assiette totale justifiée	% subvention versé	Montant subvention versée	Date paiement effectif	
CREA					
Date limite de soumission du CREA :	30 Septembre	% avancement financier justifié au CREA:			
Commentaires de la fiche détaillée (Hors IODA)					

Légende

valeur sur un fond orange : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus de contractualisation

valeur sur un fond jaune : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus engagement

valeur sur un fond rouge clair : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus contractualisation et à la dernière valeur validée du processus engagement

Fiche opération détaillée - NPNRU

C1035-23-0011 - Recyclage Séraphin pair et impair

Référence Agora :

Contractualisation validée PP le 29/03/2024

Opération contractualisée : Non	Opération engagée : Non	Dernière version validée : Non
Version RGA : RGA du 28 novembre 2023		Version REFI : REFI du 16 octobre 2023

Identification de l'opération			
Contrat :	C1035 - Convention Métropole Aix Marseille Provence Cabucelle Crottes		
Nature / modèle :	23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé		
	23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé		
Maitre d'ouvrage (MO) :	20005480700017 - METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE		
Mode de financement :	NPNRU	Mode de conventionnement :	OPC
Source de financement :	Nationale	Exécutable financièrement :	Exécutable
Responsable administratif :	NOBLE Audrey chef de service recettes et subventions	Responsable opérationnel :	Céline POINT Cheffe de projet Renouvellement Urbain

Localisation de l'opération			
QPV de rattachement :	QP013058 - La Cabucelle	Situation :	Dans QPV sur site
Commune (réalisation ou reconstitution) :	13015 - MARSEILLE 15	Zonage :	02
Adresse :			
10			

Objectifs contractuels	
Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :	
Cette opération vient en continuité de la concession EHI confiée à Urbanis Aménagement, elle vise la restructuration d'un ilot aujourd'hui à la frange entre la Cabucelle, l'extension d'Euromed, et la rue de Lyon qui va accueillir prochainement l'extension du tramway T3.	

Complément de description de l'opération

Opération C1035-23-0011			
Validations et modulations spécifiques ("Affichage des 10 premières lignes saisies dans l'opération")			0 ligne
Nature de la décision spécifique		Commentaires	
Calendrier opérationnel			
Date de signature du document contractuel :		Date de prise en compte des dépenses : 27/03/2023	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel et durée :		S1	2023 12 semestres
Caractéristiques de l'opération			
Mode de réalisation de l'opération :		Opération en concession d'aménagement	
Type de recyclage :		Recyclage immobilier (restructuration du bâti en plateaux aménageables)	
Inscription de l'action dans une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)		Non	
Nombre d'immeubles :		12	
Surface à Recycler			
Surface de plancher des immeubles à recycler :		2144,00 m²	
Surface de plancher des locaux d'activité et commerces :		487,00	
NOMBRE DE M² A L'ORIGINE ET DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION :		2631,00	
lot à Recycler			
Nombre de logements concernés :		53	
Nombre de locaux d'activité et commerces :		6	
NOMBRE TOTAL DE LOTS		59	
Caractéristiques du relogement			
Date retenue pour le nombre de forfaits relogement :		27/03/2023	Nombre de logements et de chambres occupés à la date retenue : 27
Relogement	Prévisionnel		Réalisé
Départ spontanés :			0
Autres départs :			0
Nombre de ménages titulaires de baux :		18	0
Nombre de ménages décohabitants :		4	0

Nombre de ménages propriétaires occupants :	5	0		
Nombre de ménages hébergés :	0			
NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES :	27	0		
Avancement physico financier				
Dates clés de réalisation de l'opération				
Date du lancement opérationnel :		Date de fin de l'opération estimée:		
Etat avancement physique				
Etat avancement :				
Date démarrage actions maîtrise foncière / immobilière :		Date démarrage actions préparatoires aux logements et/ou de concertation :		
Date de démarrage des travaux ou des prestations :		Date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme :		
Suivi des délais				
Date pivot de calcul des délais :				
Date limite de demande de DAS :		Date de la première demande de DAS :		
		Date de la DAS :		
Date limite de caducité :		Date de la première demande de paiement :		
Date limite de demande de solde :		Date de la demande de solde :		
		Date solde de l'opérat. (dernier pmt/recouvremt) :		
Opération C1035-23-0011				
Opér. 23-20				
Concours financiers				
Détail dépenses subventionnables				
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	
Etudes préalables :	156 000,00 €	187 200,00 €	156 000,00 €	
Acquisition et frais notariés :	3 319 655,00 €	3 319 655,00 €	3 319 655,00 €	
Frais de transferts et indemnités :	0,00 €		0,00 €	
Travaux :	4 460 672,92 €	5 352 807,50 €	4 460 672,92 €	
Honoraires :	446 067,29 €	535 280,75 €	446 067,29 €	
Conduite d'opération :	778 032,79 €	867 246,25 €	778 032,79 €	
Relogement :	135 000,00 €	162 000,00 €	135 000,00 €	
Autres dépenses validées CE/DG :			0,00 €	
Frais de portage :	182 000,00 €	218 400,00 €	182 000,00 €	
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES :	9 477 428,00 €	10 642 589,50 €	9 477 428,00 €	
Détail recettes subventionnables				
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux logements locatifs sociaux ("Affichage des 2 premières lignes saisies dans l'opération")			2 lignes	
Type du bâtiment	Type de surface	Surface	Prix unitaire	Montant retenu
Collectif – Neuf	m² de SDP	890,00	150,00 €	133 500,00 €
Collectif - A/A	m² de SDP	760,00	1 150,00 €	874 000,00 €
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux contreparties foncières Action Logement				
Contrepartie foncière Action logement	Nombre de m² de SDP	Dont nb de m² de SDP cédés		
	0,00			
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux voies publiques et espaces publics ("Affichage des 3 premières lignes saisies dans l'opération")			0 ligne	
Type de destination	Nombrede m2 de foncier			

Détail du calcul de la valorisation à la valeur de marché ("Affichage des 8 premières lignes saisies dans l'opération")					3 lignes
Type de destination	Type de surface	Surface	Prix unitaire	Montant calculé	Cédé/non Cédé
Accessions et autres diversifications	m² de SDP	650,00	350,00 €	227 500,00 €	
Accessions et autres diversifications	m² de SDP	1060,00	250,00 €	265 000,00 €	
Autres immobiliers économiques (commerces, bureaux, ...)	m² de SDP	60,00	200,00 €	12 000,00 €	
Total Valorisation forfaitaire :				1 007 500,00 €	
Total Valorisation à la valeur de marché :				504 500,00 €	
Autres recettes validées CE/DG :					
Loyers des logements ou locaux, et indemnités perçues :					
TOTAL RECETTES RETENUES :				1 512 000,00 €	
Commentaire					
Détail concours financiers					
	Montant des dépenses subventionnables	Montant des recettes retenues	Assiette subventionnable		
Calcul de l'assiette :	9 477 428,00 €	1 512 000,00 €	7 965 428,00 €		
Taux de base ANRU NPNRU :		50.000000 %	3 982 714,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU - Insalubrité :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Collectivité cat 6 :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Collectivité :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Excellence :					
SUBVENTION ANRU NPNRU :		50.000000 %	3 982 714,00 €		
Paielements réalisés					
Paielements réalisés	Assiette totale justifiée	% subvention versé	Montant subvention versée	Date paiement effectif	
CREA					
Date limite de soumission du CREA :	30 Septembre	% avancement financier justifié au CREA:			
Commentaires de la fiche détaillée (Hors IODA)					

Légende

valeur sur un fond orange : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus de contractualisation

valeur sur un fond jaune : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus engagement

valeur sur un fond rouge clair : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus contractualisation et à la dernière valeur validée du processus engagement

Fiche opération détaillée - NPNRU
C1035-23-0012 - Recyclage Crottes - Donaz/Quinet
Référence Agora :
Contractualisation validée PP le 29/03/2024

Opération contractualisée : Non

Opération engagée : Non

Dernière version validée : Non

Version RGA : RGA du 28 novembre 2023

Version REFI : REFI du 16 octobre 2023

Identification de l'opération

Contrat :	C1035 - Convention Métropole Aix Marseille Provence Cabucelle Crottes		
Nature / modèle :	23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé		
	23 - Recyclage de l'habitat ancien dégradé		
Maître d'ouvrage (MO) :	20005480700017 - METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE		
Mode de financement :	NPNRU	Mode de conventionnement :	OPC
Source de financement :	Nationale	Exécutable financièrement :	Exécutable
Responsable administratif :	NOBLE Audrey chef de service recettes et subventions	Responsable opérationnel :	Céline POINT Cheffe de projet Renouvellement Urbain

Localisation de l'opération

QPV de rattachement :	QP013058 - La Cabucelle	Situation :	Dans QPV sur site
Commune (réalisation ou reconstitution) :	13015 - MARSEILLE 15	Zonage :	02
Adresse : 10			

Objectifs contractuels

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Au sein du secteur des Crottes, l'opération vise à finaliser le recyclage de logements dégradés, déjà démarré dans le cadre de la concession EHI, et dont les logements sont déjà acquis.

Complément de description de l'opération

L'EPAEM et les collectivités locales ont déjà conduit plusieurs opérations qui ont permis d'engager une première requalification du bâti et de diversifier l'offre de logements :
- Création d'une Unité d'Hébergement d'Urgence situé au sud de la place Moncada dont la livraison est prévue pour le 1er trimestre 2023,
- Démolition/reconstruction de 6 logements sur la rue Moncada par Urbanis Aménagement, dont la cession du foncier libéré est en cours.

Opération C1035-23-0012			
Validations et modulations spécifiques ("Affichage des 10 premières lignes saisies dans l'opération")			0 ligne
Nature de la décision spécifique		Commentaires	
Calendrier opérationnel			
Date de signature du document contractuel :		Date de prise en compte des dépenses :	27/03/2023
Date prévisionnelle de lancement opérationnel et durée :		S1	2023
			12 semestres
Caractéristiques de l'opération			
Mode de réalisation de l'opération :	Opération en concession d'aménagement		
Type de recyclage :	Recyclage immobilier (restructuration du bâti en plateaux aménageables)		
Inscription de l'action dans une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)	Non		
Nombre d'immeubles :	2		
Surface à Recycler			
Surface de plancher des immeubles à recycler :	567,00 m²		
Surface de plancher des locaux d'activité et commerces :	81,00		
NOMBRE DE M² A L'ORIGINE ET DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION :	648,00		
lot à Recycler			
Nombre de logements concernés :	19		
Nombre de locaux d'activité et commerces :	1		
NOMBRE TOTAL DE LOTS	20		
Caractéristiques du relogement			
Date retenue pour le nombre de forfaits relogement :	27/03/2023	Nombre de logements et de chambres occupés à la date retenue :	0
Relogement	Prévisionnel		Réalisé
Départ spontanés :			0
Autres départs :			0
Nombre de ménages titulaires de baux :	0		0
Nombre de ménages décohabitants :	0		0

Nombre de ménages propriétaires occupants :	0	0		
Nombre de ménages hébergés :	0			
NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES :	0	0		
Avancement physico financier				
Dates clés de réalisation de l'opération				
Date du lancement opérationnel :		Date de fin de l'opération estimée:		
Etat avancement physique				
Etat avancement :				
Date démarrage actions maîtrise foncière / immobilière :		Date démarrage actions préparatoires aux logements et/ou de concertation :		
Date de démarrage des travaux ou des prestations :		Date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme :		
Suivi des délais				
Date pivot de calcul des délais :				
Date limite de demande de DAS :		Date de la première demande de DAS :		
		Date de la DAS :		
Date limite de caducité :		Date de la première demande de paiement :		
Date limite de demande de solde :		Date de la demande de solde :		
		Date solde de l'opérat. (dernier pmt/recouvremt) :		
Opération C1035-23-0012				
Concours financiers				
Détail dépenses subventionnables				
	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus	
Etudes préalables :	40 000,00 €	48 000,00 €	40 000,00 €	
Acquisition et frais notariés :	543 920,00 €	543 920,00 €	543 920,00 €	
Frais de transferts et indemnités :	0,00 €		0,00 €	
Travaux :	760 000,00 €	912 000,00 €	760 000,00 €	
Honoraires :	76 000,00 €	91 200,00 €	76 000,00 €	
Conduite d'opération :	130 392,00 €	145 592,00 €	130 392,00 €	
Relogement :	0,00 €		0,00 €	
Autres dépenses validées CE/DG :			0,00 €	
Frais de portage :	66 110,00 €	79 332,00 €	66 110,00 €	
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES :	1 616 422,00 €	1 820 044,00 €	1 616 422,00 €	
Détail recettes subventionnables				
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux logements locatifs sociaux ("Affichage des 2 premières lignes saisies dans l'opération")			2 lignes	
Type du bâtiment	Type de surface	Surface	Prix unitaire	Montant retenu
Collectif – Neuf	m² de SDP	420,00	150,00 €	63 000,00 €
Collectif - A/A	m² de SDP	430,00	1 150,00 €	494 500,00 €
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux contreparties foncières Action Logement				
Contrepartie foncière Action logement	Nombre de m² de SDP	Dont nb de m² de SDP cédés		
	0,00			
Détail du calcul de la valorisation forfaitaire : Assiette dédiée aux voies publiques et espaces publics ("Affichage des 3 premières lignes saisies dans l'opération")			0 ligne	
Type de destination	Nombrede m2 de foncier			

Détail du calcul de la valorisation à la valeur de marché ("Affichage des 8 premières lignes saisies dans l'opération")					1 ligne
Type de destination	Type de surface	Surface	Prix unitaire	Montant calculé	Cédé/non Cédé
Immobiliers économiques (Locaux aidés, ESS, tiers lieux, ...)	m² de SDP	81,00	100,00 €	8 100,00 €	
Total Valorisation forfaitaire :				557 500,00 €	
Total Valorisation à la valeur de marché :				8 100,00 €	
Autres recettes validées CE/DG :					
Loyers des logements ou locaux, et indemnités perçues :					
TOTAL RECETTES RETENUES :				565 600,00 €	
Commentaire					
Détail concours financiers					
	Montant des dépenses subventionnables	Montant des recettes retenues	Assiette subventionnable		
Calcul de l'assiette :	1 616 422,00 €	565 600,00 €	1 050 822,00 €		
Taux de base ANRU NPNRU :		50.000000 %	525 411,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU - Insalubrité :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Collectivité cat 6 :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Collectivité :		0.000000 %	0,00 €		
Majoration de la subvention ANRU NPNRU – Excellence :					
SUBVENTION ANRU NPNRU :		50.000000 %	525 411,00 €		
Paielements réalisés					
Paielements réalisés	Assiette totale justifiée	% subvention versé	Montant subvention versée	Date paiement effectif	
CREA					
Date limite de soumission du CREA :	30 Septembre	% avancement financier justifié au CREA:			
Commentaires de la fiche détaillée (Hors IODA)					

Légende	
valeur sur un fond orange :	la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus de contractualisation
valeur sur un fond jaune :	la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus engagement
valeur sur un fond rouge clair :	la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus contractualisation et à la dernière valeur validée du processus engagement