



**Concession d'aménagement portant sur le traitement de la copropriété « La Lune », le recyclage foncier d'un îlot dégradé et son aménagement sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles**

**Articles L.300-4 et suivants  
du Code de l'urbanisme**

Notifiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence  
à la SOLEAM le .....

**Entre**

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège est sis 58, boulevard Charles-Livon 13007 Marseille, représentée par sa Présidente, agissant en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole en date du 27 février 2025,

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

**D'une part,**

**Et**

La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 Euros, dont le siège social et les bureaux sont situés immeuble Le Louvre et Paix, 49 la Canebière CS 80024, 13232 Marseille Cedex 01, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, agissant dans le cadre des pouvoirs généraux qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en date du .....,

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

**D'autre part,**

**Ensemble dénommées ci-après « Les Parties ».**

# SOMMAIRE

---

|       |                                                                            |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....       | 7  |
| 1.1.  | OBJET DE LA CONCESSION .....                                               | 7  |
| 1.2.  | DOCUMENTS CONTRACTUELS.....                                                | 8  |
| 1.3.  | MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....                                           | 9  |
| 1.4.  | ENGAGEMENT DU CONCEDANT.....                                               | 10 |
| 1.5.  | PILOTAGE ET SUIVI DE L'OPERATION .....                                     | 11 |
| 1.6.  | DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....                 | 13 |
| 1.7.  | PROPRIETE DES DOCUMENTS .....                                              | 13 |
| 1.8.  | RESPONSABILITE ET ASSURANCE .....                                          | 14 |
| 2.    | MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ..... | 17 |
| 2.1.  | DISPOSITIONS FONCIERES .....                                               | 17 |
| 2.2.  | ENTRETIEN ET GESTION INTERCALAIRE DES TERRAINS ET IMMEUBLES .....          | 19 |
| 2.3.  | RELOGEMENT DES OCCUPANTS .....                                             | 20 |
| 2.4.  | ETUDES OPERATIONNELLES .....                                               | 21 |
| 2.5.  | PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS .....                            | 22 |
| 2.6.  | DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE.....                                             | 23 |
| 2.7.  | DEMARCHE PARTICIPATIVE .....                                               | 24 |
| 2.8.  | DISPOSITIONS RELATIVES A LA PASSATION DES MARCHES .....                    | 24 |
| 2.9.  | EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION .....                           | 24 |
| 2.10. | ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....                                  | 25 |
| 2.11. | GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT .....                                       | 25 |
| 2.12. | RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES .....                                        | 25 |
| 2.13. | ENTRETIEN DES OUVRAGES .....                                               | 26 |
| 2.14. | MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES .....    | 26 |
| 2.15. | CONTENTIEUX ET INDEMNITES AUX TIERS.....                                   | 27 |
| 3.    | MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....     | 28 |
| 3.1.  | FINANCEMENT DE L'OPERATION .....                                           | 28 |
| 3.2.  | COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS.....                                 | 30 |
| 3.3.  | PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES.....                                      | 30 |
| 3.4.  | GARANTIE DES EMPRUNTS .....                                                | 31 |
| 3.5.  | REMUNERATION ET MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR .....    | 31 |
| 4.    | MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....                | 33 |

|       |                                                                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.  | EXPIRATION DE LA CONCESSION .....                                                                                 | 33 |
| 4.2.  | RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION .....                                                               | 33 |
| 4.3.  | CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION .....                                                    | 34 |
| 4.4.  | CONSEQUENCES FINANCIERES DE L’EXPIRATION DE LA CONCESSION .....                                                   | 36 |
| 5.    | DISPOSITIONS DIVERSES .....                                                                                       | 38 |
| 5.1.  | EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION .....                                                                            | 38 |
| 5.2.  | PROCEDURE DE REVISION ET DEROULEMENT .....                                                                        | 38 |
| 5.3.  | INTERETS MORATOIRES .....                                                                                         | 39 |
| 5.4.  | PENALITES .....                                                                                                   | 39 |
| 5.5.  | CESSION DE LA CONCESSION D’AMENAGEMENT .....                                                                      | 40 |
| 5.6.  | DOMICILIATION .....                                                                                               | 40 |
| 5.7.  | INTERPRETATION .....                                                                                              | 40 |
| 5.8.  | DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT .....                                                                    | 40 |
| 5.9.  | CONCILIATION .....                                                                                                | 40 |
| 5.10. | REGLEMENT DES LITIGES.....                                                                                        | 41 |
| 5.11. | FORCE MAJEURE .....                                                                                               | 41 |
| 5.12. | CAUSE ETRANGERE.....                                                                                              | 42 |
| 5.13. | OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES<br>DONNEES PERSONNELLES RECUEILLIES..... | 42 |
| 5.14. | ELECTION DE DOMICILE .....                                                                                        | 43 |
| 5.15. | ABSENCE DE RENONCIATION .....                                                                                     | 43 |
| 5.16. | PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS .....                                                                                 | 43 |
| 6.    | PIECES ANNEXEES .....                                                                                             | 44 |

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

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au Concessionnaire la réalisation d'une opération de réaménagement urbain sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles portant sur le traitement de la copropriété « Lune » en état de carence, le recyclage foncier d'un îlot dégradé et son aménagement. Il s'agit d'une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique, et en application des articles L.300-1, L.300-4, R.300-11 et suivants du Code de l'urbanisme et L.1414-1 à L.1414-4 du Code général des collectivités territoriales.

La ZAC de l'Anjoly a été créée en 1984 et regroupe désormais sur 95 hectares environ 2 300 emplois répartis sur un ensemble de 290 entreprises, avec des activités dominantes en matière de services d'activités support, de transport/logistique et services tertiaires.

A l'entrée de la Z.I. de l'Anjoly, depuis la sortie de la RD 113, il a été identifié un vaste îlot qui présente actuellement plusieurs dysfonctionnements urbains.

On y retrouve tout d'abord la résidence « La Lune », copropriété constituée de trois bâtiments et de 27 logements, implantée sur les parcelles AT n°252 et n°256 d'une superficie totale cadastrée de 1 200 m².

A l'origine, il s'agissait d'un hôtel une étoile, construit en 1988, qui a par la suite fait l'objet d'une modification, sans autorisation, de la destination des immeubles en locaux à usage d'habitation. Il a été racheté, divisé et revendu en lots séparés. La résidence La Lune a été constituée à l'issue de la publication d'un règlement de copropriété établi par acte notarié, en date du 28 avril 2014 à la requête de la Société Immobilière Phocéenne. La Société déclara que suite à l'acquisition de l'hôtel, elle avait entrepris des travaux d'aménagement intérieur pour transformer les bâtiments hôteliers en petits logements de deux pièces.

Depuis la réalisation de ces travaux en 1996, les locaux sont loués par le biais de baux d'habitation.

La destination de l'immeuble a été modifiée de « résidence hôtelière » à « immeuble à usage d'habitation » en violation des dispositions du PLU de la Commune de Vitrolles, qui n'autorise pas les immeubles à usage d'habitation sur la zone industrielle de l'Anjoly. En effet l'ensemble immobilier est cadastré en zone UE, qui ne concerne que des activités économiques ou industrielles et ne permet pas la destination de logement.

En 2018, au regard des lourdes difficultés rencontrées par la copropriété, le syndic professionnel de la résidence a demandé la désignation d'un administrateur provisoire en vertu des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. Monsieur Didier AMPHOUX a été désigné en cette qualité par ordonnance du Président du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence du 20 avril 2018 et missionné pour redresser le syndicat de copropriété en difficulté. Après avoir informé la Commune de Vitrolles ainsi que les services de l'Etat de la situation financière inextricable et irrémédiable qu'il avait pu constater lors de sa mission, dans laquelle se trouvaient les copropriétaires de la résidence La Lune, Monsieur AMPHOUX a initié la procédure de carence visée à l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Par jugement du 29 novembre 2022, le Président du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a ordonné une expertise aux fins de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, l'état des parties communes ainsi que le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité et la santé des occupants et enfin de fournir tous les éléments techniques et financiers de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déclarer la copropriété en état de carence.

L'Expert désigné, Monsieur Jean-Stéphane BRAUT, a établi son rapport le 4 juillet 2023 dont il ressort que les conditions d'hygiène et de sécurité de la résidence ne permettaient pas une occupation normale et décente des lots, que les abords se trouvaient dans un état déplorable relevant d'une déchetterie sauvage et que, compte tenu du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires et de l'augmentation significative des dettes, l'apurement des comptes débiteurs des copropriétaires était irréalisable.

Au regard des conclusions dudit rapport d'expertise, le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a prononcé l'état de carence par ordonnance en date du 26 septembre 2023.

Compte-tenu de l'état de dégradation de l'immeuble, de l'incompatibilité de la destination de logement avec le PLU de la Commune et du projet global de rénovation du quartier, il est apparu que la totalité de l'immeuble devait être acquise et que la démolition totale s'imposait.

De plus, un ensemble de terrains nus, d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, appartenant à la Ville de Vitrolles occupent le centre de cet îlot. Libres de tout usage, ces terrains sont une réelle opportunité pour permettre la requalification globale du site et lui redonner sa pleine vocation, afin de réintégrer cet îlot dans une nouvelle dynamique urbaine et créer une porte d'entrée qualitative à la zone d'activités de l'Anjoly.

Enfin, l'opération a également pour vocation de contribuer à la requalification du parking poids-lourds situé à l'Est du site afin d'en optimiser les usages et rationaliser sa gestion. Les études de conception ont été menées jusqu'à la phase PROJET. Par la suite, il s'est avéré que ce programme de réhabilitation du parking ne correspondait plus aux attentes de la Métropole quant à la destination de son emprise foncière sur cette zone de l'Anjoly-Vitrolles, notamment au regard des besoins d'agrandissement du dépôt de bus situé à proximité immédiate. Il convient donc d'intégrer dans la réflexion urbaine ce parking et de préciser les conditions de son devenir sous sa forme actuelle.

Il s'agit dès lors pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de confier à un aménageur diverses missions pour permettre l'acquisition, la libération et la démolition des immeubles de la copropriété « La Lune », ainsi que la requalification et les aménagements urbains, bâtis et paysagers envisagés, afin de redonner à cette partie de la zone d'activités sa vocation originelle de centre de vie et de valoriser son image de porte d'entrée.

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

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

## 1.1. OBJET DE LA CONCESSION

Le présent Traité consiste en une concession d'aménagement soumise aux dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

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 la présente concession d'aménagement, la collectivité transfère à l'aménageur qui l'accepte, la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de l'opération d'aménagement portant sur le traitement de la copropriété « La Lune », le recyclage foncier d'un îlot dégradé et son aménagement sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles.

Les principaux objectifs de cette opération d'aménagement portent sur :

- La mise en œuvre de la procédure d'expropriation des immeubles appartenant à la copropriété La Lune, consécutive au constat de carence prononcé par jugement du Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023 en application des dispositions de l'article L.615-7 du Code de la construction et de l'habitation et la poursuite jusqu'à son terme de la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- L'accompagnement social, le relogement et le déménagement des occupants de bonne foi.

- Le recyclage des immeubles visés par le présent traité à l'issue de la procédure d'expropriation et la mise en œuvre des travaux de démolition.

- La reconstitution d'une véritable façade urbaine Ouest le long de la voie d'Espagne, en définissant de nouveaux espaces à bâtir et une nouvelle offre immobilière pour les entreprises, estimée à environ 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qui comporterait notamment :

*Un « Centre de vie » comportant des services aux entreprises et à la personne en rez-de-chaussée et des espaces de formation ou de bureaux aux étages.*

*Un village d'entreprises, composé d'ateliers en RDC ouverts sur une cour intérieure, et d'un plateau de bureaux associés en mezzanine à l'étage.*

*Une offre de bureaux complémentaire qui va renforcer une polarité tertiaire en accueillant également des espaces de bureaux /coworking.*

- L'accompagnement de la reconversion des immeubles actuellement vacants, en services aux entreprises et espaces de bureaux, afin de redynamiser la frange Est de l'îlot ;

- La reconfiguration et la réduction du parking poids-lourds existant, tout en proposant une offre de stationnement plus qualitative et sécurisée, et en permettant l'extension du dépôt de bus voisin sur le foncier du parking ;

- La création d'espaces fédérateurs végétalisés et le développement de la nature au cœur de la zone d'activités. Le cœur d'îlot sera restructuré autour d'entités qualitatives, lieu de vie et de sociabilité, structuré autour d'une allée piétonne donnant du lien et connectant les différentes entités programmatiques, avec une ambition forte en matière de renaturation ;

- L'intégration du cycle de l'eau à l'aménagement du nouvel espace, en contribuant à la désimperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux pluviales ;

- La participation à la réduction des îlots de chaleur urbains dans un contexte avéré de bouleversement climatique.

Ces aménagements comprennent donc l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, de stationnement, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des usagers du site ou des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le périmètre de la concession d'aménagement couvre une superficie d'environ 38 000 m<sup>2</sup> sur la Commune de Vitrolles, qui s'inscrit entre la voie d'Espagne à l'Ouest, le boulevard de l'Europe Nord, la voie d'Italie à l'Est et la voie du Portugal au Sud. Le périmètre de la concession d'aménagement est annexé au présent contrat (annexe 1).

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

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

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole concédante.

La réalisation de cette opération est confiée à la SOLEAM, à laquelle la Métropole Aix-Marseille-Provence transfère sa maîtrise d'ouvrage dans les conditions décrites par la présente concession. A ce titre, le Concessionnaire assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Le Concessionnaire procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

La SOLEAM mettra en place, en coordination avec les services de la Métropole et les différents gestionnaires de réseaux, les moyens efficaces pour assurer les acquisitions foncières nécessaires ainsi que l'accompagnement et le relogement des occupants, la réalisation des études, le pilotage de la maîtrise d'œuvre et le suivi des travaux, ainsi que la commercialisation des différents lots prévus dans l'opération dans les meilleures conditions possibles de délais et de prix de vente. Ces conditions de délais et de prix, ainsi que les décisions de commercialisation seront validées par le Comité de Pilotage (COPIL), seule instance décisionnelle de l'opération entérinée par la Métropole.

La concession d'aménagement (ci-après « la concession », « le présent contrat » 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 SOLEAM, 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. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SOLEAM sur celle-ci sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur).

Les droits et obligations des Parties aux présentes sont définis aux articles ci-après.

En cas de modification substantielle du programme de travaux confié à l'Aménageur, du fait de la Collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant devra intervenir pour entériner ces modifications et leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

## 1.2. DOCUMENTS CONTRACTUELS

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

- Le présent contrat,
- Et les annexes au présent contrat, dont la liste est présentée ci-dessous :

Annexe 1 : Plan d'ensemble & Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel

Annexe 3 : Plan de trésorerie prévisionnel de l'opération

Annexe 4 : Délibération approuvant le Projet simplifié d'acquisition publique

### 1.3. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

#### 1.3.1. Missions opérationnelles :

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

- a) Assurer la maîtrise foncière par tout moyen nécessaire, à l'amiable, aux enchères, par voie de préemption ou d'expropriation, prise à bail, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que des droits immobiliers, qui s'avéreraient nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération d'aménagement ;
- b) Poursuivre la procédure d'expropriation des immeubles de la copropriété « La Lune » consécutive au jugement du Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023 prononçant la carence du syndicat de copropriétaires (en application des articles L.615-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitat) permettant la prise de possession progressive de la copropriété « La Lune » ; élaborer le dossier nécessaire à la prise par le Préfet de l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique et la cessibilité des biens et droits immobiliers concernés ;
- c) Assurer la gestion et l'entretien des biens acquis, occupés ou vacants, comprenant toutes dispositions pour les sécuriser et empêcher, par tous les moyens à sa disposition, notamment la réoccupation des logements entre la libération des logements et la démolition effective des bâtiments de la copropriété ; réaliser les travaux d'urgence tant qu'il reste des occupants et interdire l'accès aux terrains, logements et immeubles libérés ;
- d) Réaliser les enquêtes sociales préalables, l'accompagnement et le suivi social des occupants ;
- e) Assurer, lorsque le Concessionnaire acquiert des logements occupés, le relogement définitif des occupants de bonne foi et pourvoir au préalable, s'il y a lieu, à leur relogement provisoire en liaison avec les administrations intéressées ;
- f) Etablir un planning prévisionnel des relogements nécessaires en fonction des besoins opérationnels et un bilan annuel détaillé des relogements, annexé au Compte rendu à la collectivité (CRAC) ;
- g) Élaborer les dossiers et assurer le suivi de l'ensemble des procédures administratives ou réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de l'opération (loi sur l'eau, autorisation environnementale, expropriation, enquêtes publiques, concertation, permis d'aménager, de construire ou de démolir, archéologie préventive, etc...) ;
- h) Assurer les missions de concertation, d'information et d'animation auprès des usagers, des habitants, des propriétaires, des entreprises et des organismes représentatifs locaux concernés par l'opération ;
- i) Contribuer à l'élaboration des outils de communication en lien étroit avec les services du Concédant ;
- j) Réaliser ou faire procéder à toutes les études opérationnelles, et notamment les études programmatiques, sociales, foncières, techniques, architecturales, urbaines ou juridiques nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- k) Démolir tout ou partie des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le respect des normes et règles de l'art, et remettre en état les terrains avant leur réaffectation définitive, avec la prise en charge de la dépollution éventuelle du bâti et des sols ;
- l) Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis au Concédant ou à la collectivité intéressée, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- m) Réaliser tous les travaux et équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, inhérents à son fonctionnement et intégrés au programme de l'opération ;
- n) Organiser le cas échéant des consultations auprès d'opérateurs privés en vue de l'attribution de droits à construire, puis accompagner et contrôler les opérateurs immobiliers futurs acquéreurs dans la réalisation des études et la mise au point des permis de construire ou projets de travaux, en association avec le Concédant et la Commune ;
- o) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le Concédant selon les clauses et conditions du cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain ; assurer la commercialisation des terrains participant au programme de l'opération, organiser l'accueil et le conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

- p) Porter une ambition en matière d'aménagement soutenable face aux défis énergétiques et climatiques, en mettant en place une stratégie de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux et à travers notamment la végétalisation, le choix de matériaux, la gestion des eaux pluviales et la conception bioclimatique.

### **1.3.2. Missions générales :**

L'Aménageur assure l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, notamment :

- q) Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
- r) Assurer en tout temps la complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'Opération et lui permettant notamment la transmission des informations nécessaires au suivi de l'opération ;
- s) 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 ;
- t) Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, en accord avec le Concédant ;
- u) Solliciter et encaisser les subventions auprès de l'Etat et des collectivités territoriales partenaires de l'opération (Région, Département, Agence de l'Eau, ANAH, Europe, etc...) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente Concession et toute autre subvention potentielle ; rédiger les dossiers de demande de subvention et assurer leur suivi administratif et financier ;
- v) Solliciter et encaisser les participations dues par les différentes collectivités territoriales et/ou autres personnes publiques ;
- w) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'Opération ;
- x) Assurer la charge du suivi et traitement des contentieux liés à l'étendue de sa mission ;
- y) Assurer la synthèse des aménagements (notamment plan de récolement des aménagements, et dossier de remises des ouvrages d'équipements et d'infrastructures) et veiller à la coordination si nécessaire (OPC-Inter chantiers si besoin) des différents projets de construction et d'aménagement en cours ou à prévoir sur le secteur ;
- z) Procéder à la clôture de l'opération et établir les documents nécessaires ;

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

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

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

## **1.4. ENGAGEMENT DU CONCEDANT**

Le Concédant s'engage, pour sa part, à :

- Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession et, le cas échéant, transférer au Concessionnaire certains marchés d'études en cours, nécessaires au besoin de l'opération ;
- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au III de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;

- S'assurer, dans la mesure du possible, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, ou recueillir l'accord de la Commune pour qu'elle cède à l'Aménageur les terrains dont elle(s) est (sont) propriétaire(s) ;
- Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, dont la maîtrise d'ouvrage n'incomberait pas au Concessionnaire dans le cadre de la présente Concession d'aménagement. L'Aménageur pourra demander au Concédant d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente Concession, conformément aux dispositions du III de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 3.1.5 ;
- Garantir, le cas échéant, les emprunts nécessaires au financement exclusif de la trésorerie de l'opération souscrits par le Concessionnaire, dans les conditions détaillées à l'article 3.4 ;
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi par le Concessionnaire ;
- Autoriser le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public et procéder, le cas échéant, aux actions préalables de désaffectation et de déclassement du domaine public, pour la réalisation du programme et des équipements prévus au Traité de concession (sous réserve des autorisations nécessaires de voirie, stationnement, etc.), conformément aux articles L.1321-1 et L.1321-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- Solliciter toute Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice du Concessionnaire ;
- Déléguer ponctuellement le Droit de Prémption Urbain Renforcé au Concessionnaire ;
- Mobiliser, ponctuellement en cas d'urgence, les partenariats ad hoc en vue du relogement temporaire des occupants et en complément des moyens développés par le Concessionnaire ;
- Valider les acquisitions et les cessions de biens proposés par le Concessionnaire ;
- Accompagner le Concessionnaire dans la mise en œuvre de l'opération à travers la mobilisation des services compétents des collectivités et des acteurs du territoire ;
- Prononcer la clôture de l'opération dans les 18 mois suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur, au vu du bilan de clôture établi par le Concessionnaire et conforme aux attentes du Concédant ;

## 1.5. PILOTAGE ET SUIVI DE L'OPERATION

Le pilotage opérationnel de l'opération d'aménagement objet du présent traité est assuré par la SOLEAM, en coordination étroite avec la Métropole et la Commune de Vitrolles.

Les réunions sont provoquées à l'initiative du Concessionnaire qui en détermine l'ordre du jour et en assure la conduite.

Pour chaque réunion, le support de présentation est élaboré par le Concessionnaire et adressé sept jours avant la tenue de la réunion au Concédant pour validation préalable ; l'animation est assurée par le Concessionnaire qui rédige le compte rendu et le diffuse après approbation du Concédant dans un délai de quinze jours ouvrés.

### **1.5.1. Les réunions de suivi technique :**

Pour le bon suivi de l'opération, il est prévu que des réunions de suivi technique soient organisées régulièrement entre le Concessionnaire et les services compétents du Concédant. La fréquence sera à minima mensuelle, elle

pourra être adaptée en fonction des besoins du projet. Elle a pour objectif de suivre l'avancement de l'opération, le suivi des objectifs et des enjeux, le calendrier et le budget. Ces réunions de suivi technique pourront accueillir d'autres intervenants si nécessaire, en fonction de l'ordre du jour. Les services concernés de la Commune de Vitrolles, notamment, pourront être régulièrement associés.

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

#### **1.5.2. Le Comité Technique :**

Instance de suivi opérationnel, il assure l'information régulière des partenaires sur l'avancement du projet. Il rend compte des éventuelles difficultés rencontrées et formule des propositions pour y remédier. En ce sens, il prépare les travaux examinés en comité de pilotage.

Ce comité technique est composé à minima par :

- Les représentants de la SOLEAM en charge du suivi de la concession (Responsable du projet, Chefs de Service, Directeurs) ;
- La Direction de l'Aménagement Opérationnel de la Métropole, en charge du suivi de la concession ;
- Les Directions et services concernés de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le DGS/DGST et les services compétents de la Commune de Vitrolles ;
- Les directions décentralisées de l'Etat concernées (ARS, DDTM, services préfectoraux, etc...) ;
- Tout autre service ou structure dont la présence est jugée nécessaire en vue de la bonne conduite de l'Opération ;

Le Comité Technique se réunit au moins deux fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande des Parties.

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

Chacune des Parties peut inviter toute personne qu'elle juge utile de consulter pour les besoins d'une réunion.

#### **1.5.3. Le Comité de pilotage :**

Il rassemble l'ensemble des partenaires du projet et en assure la conduite stratégique. Il a pour mission de valider les orientations et le contenu du programme, de définir les modalités de concertation, de contrôler l'avancement des engagements. Il se réunit au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande des Parties.

Composition du Comité de Pilotage :

- Le Président de la SOLEAM, le Directeur Aménagement et le Responsable du projet ;
- Le Maire, et le DGS de la Commune de Vitrolles ;
- L' élu délégué à l'Aménagement de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La Direction de l'Aménagement Opérationnel, en charge du suivi de la concession ;
- Les autres Directions concernées, qui pourront se faire assister par leurs services ;

#### **1.5.4. Les comités de sélection des acquéreurs de droits immobiliers :**

Dans le cadre des instances de pilotage du présent Traité, le Concessionnaire :

- Conviendra avec le Concédant des conditions de lancement des consultations en vue de la commercialisation de droits immobiliers ;
- Transmettra pour avis et validation les pièces des dossiers de consultation au Concédant et ce, en amont de la consultation ;
- Partagera les dossiers remis ainsi que son analyse technique sur les offres ;

S'agissant de la désignation d'acquéreurs de droits immobiliers, les représentants du Concédant et de la Commune seront associés au processus de validation et seront invités à participer par voie délibérative aux instances de sélection (jurys).

#### **1.5.5. Le suivi opérationnel de l'opération d'aménagement :**

En dehors de ces instances, le Concessionnaire prendra l'initiative d'établir et tenir à jour des documents partagés avec le Concédant permettant de suivre régulièrement et ce, tout au long de l'opération, les avancements du projet sur les volets fonciers, urbains, environnementaux, administratifs et financiers. Dans une démarche de gestion des risques et pour un suivi optimal du Projet en cas de survenance d'évènements pouvant générer une incidence sur les données programmatiques, urbaines, environnementales, foncières, financières et calendaires de l'opération, le Concessionnaire préviendra sans attendre le Concédant par tous les moyens de communication possibles pour l'alerter sur les décisions à prendre.

### **1.6. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

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

Sa durée est fixée à **six (6) années** à compter de sa date de prise d'effet.

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 l'opération. 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 d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction, ni tacitement prorogée.

### **1.7. PROPRIETE DES DOCUMENTS**

#### **1.7.1. Droit du Concessionnaire :**

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

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

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

#### **1.7.2. Inventions, connaissances acquises, méthodes et savoir-faire :**

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

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

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

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

#### **1.7.3. Garanties :**

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

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

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

### **1.8. RESPONSABILITE ET ASSURANCE**

#### **1.8.1. Responsabilité :**

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

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

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

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

#### **1.8.2. Risques liés aux terrains :**

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

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

#### **1.8.3. Risques de sol et de sous-sol, géologiques, hydrologiques, écologiques et environnementaux :**

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

Les événements constitutifs d'une cause étrangère et leurs conséquences sont visés à l'article 5.12.

#### **1.8.4. Assurances – Principe :**

Le Concessionnaire s'engage à souscrire les contrats d'assurance auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités qu'il encourt au titre du présent Traité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces attestations devront indiquer au minimum :

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

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

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

#### **1.8.5. Assurances – Clauses générales :**

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

- Les compagnies d'assurance ont communication des termes spécifiques du présent Traité afin de rédiger en conséquence leurs garanties.
- Les compagnies ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L. 113-3 du Code des assurances, pour retard de paiement des primes de la part du Concessionnaire, que trente jours après la notification au Concédant de ce défaut de paiement.
- Le Concédant a la faculté de se substituer au Concessionnaire défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre le défaillant.

#### **1.8.6. Assurances – Modifications :**

Le Concessionnaire s'engage à informer préalablement le Concédant de toute annulation, réduction, suspension, ou résiliation d'un ou de plusieurs contrats d'assurance.

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

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

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

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

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

---

### 2.1. DISPOSITIONS FONCIERES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur 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, nécessaires à la réalisation de l'opération. Il procèdera également à la prise de possession du foncier compris dans le périmètre de l'opération et détenu par la Métropole et la Commune de Vitrolles.

#### 2.1.1. Situation foncière des immeubles compris dans le périmètre de l'opération :

##### **A. Plan et état parcellaire**

Afin de bien identifier les différents propriétaires publics ou privés, le Concessionnaire fait établir, en tant que de besoin, un plan et un état parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan et cet état foncier seront mis à jour par le Concessionnaire au fur et à mesure de la réalisation de l'opération afin que le Concessionnaire puisse d'une part rendre compte annuellement au Concédant des acquisitions et des cessions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération lors de la liquidation de celle-ci.

##### **B. Sort des terrains et immeubles bâtis préalablement acquis par les collectivités territoriales**

Les terrains et immeubles bâtis acquis par la Commune de Vitrolles et la Métropole AMP sont cédés au Concessionnaire au fur et à mesure des besoins de l'opération, pour un montant égal au prix d'acquisition 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.

Lesdites cessions peuvent être opérées à titre gratuit. Elles constituent alors une participation en nature au sens de l'article 3.2.2 ci-après. En conséquence, le montant de la participation visé à l'article 3.2.1 est minoré à due proportion du prix d'acquisition et des frais annexes liés, exposés par le Concédant et/ou la Commune de Vitrolles.

#### 2.1.2. Modalités d'acquisition et de libération des immeubles :

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

A compter du jour où la concession est exécutoire, le Concessionnaire devra gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, les sécuriser, mettre en état le sol, le cas échéant.

##### **A. Acquisitions amiables**

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur 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.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis du directeur départemental des finances publiques nécessite l'accord exprès du Concédant.

En cas d'acquisition amiable de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord préalable du Concédant.

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

### ***B. Droit de préemption et droit de priorité***

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213 à R.213-3 du Code de l'urbanisme, la Métropole délègue au Concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de la zone figurant en annexe dans le cadre de la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées. Il pourra par ailleurs solliciter des délégations ponctuelles de la part de la Métropole sur le reste du territoire communal notamment pour les besoins de relocalisation de certains bâtiments ou activités.

De même, les demandes d'acquisition de bien au titre de l'article L.211-5 du Code de l'urbanisme sont déléguées à la SOLEAM dans le cadre de la présente concession.

A cette fin, le Concédant s'engage à transmettre à titre informatif au Concessionnaire, en accord avec la Commune, les déclarations d'intention d'aliéner relatives à des biens situés dans le périmètre de l'opération dont il pourrait être destinataire.

De même, la Métropole délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de priorité prévu par les articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L. 211-2 et L. 213-3 du même Code.

### ***C. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement***

En cas d'usage du droit de délaissement prévu par l'article L.230-1 du Code de l'urbanisme et l'article L.241-1 du Code de l'expropriation par un ou des propriétaires situés dans le périmètre de l'opération visé à l'annexe 1, le Concessionnaire procédera aux acquisitions des immeubles concernés.

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

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

### ***D. Acquisition par voie d'expropriation***

Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le Concessionnaire et une partie des propriétaires de logements, de terrains bâtis ou non bâtis, compris dans le périmètre de l'opération, le Concédant s'engage à donner son accord et à solliciter toutes DUP nécessaires à l'Opération au bénéfice du Concessionnaire aux fins de poursuivre l'acquisition des biens par voie d'expropriation.

Pour les biens bâtis ou non bâtis appartenant à la copropriété « La Lune », le Concessionnaire est chargé de poursuivre la procédure de carence, constatée par jugement du Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023. Il est notamment chargé de mettre en œuvre la procédure tendant à faire déclarer l'utilité publique à son bénéfice de l'expropriation des biens immobiliers concernés, de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques 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 et 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, de payer aux propriétaires les indemnités provisionnelles ou de procéder à leur consignation et de poursuivre toute procédure judiciaire jusqu'à l'appropriation complète et la libération desdits biens.

Pour les autres biens dont l'expropriation serait nécessaire, y compris celle 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 de l'Opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêt 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.

#### ***E. Suivi et contrôle des acquisitions et cessions foncières***

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.

De façon générale, le Concessionnaire informe systématiquement la Métropole des négociations foncières en cours, des acquisitions et prises à bail projetées et réalisées et des conditions dans lesquelles elles ont été effectuées dans le cadre du comité technique.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession, le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'Opération.

Dans le cas d'une rétrocession au Concédant, le prix de cette rétrocession ne peut pas excéder le prix d'acquisition majoré des frais justifiés par l'Aménageur.

## **2.2. ENTRETIEN ET GESTION INTERCALAIRE DES TERRAINS ET IMMEUBLES**

### **2.2.1. 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 ci-dessous.

Dans les 3 mois suivant la prise en gestion ou l'acquisition, il 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 ;
- 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 locaux 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 exprès 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.

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 de fourniture (d'eau, d'électricité, de 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.

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.

#### **2.2.2. Traitement des situations d'urgence :**

Dans les immeubles qu'il a acquis 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 Commune, et pour trouver des solutions d'hébergement si nécessaire.

Le Concessionnaire pourra réaliser en cas de nécessité les travaux nécessaires pour consolider les structures, prévenir les risques électriques en parties communes et privatives, prévenir les risques d'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.

#### **2.2.3. 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 restructuration, sauf s'ils sont destinés à être occupés 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.

### **2.3. 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 des ménages, et, si nécessaire, la recherche de solutions d'hébergement, en liaison avec le Concédant, la Commune de Vitrolles et les services administratifs concernés. Le Concédant accompagnera le Concessionnaire à travers le dispositif de la « Plateforme de relogement actualisée », 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 soit sur des structures existantes (dispositifs d'intermédiation locative, résidences sociales, pensions de famille,...), soit sur des dispositifs existants propres au Concédant (de type prestation d'assistance au relogement temporaire), soit sur des lots qu'il a acquis ou dont il assure la gestion intercalaire dans

le cadre de la présente Concession, et qui peuvent, en accord avec le Concédant, être aménagés et gérés en logements temporaires.

Conformément aux textes en vigueur, les ménages dont le statut d'occupant du logement aura été confirmé (locataire, occupant de bonne foi, propriétaire occupant) acquièrent un droit au relogement. Le Concessionnaire favorisera dans la mesure du possible le relogement définitif des ménages. Si des situations exceptionnelles ne permettent pas un relogement définitif dans l'immédiat, dans le cas par exemple de ménages aux droits incomplets en raison d'une irrégularité du séjour ou d'une absence de ressources, un hébergement provisoire sera proposé aux occupants concernés. Les situations des ménages aux droits incomplets feront l'objet d'un accompagnement social spécifique auprès de partenaires spécialisés, pour favoriser la régularisation.

Le Concessionnaire réalisera, actualisera et approfondira les enquêtes ou évaluations sociales nécessaires pour mettre au point les stratégies opérationnelles de relogement. Le Concessionnaire organisera et présentera le plan de relogement avec le type de logement proposé, en liaison avec le Concédant, la Commune de Vitrolles et les services administratifs concernés, concomitamment au dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) à présenter à la Préfecture.

Il assurera la prise en charge des frais d'hébergement hôtelier des ménages en attente d'un relogement et la coordination de celui-ci en lien avec la plateforme métropolitaine existante.

Le Concessionnaire fournira un bilan régulier et détaillé des relogements, il établira annuellement un état d'avancement du relogement sur la base d'indicateurs appropriés.

## 2.4. ETUDES OPERATIONNELLES

Le Concessionnaire procèdera ou fera procéder à toutes les études techniques, juridiques, architecturales, urbaines ou environnementales nécessaires à l'Opération, et notamment :

- La reprise des études de programmation urbaine, permettant d'actualiser et d'affiner le schéma d'aménagement initial sur l'ensemble du périmètre de l'opération ;
- La réalisation de diagnostics techniques, architecturaux, urbains, et environnementaux nécessaires et la réalisation de tout document de cadrage justifié par le projet ;
- 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 constitution d'une équipe pluridisciplinaire (Architecte, Urbaniste, maîtrise d'œuvre VRD, paysagiste, etc...) en vue de la conception et de la réalisation de l'opération, du suivi des démarches réglementaires et du bon déroulement des différents chantiers ;
- Le pilotage des études de maîtrise d'œuvre, la préparation et le suivi du programme de travaux ;
- L'élaboration des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et les fiches de lots à bâtir ;
- L'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le Concédant et la Commune ; il veillera au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, jusqu'à la conformité des permis de construire ;
- L'élaboration et la mise en œuvre d'une démarche environnementale en lien avec la Métropole et la Commune de Vitrolles favorisant un urbanisme durable bénéficiant à la qualité de vie des usagers ;
- L'élaboration des dossiers nécessaires à toute démarches réglementaires et notamment au titre de la Loi sur l'Eau, de l'archéologie préventive et des autorisations environnementales ;
- La mise en œuvre et le suivi d'éventuelles fouilles archéologiques ;
- L'élaboration des dossiers nécessaires à toute demande d'autorisation d'urbanisme et notamment le permis d'aménager ;
- L'élaboration des documents nécessaires à la concertation réglementaire et la participation à la mise en œuvre de celle-ci ;
- La réalisation des états fonciers (fiches hypothécaires, estimations...) et des 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...) ;

- Les études préalables nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution des sols et de diagnostic de l'état des sols ou sous-sols, d'aménagement et de construction, pour la neutralisation et le dévoiement des réseaux ;
- Les démarches favorisant le emploi, la réutilisation ou le recyclage des matériaux, tout en s'inscrivant dans une démarche de réduction des déchets et de préservation des ressources ;
- Les études et diagnostics nécessaires à la programmation des cessions des terrains viabilisés, et les prestations 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 sur les dispositifs de sécurisation active des chantiers (uniquement dans la phase de réalisation) ;
- Les missions de planification ou de coordination inter-chantiers.

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 de l'Opération.

Le Concessionnaire missionnera également un architecte-conseil dont la mission principale sera de proposer une fiche de lot détaillée pour chacune des parcelles et îlots voués à être cédés à un opérateur.

## **2.5. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS**

Concernant la validation des phases AVP / PRO / DCE des aménagements à sa charge précisés au présent traité, l'Aménageur devra s'inscrire dans le système de validation propre au Concédant qui permettra d'arbitrer et de valider les choix techniques.

L'Aménageur garantira au Concédant la bonne prise en compte des politiques publiques portées par le Concédant lors des phases de conception.

### **2.5.1. Les études Avant-projet (AVP) :**

Les équipements et aménagements prévus au programme prévisionnel des équipements à la charge du Concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés du Concédant, les services de la Commune de Vitrolles et des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord au Concédant. Le Concessionnaire s'engage à associer les services du Concédant dans l'établissement des avant-projets.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

### **2.5.2. Les études Projet (PRO) :**

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par le Concédant.

Ils seront établis en associant étroitement le Concédant pour traiter tous les sujets qui ne seraient pas traités en phase AVP.

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

### **2.5.3. Délais d'acceptation :**

Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant les autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 60 jours à compter de leur réception.

En cas de refus exprès notifié par la Métropole, le Concessionnaire devra représenter les éléments modifiés dans un délai de 1 mois à compter de ce refus.

### **2.5.4. Modifications :**

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

### **2.5.5. Les Dossiers de consultation des entreprises (DCE) :**

Le Concessionnaire veillera à associer étroitement le Concédant à la rédaction des dossiers de consultation des entreprises (DCE), plus particulièrement les cahiers des charges techniques des marchés à conclure pour la mission de Maîtrise d'œuvre, les études traitant des questions urbaines, architecturales et/ou environnementales, et ceux permettant l'exécution des travaux.

Tout changement substantiel par rapport au PRO devra faire l'objet de nouvelles validations du Concédant dans les mêmes conditions que le PRO.

En tout état de cause, avant publication du marché, le DCE sera envoyé au Concédant pour validation. Ce dernier aura 4 semaines à compter de la réception du DCE pour formuler ses observations par courrier.

### **2.5.6. Les projets d'exécution**

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets validés par le Concédant et les autres services gestionnaires concernés. En cas de modification substantielle, une nouvelle validation du Concédant et des autres services concernés, le cas échéant, sera nécessaire dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 2.5.1 à 2.5.5.

### **2.5.7. Suivi environnemental :**

Dans le cadre du suivi et de l'évaluation des politiques publiques, le Concessionnaire élaborera en collaboration avec le Concédant des indicateurs qu'il renseignera annuellement. Ces indicateurs seront compatibles avec la démarche urbaine soutenable, avec les outils de suivi/évaluation de la Métropole et permettront au Concédant de dimensionner les moyens de gestion à programmer après remise d'ouvrage.

## **2.6. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE**

Le Concessionnaire devra définir les objectifs environnementaux applicables à l'opération, prenant en compte les aménagements publics comme les aménagements privés sur les lots.

La démarche environnementale abordera à minima les aspects suivants : énergie (consommation d'énergie de la zone et production d'énergie renouvelable), économie des ressources et du foncier, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), déplacements alternatifs à la voiture individuelle, développement de la biodiversité, renaturation, confort estival et réduction de l'imperméabilisation des sols.

Les thématiques relatives à la désimperméabilisation des sols et à la résorption des îlots de chaleur urbaine seront particulièrement développées. En effet, la requalification de ce site dégradé devra être résiliente, en conciliant à la fois densité, biodiversité et développement urbain.

A ce titre, il intégrera cette démarche dans l'ensemble des études qu'il mènera, tout en s'adjoignant les expertises nécessaires afin de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable de manière partagée avec l'ensemble des acteurs du projet, dès la phase programmatique.

Le Concessionnaire devra notamment apporter un soin tout particulier à la transcription de cette démarche :

- En l'intégrant très en amont dans le processus de conception d'un projet d'aménagement, avec les concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes) de la composition urbaine et paysagère de l'opération.

- À travers l'élaboration et la mise en œuvre de préconisations architecturales, urbaines, environnementales et paysagères, et la mise en place d'un tableau de bord permettant la prise en compte des préconisations environnementales tout au long de l'opération.
- Avec la mise en place d'indicateurs, qualitatifs et quantitatifs, de performance environnementale et leur suivi.
- Dans l'ensemble des marchés passés dans le cadre de l'opération et lors de la consultation des entreprises, par le choix de matériaux ou procédés durables, et la rédaction de clauses environnementales contractualisées avec les entreprises.
- En phase chantier, avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances ou chantier vert, et un suivi régulier des prescriptions environnementales.

## **2.7. DEMARCHE PARTICIPATIVE**

En fonction des besoins, et en coordination avec le Concédant et la Commune de Vitrolles, le Concessionnaire et ses prestataires participeront à la concertation, à la communication, à l'information des usagers et des entreprises de la zone d'activités (notamment lors de certaines réunions, expositions ou ateliers de travail) tout au long des différentes étapes de l'opération d'aménagement.

## **2.8. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PASSATION DES MARCHES**

L'Aménageur 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.

Le Concédant sera représenté au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury du Concessionnaire appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Conformément à l'article R.300-13 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire informera le Concédant dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Enfin, une information annuelle des marchés et des avenants conclus sera faite chaque année dans le rapport de gestion établi par le Concessionnaire à destination du Concédant.

## **2.9. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

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

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

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

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

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

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

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'Aménageur et de s'assurer que ce calendrier soit respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont dans un délai de 10 jours à compter de la réception de leur demande ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle sont invitées la Collectivité concédante, la Commune et les concessionnaires de service public destinataires des ouvrages.

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

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

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

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

#### **2.10. ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES**

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

- Pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public, après la levée des éventuelles réserves et la remise des dossiers des ouvrages exécutés (DOE) et des dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).
- Pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation après que le Concessionnaire a procédé à leur réception, après la levée des éventuelles réserves et la remise des dossiers des ouvrages exécutés (DOE) et des dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le Concessionnaire à laquelle assistent le Concédant, ainsi que le cas échéant, la (les) personne(s) à laquelle (auxquelles) les ouvrages doivent être remis.

Lors de la visite de réception, un procès-verbal (PV) est dressé et signé par les parties, constatant l'existence ou l'inexistence de désordres et/ou défauts et/ou réserves qui rendent les ouvrages non conformes à leur destination. Le Concessionnaire s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour lever ces réserves.

#### **2.11. GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT**

Avant la fin de la période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le Concessionnaire organisera un constat avec les entreprises afin de réceptionner cette garantie. Un PV contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le Concédant sera invité. En cas de défaut, le Concessionnaire organisera la remise en état et un nouveau constat. La remise des ouvrages s'effectuera à la suite du procès-verbal de constat de conformité desdits ouvrages.

#### **2.12. RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES**

Au fur et à mesure de l'achèvement de ces ouvrages, après réception définitive des travaux et levée de l'ensemble des réserves, le Concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès de leurs destinataires.

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le Concessionnaire au Concédant et éventuellement aux personnes publiques destinataires des ouvrages, de la totalité des plans de récolement des ouvrages exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et leur maintenance, et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en trois exemplaires papier au Concédant avec une version informatique (format PDF pour les documents et DWG pour les plans).

Le Concessionnaire doit inviter le Concédant ainsi que les personnes publiques destinataires des ouvrages à participer aux opérations de remise desdits ouvrages, en associant les concessionnaires de service public et la Commune. Cette invitation devra être transmise au moins 15 jours avant la tenue des opérations de remise.

La remise des ouvrages ne pourra en aucun cas être considérée comme opérée en l'absence de participation de la Collectivité concédante.

Il est procédé entre les Parties à un procès-verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient, le cas échéant, les réserves formulées par le Concédant et le délai imparti au Concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves.

La signature de ce procès-verbal par l'ensemble des Parties entraîne la remise d'ouvrage et le transfert de propriété, de responsabilité et de gestion au Concédant, et le cas échéant, à la personne à qui l'ouvrage doit être remis. Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant et, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique régularisant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

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

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

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

- 1) Identification de l'ouvrage.
- 2) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - a) Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
  - b) Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - c) Coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - d) Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- 3) Participation due par la Collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 3.1.5., majorée de la TVA.

### **2.13. ENTRETIEN DES OUVRAGES**

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 2.12 ci-avant, le Concédant, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

### **2.14. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font, après mise en état, l'objet de cessions, de concessions d'usage ou de locations ou de remises :

- Pour les fonciers nus et les lots viabilisés à l'issue des opérations de recyclage des immeubles dégradés qui seront démolis :

- ✓ Au profit d'opérateurs privés désignés suite à une consultation ou un appel à projets « promoteurs », en association avec le Concédant et la Commune de Vitrolles ;
- ✓ Au profit d'utilisateurs et d'entreprises privés suite à des procédures de gré à gré ;

- Pour les espaces libres restitués en périphérie ou cœurs d'îlots : au profit, notamment, de la Commune, de la Métropole, voire, le cas échéant, aux associations syndicales ou foncières intéressées ;

- Pour les équipements et infrastructures publics issus des opérations de réaménagement : au profit de la Commune, de la Métropole ou des concessionnaires intéressés.

Une grille de commercialisation des biens devra être validée par le Comité de Pilotage de l'opération.

Chaque année, l'Aménageur informe la Métropole, ainsi que toute personne publique ayant participé au financement de l'opération via une subvention, des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au paragraphe précédent seront étudiées par les instances de suivi de l'opération. Le Comité de Pilotage sélectionnera le(s) candidat(s) acquéreur(s) retenu(s) et les présentera pour agrément au Concédant en vue de recueillir son accord exprès avant la signature de la promesse de vente. La décision du Concédant sera valablement donnée et notifiée par courrier de la Présidente de la Métropole, ou de son représentant, après la saisine écrite par le Concessionnaire.

Le Concessionnaire devra communiquer au préalable à la Métropole les noms et qualités des acquéreurs, l'affectation prévue du terrain cédé, la description sommaire du programme, la surface de plancher susceptible d'être édifiée sur la parcelle, le prix et les modalités de cession, afin de mentionner ces informations dans le Cahier des charges de cession et les fiches de lots spécifiques. Annexé aux actes de vente, ce Cahier des charges a pour objet de fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre. Il précisera, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires. Le Concessionnaire veille au respect par les acquéreurs des exigences et prescriptions définies ci-avant.

Chaque cahier des charges devra, préalablement aux cessions, concessions d'usage ou locations, être approuvé par la Présidente de la Métropole, ou son représentant.

L'agrément du Concédant restera acquis pour la signature de l'acte de vente définitif à la condition expresse qu'aucune modification substantielle ne soit intervenue entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte définitif.

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

#### **2.15. CONTENTIEUX ET INDEMNITES AUX TIERS**

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat, à compter de sa date de prise d'effet.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.3.1 ci-après.

Toutefois, en cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité, ainsi qu'il est dit à l'article 5.4 ci-après.

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

---

### 3.1. FINANCEMENT DE L'OPERATION

#### 3.1.1. Principes généraux :

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont notamment couvertes par les produits à provenir de recettes diverses, des cessions des terrains issus du recyclage de l'habitat privé dégradé ou des espaces en friche, de subventions, d'emprunts, ainsi que par les participations apportées par la Métropole et la Commune de Vitrolles.

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 3.1.5 ci-après.

En tout état de cause, si le programme ou les conditions financières de l'Opération tels que décrits en annexes venaient à être remis en cause du fait de demandes complémentaires du Concédant, 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 2.14 ci-dessus ;
- D'une manière générale, des recettes provenant de la gestion intercalaire des biens immobiliers entrant dans le périmètre 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 par le Concessionnaire 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 pourra solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme (la Région, l'Etat, l'Agence de l'Eau, l'Anah, 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.

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

Une convention signée par le Concessionnaire, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou au groupement de financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

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 le bilan financier prévisionnel de l'opération.

Toute collectivité ou groupement de collectivités territoriales qui participe financièrement à l'opération, via une subvention, se verra communiquer les mêmes informations techniques, comptables et financières de suivi des opérations que la Collectivité concédante.

#### 3.1.4. Les emprunts :

Le Concessionnaire peut contracter le cas échéant tous les 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, par délibération, accorder sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les dispositions afférentes du Code général des collectivités territoriales.

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'Opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre 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.

#### 3.1.5. Participation financière du Concédant :

En application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation d'équilibre du Concédant est fixé à 3 239 000 euros H.T.

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 l'échéancier prévisionnel suivant :

| 2025      | 2026        | 2027        | 2028      | 2029      | 2030 | Total HT    |
|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|------|-------------|
| 400 000 € | 1 000 000 € | 1 000 000 € | 500 000 € | 339 000 € | 0 €  | 3 239 000 € |

Pour la première année (2025), le Concessionnaire sollicitera la totalité du versement de la participation dans le mois suivant la notification du traité, pour les besoins de trésorerie liés au démarrage de l'opération.

Pour les années suivantes, le Concessionnaire sollicitera le versement de 100% du montant annuel de la participation tel qu'inscrit au présent traité de concession ou du dernier avenant au traité, au mois de juillet de chaque année (avant le 31/07).

Le Concédant s'engage à procéder au versement de sa participation dans les 60 jours suivant réception de la demande de versement.

La modification de la participation financière du Concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme de l'opération, d'évolution de son périmètre, d'évolutions de la législation ou de la réglementation ayant pour effet de modifier les conditions d'exécution de l'opération, ou toutes autres conditions de réalisation de l'opération par décision du Concédant ou en raison de stricts cas d'imprévision.

Le montant global de la participation du Concédant, ainsi que le volume des versements annuels, pourront être révisés par avenant à la présente concession d'aménagement, approuvé par délibération du Concédant, en fonction du bilan actualisé prévu à l'article 3.3.

#### 3.1.6. Participations en nature :

Des participations sous forme d'apports en nature de terrains ou de bâtiments appartenant à la Commune de Vitrolles ou à la Métropole pourront être intégrées, et valorisées après avis du directeur départemental des finances publiques, dans le bilan financier de l'opération.

#### 3.1.7. Avances remboursables :

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

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

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 délibération de la Métropole.

### **3.2. COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS**

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et de l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

A cette fin, le Concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité concédante, avant le 15 mai, pour examen et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 3.3 ci-après.
- Le plan de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 3.3 ci-après.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières/immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 2.1.
- 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, et relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au Concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- Un planning d'opération actualisé.
- Un bilan spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 3.1.7.
- Le cas échéant, un bilan des subventions perçues et de celles sollicitées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 3.1.3, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions, l'échéancier de leur encaissement effectif.

Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le Concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

La Collectivité concédante ou toute personne publique ayant, le cas échéant, versé une subvention dans le cadre de l'opération a un droit de contrôle des documents fournis, ainsi leurs agents accrédités ou les tiers désignés par elles peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

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

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

### **3.3. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

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

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

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du Concessionnaire, les frais d'études et honoraires, les éventuelles indemnités au tiers, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 3.5 ci-après.
- En recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au Concessionnaire et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), le montant des avances reçues du Concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 3.1.7 ci-dessus.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 mai de chaque année.

### 3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS

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

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du Concessionnaire.

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

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 3.3 que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir les obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

### 3.5. REMUNERATION ET MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de l'opération de la concession d'aménagement, mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, constituent une "rémunération" au sens de l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales.

La rémunération prévisionnelle du Concessionnaire pour l'exécution des missions prévues s'établit à 618 000 euros HT sur la durée du contrat.

Elle sera calculée comme suit :

- Une rémunération forfaitaire annuelle pour les tâches d'études et administratives prévues à l'article 1.3.1, fixée à 15 000 € HT par an.
- Une rémunération forfaitaire pour les missions de relogement, de 5 000 € HT par ménage, estimée à 135 000 € HT pour 27 ménages.
- Pour les tâches de suivi technique et administratif relatives à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, y compris de liquidation, une rémunération annuelle fixée à 5% des dépenses hors taxes de travaux et d'honoraires réalisées.
- Pour les tâches de suivi technique et administratif relatives à la réalisation des cessions foncières, une rémunération fixée à 7% par cession réalisée de gré à gré ou via un appel à projets. L'imputation au compte de l'opération de cette rémunération se fera selon l'échéancier suivant : 30% à la signature de la promesse de vente, 30% au dépôt du PC, et 40% à la signature de l'acte authentique.
- Pour les tâches de suivi technique et administratif relatives au suivi des subventions (hors Fonds vert, Région NTDA et Département) une rémunération de 4% des montants des subventions.

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux Parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 1.6 ou dans le cas d'une modification du programme.

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

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

## 4. MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

---

### 4.1. EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

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

Le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 3.1.5 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant, dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 4.2. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

#### 4.2.1. Résiliation amiable :

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les Parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable définies conjointement par les Parties, ou, à la demande des deux Parties, par un expert indépendant désigné conformément aux stipulations de l'article 5.9.

#### 4.2.2. Résiliation pour motif d'intérêt général – Rachat :

Moyennant le respect d'un préavis de six 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.

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

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

La décision de rachat emporte les effets suivants :

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

#### 4.2.3. Résiliation pour faute – Déchéance :

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

- Manquement du Concessionnaire à ses obligations contractuelles mettant en péril la sécurité des personnes et des biens ;

- Cession de contrat sans autorisation préalable du Concédant ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'article 1.8 du présent Traité.

Lorsque le Concédant considère que les motifs justifiant une résiliation pour faute du Concessionnaire sont réunis, il adresse une mise en demeure au Concessionnaire de remédier au(x) manquement(s) dans un délai de 30 jours à compter de la mise en demeure, sauf force majeure ou urgence particulière le justifiant. Si à l'expiration de ce délai de 30 jours, le Concessionnaire ne s'est pas conformé à ses obligations, le Concédant peut prononcer la résiliation du contrat pour faute du Concessionnaire.

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

Tout risque sanitaire ou d'atteinte aux règles de sécurité pour les personnes constitue une situation d'urgence. Dans cette hypothèse de résiliation, aucune indemnisation ne sera due par le Concédant au Concessionnaire.

Néanmoins, le Concessionnaire aura le droit à une indemnisation correspondant à la rupture des contrats de prêts souscrits par le Concessionnaire et comprenant tous les frais imputés au Concessionnaire et facturés par l'organisme bancaire.

#### **4.2.4. Résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du Concessionnaire :**

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire 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. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par lui sont définies à l'article 4.4 ci-après.

#### **4.2.5. Mesures d'urgence et conservatoires en cas de défaillance du Concessionnaire :**

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

### **4.3. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

#### **4.3.1. Conséquences juridiques de l'expiration de la concession en dehors de la liquidation judiciaire du Concessionnaire :**

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

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 2.12 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 3.1.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 1.4, la Collectivité concédante deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme

applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les Parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

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

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

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

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

La Collectivité concédante sera de la même façon tenue de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de l'exécution des missions prévues au présent Traité, sauf faute lourde de sa part.

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

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

Toutefois, au cas où un cocontractant du Concessionnaire refuserait un tel transfert, son contrat devra être résilié sans frais.

Le Concédant devra se substituer au Concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, le Concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

#### **4.3.2. Conséquences juridiques en cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire :**

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

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

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 2.12 ci-avant.

#### 4.4. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

##### 4.4.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante :

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation 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.

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

Par ailleurs, 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, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 3.5 ci-dessus.

##### 4.4.2. Arrêt des comptes de l'opération d'aménagement :

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

Toutes les sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêt des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 5.4 sur les pénalités.

###### a) 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'arrêt des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité concédante dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité concédante des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

###### b) Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

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

#### EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité concédante.
- Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit à la Collectivité concédante le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par elle.

#### **4.4.3. Indemnité pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :**

- a) En cas de résiliation de la concession d'aménagement à l'exclusion de la liquidation judiciaire du Concessionnaire, de la résiliation pour faute, ou de la résiliation amiable, la Collectivité concédante devra en outre indemniser parfaitement et intégralement le Concessionnaire du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :
- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par le Concessionnaire à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
  - sur le manque à gagner, à hauteur de 5%.
- b) En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire

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

- c) En cas de résiliation pour faute

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 4.4.1. ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à l'arrêt des comptes comme indiqué à l'article 4.4.2 ci-dessus.

- d) En cas de résiliation pour motif d'intérêt général

Aucune indemnisation n'est due au Concessionnaire.

#### **4.4.4. Modalités de règlement :**

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

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de 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 à l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

#### **4.4.5. Sort du « boni d'opération » :**

Si le solde d'exploitation établi est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du Concessionnaire prévues à l'article 4.4.2 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant.

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

## 5. DISPOSITIONS DIVERSES

---

### 5.1. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

Les Parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

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

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

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

La modification du Contrat est possible mais ne peut intervenir que dans les conditions visées aux articles L.3135-1 et R.31351 et suivants du Code de la commande publique. En toutes hypothèses, les modifications apportées au Contrat ne pourront venir changer la nature globale de ce dernier.

Les Parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du Contrat (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.). Une fois arrêtées, ces adaptations font l'objet d'un avenant.

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

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

### 5.2. PROCEDURE DE REVISION ET DEROULEMENT

La révision des conditions financières débute à l'initiative du Concédant ou du Concessionnaire, par la remise d'un document de révision constatant que l'une au moins des conditions de révision énumérées au présent contrat est réalisée.

La Partie à laquelle le document est transmis fait connaître à l'autre son intention dans un délai de quinze (15) jours francs.

La procédure est engagée, sauf en cas de refus notifié avant l'expiration de ce délai. Les motifs du refus doivent être précisés et la Partie la plus diligente peut, dans ce cas, demander la mise en place d'une procédure de conciliation prévue à l'article 5.9.

Lorsque la procédure de révision est engagée, les parties conviennent d'un délai pour la faire aboutir et d'un calendrier de travail. Le délai ne peut être supérieur à six (6) mois.

Le Concessionnaire met à la disposition du Concédant, pour lui permettre d'apprécier les évolutions à prendre en compte dans la révision, toutes les informations nécessaires en sa possession et, en particulier, un compte d'exploitation faisant ressortir le détail des charges ainsi que tous éléments utiles à la discussion (y compris les frais et produits financiers).

Chaque Partie peut se faire assister par un ou plusieurs experts de son choix.

L'accord final des Parties sur la révision des conditions financières donne lieu à la rédaction d'un avenant.

En l'absence d'accord, soit dès le début de la procédure, soit à l'issue du délai qui a été convenu, il est fait application des stipulations de l'article 5.9.

### 5.3. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de huit points.

### 5.4. PENALITES

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

- Absence à une réunion avec le Concédant, sauf cas de force majeure ou cas prévus au présent Traité : application d'une pénalité de 150 euros par absence constatée ;
- Non remise aux dates prévues par le présent Traité des attestations d'assurance et tous documents dont le présent Traité prévoit la communication par le Concessionnaire au Concédant : 150 euros par semaine de retard ;
- Retard dans la remise au Concédant du rapport annuel ou remise d'un rapport annuel manifestement et substantiellement incomplet ou non conforme au présent Traité : 150 euros par jour de retard ;
- Non correction des défauts d'entretien notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai d'un mois à compter de cette mise en demeure : 150 euros par jour de retard ;
- Non établissement du bilan de pré-clôture et non-respect des délais pour accomplir les actions mentionnées dans le courrier établis dans les conditions de l'article 4.1 : pénalité forfaitaire de 20% du montant de la rémunération de clôture ;
- Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne serait par le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

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

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

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

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

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

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

#### **5.5. CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

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

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

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

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

#### **5.6. DOMICILIATION**

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées sur le compte bancaire qui sera communiqué après la notification du présent contrat.

#### **5.7. INTERPRETATION**

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

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

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

#### **5.8. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

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

#### **5.9. CONCILIATION**

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

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

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

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

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

Toutefois, et par dérogation aux stipulations précédentes, le Concessionnaire ne pourra solliciter la nomination d'un Expert indépendant en cas de mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute, prévue à l'article 4.2.3 du présent contrat.

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

#### **5.10. REGLEMENT DES LITIGES**

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

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

#### **5.11. FORCE MAJEURE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les Parties se rencontreront pour déterminer les conditions financières.

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

#### **5.12. CAUSE ETRANGERE**

Au sens du présent Traité, une cause étrangère désigne un événement indépendant de la volonté des Parties, et imprévisible lors de la conclusion du présent Traité ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du présent Traité.

Sont considérées comme des causes étrangères au sens du présent Traité, notamment les événements suivants :

- l'existence de vents d'une vitesse supérieure à 50 km/h,
- la crise sanitaire et pandémie,
- l'émeute,
- les jours d'intempéries dans la limite de 55 par an,
- les injonctions administratives ou juridictionnelles de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux,
- le délai de traitement d'une modification du contrat,
- le retard, le refus, ou le retrait des Autorisations administratives, pour une cause non imputable au Concessionnaire,
- la découverte de toute contamination ou pollution du sol ou du sous-sol, non révélée par les études approfondies réalisées par le Concédant antérieurement à la date de notification du présent Traité, et ayant pour origine un fait survenu avant la mise à disposition des terrains par le Concédant,
- la découverte de vestiges archéologiques ou la réalisation de fouilles archéologiques,
- la découverte d'engins explosifs et de vestiges de guerre.

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

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

#### **5.13. OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES RECUEILLIES**

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

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

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

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

- D'informer de la manière dont sont utilisées et protégées les données personnelles recueillies dans le cadre de l'exploitation du Présent Contrat (contenu, durée de conservation, destinataires des données...) ;
- De définir les modalités d'accès, de rectifications et autres modifications (effacement, opposition...) des données personnelles recueillies dans le cadre de l'exploitation du Présent Contrat ;

- De mettre en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir un niveau de sécurité des données personnelles adapté au risque de préjudice pour les personnes concernées ;
- De tenir un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées dans le cadre du contrat et de le mettre à la disposition du Concédant sur demande ;
- De mettre en place un Délégué à la protection des données dont les coordonnées devront être communiquées au Concédant.

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

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

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

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

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

#### **5.14. ELECTION DE DOMICILE**

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

#### **5.15. ABSENCE DE RENONCIATION**

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

#### **5.16. PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS**

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

Fait à Marseille, le .....

En trois exemplaires originaux

## 6. PIECES ANNEXEES

---

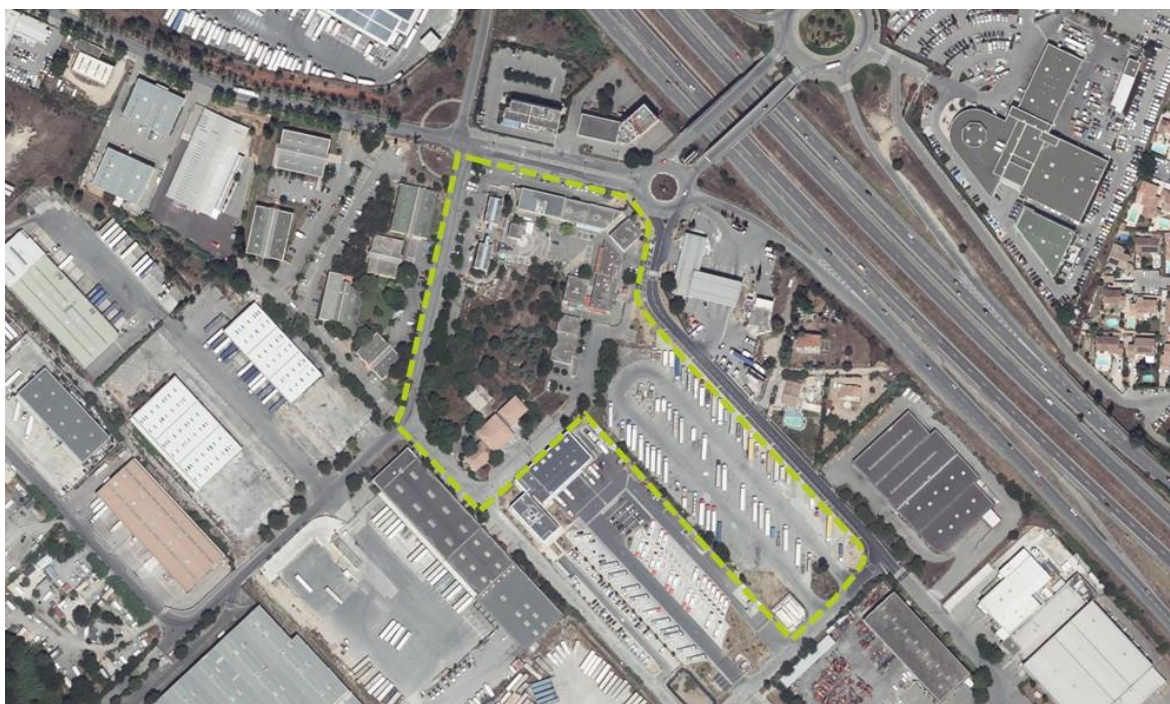
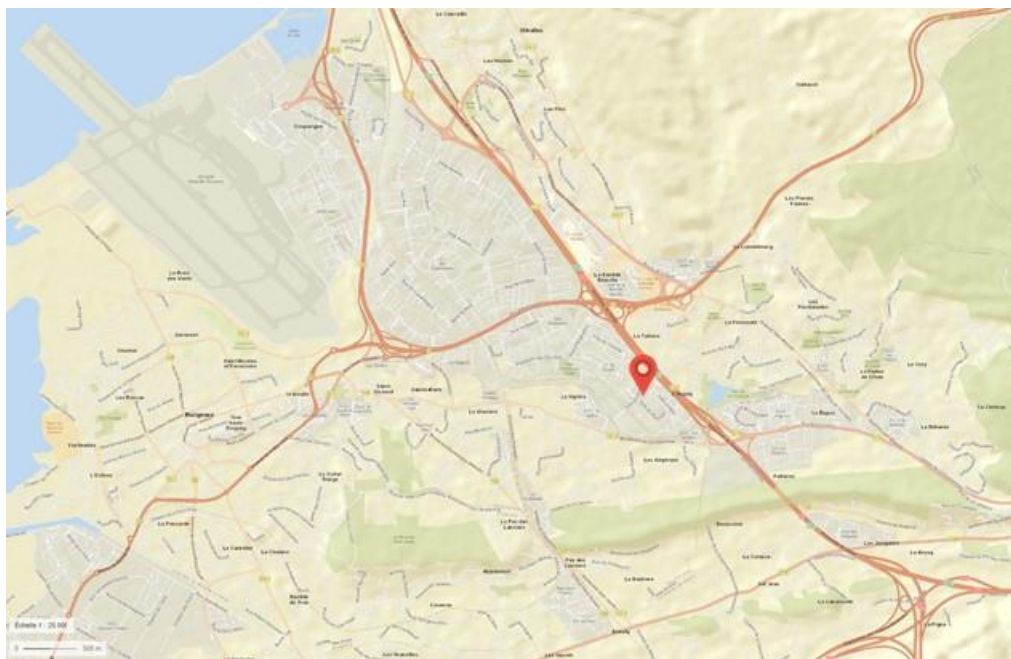
Annexe 1 : Plan d'ensemble & Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel

Annexe 3 : Plan de trésorerie prévisionnel de l'opération

Annexe 4 : Projet simplifié d'acquisition publique approuvé

## Annexe 1 : Plan d'ensemble & Périmètre de l'opération



## Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel de l'opération

| DEPENSES                                                            | H.T.               |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>I - FONCIER</b>                                                  | <b>2 125 000 €</b> |
| Acquisition copropriété Lune                                        | 1 600 000 €        |
| Foncier communal                                                    | 405 000 €          |
| Autres frais                                                        | 120 000 €          |
| <b>II - RELOGEMENT</b>                                              | <b>592 000 €</b>   |
| <b>III - ETUDES OPERATIONNELLES</b>                                 | <b>181 000 €</b>   |
| <b>IV - TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>                                   | <b>2 850 000 €</b> |
| Travaux VRD & Espaces publics                                       | 2 110 000 €        |
| Travaux de démolition, de dépollution et de remise en état des sols | 480 000 €          |
| Aléas travaux                                                       | 260 000 €          |
| <b>V - HONORAIRES</b>                                               | <b>331 000 €</b>   |
| <b>VI - FRAIS DIVERS</b>                                            | <b>8 000 €</b>     |
| <b>VII - FRAIS FINANCIERS</b>                                       | <b>250 000 €</b>   |
| <b>VIII - REMUNERATION AMENAGEUR</b>                                | <b>618 000 €</b>   |
| <b>MONTANT TOTAL DES DEPENSES :</b>                                 | <b>6 955 000 €</b> |

| RECETTES                                                              | H.T.               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>I - CESSIONS</b>                                                   | <b>1 555 000 €</b> |
| <b>II - SUBVENTIONS</b>                                               | <b>2 131 000 €</b> |
| <b>III - PARTICIPATIONS</b>                                           | <b>3 239 000 €</b> |
| Participation financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération | 3 239 000 €        |
| <b>IV - PRODUITS FINANCIERS</b>                                       | <b>30 000 €</b>    |
| <b>MONTANT TOTAL DES RECETTES :</b>                                   | <b>6 955 000 €</b> |

## Annexe 3 : Plan de trésorerie prévisionnel de l'opération

|                                                                       | 2025             | 2026               | 2027               | 2028               | 2029               | 2030             | TOTAL H.T.         |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>DEPENSES</b>                                                       | <b>398 500 €</b> | <b>1 613 800 €</b> | <b>1 431 200 €</b> | <b>2 101 000 €</b> | <b>895 200 €</b>   | <b>515 300 €</b> | <b>6 955 000 €</b> |
| <b>I - FONCIER</b>                                                    | <b>204 000 €</b> | <b>1 039 000 €</b> | <b>629 000 €</b>   | <b>248 800 €</b>   | <b>4 200 €</b>     | <b>0 €</b>       | <b>2 125 000 €</b> |
| Acquisition copropriété Lune                                          | 178 000 €        | 592 000 €          | 592 000 €          | 238 000 €          | 0 €                | 0 €              | 1 600 000 €        |
| Foncier communal                                                      | 0 €              | 405 000 €          | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €              | 405 000 €          |
| Autres frais                                                          | 26 000 €         | 42 000 €           | 37 000 €           | 10 800 €           | 4 200 €            | 0 €              | 120 000 €          |
| <b>II - RELOGEMENT</b>                                                | <b>68 000 €</b>  | <b>222 000 €</b>   | <b>212 000 €</b>   | <b>90 000 €</b>    | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>       | <b>592 000 €</b>   |
| <b>III - ETUDES OPERATIONNELLES</b>                                   | <b>54 000 €</b>  | <b>62 000 €</b>    | <b>32 000 €</b>    | <b>24 000 €</b>    | <b>4 500 €</b>     | <b>4 500 €</b>   | <b>181 000 €</b>   |
| <b>IV - TRAVAUX D'AMENAGEMENT</b>                                     | <b>22 000 €</b>  | <b>110 000 €</b>   | <b>220 000 €</b>   | <b>1 331 000 €</b> | <b>748 000 €</b>   | <b>419 000 €</b> | <b>2 850 000 €</b> |
| Travaux VRD & Espaces publics                                         | 0 €              | 50 000 €           | 70 000 €           | 950 000 €          | 660 000 €          | 380 000 €        | 2 110 000 €        |
| Travaux de démolition, de dépollution et de remise en état des sols   | 20 000 €         | 50 000 €           | 130 000 €          | 260 000 €          | 20 000 €           | 0 €              | 480 000 €          |
| Aléas travaux                                                         | 2 000 €          | 10 000 €           | 20 000 €           | 121 000 €          | 68 000 €           | 39 000 €         | 260 000 €          |
| <b>V - HONORAIRES</b>                                                 | <b>4 000 €</b>   | <b>9 000 €</b>     | <b>64 000 €</b>    | <b>159 000 €</b>   | <b>59 000 €</b>    | <b>36 000 €</b>  | <b>331 000 €</b>   |
| <b>VI - FRAIS DIVERS</b>                                              | <b>0 €</b>       | <b>8 000 €</b>     | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>       | <b>8 000 €</b>     |
| <b>VII - FRAIS FINANCIERS</b>                                         | <b>0 €</b>       | <b>52 000 €</b>    | <b>91 000 €</b>    | <b>76 000 €</b>    | <b>6 000 €</b>     | <b>25 000 €</b>  | <b>250 000 €</b>   |
| <b>VIII - REMUNERATION AMENAGEUR</b>                                  | <b>46 500 €</b>  | <b>111 800 €</b>   | <b>183 200 €</b>   | <b>172 200 €</b>   | <b>73 500 €</b>    | <b>30 800 €</b>  | <b>618 000 €</b>   |
| <b>RECETTES</b>                                                       | <b>400 000 €</b> | <b>1 004 000 €</b> | <b>1 615 000 €</b> | <b>1 685 000 €</b> | <b>1 740 000 €</b> | <b>511 000 €</b> | <b>6 955 000 €</b> |
| <b>I - CESSIONS</b>                                                   | <b>0 €</b>       | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>570 000 €</b>   | <b>787 000 €</b>   | <b>198 000 €</b> | <b>1 555 000 €</b> |
| <b>II - SUBVENTIONS</b>                                               | <b>0 €</b>       | <b>0 €</b>         | <b>608 000 €</b>   | <b>608 000 €</b>   | <b>608 000 €</b>   | <b>307 000 €</b> | <b>2 131 000 €</b> |
| <b>III - PARTICIPATIONS</b>                                           | <b>400 000 €</b> | <b>1 000 000 €</b> | <b>1 000 000 €</b> | <b>500 000 €</b>   | <b>339 000 €</b>   | <b>0 €</b>       | <b>3 239 000 €</b> |
| Participation financière de la Métropole à l'équilibre de l'opération | 400 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 500 000 €          | 339 000 €          | 0 €              | 3 239 000 €        |
| <b>IV - PRODUITS FINANCIERS</b>                                       | <b>0 €</b>       | <b>4 000 €</b>     | <b>7 000 €</b>     | <b>7 000 €</b>     | <b>6 000 €</b>     | <b>6 000 €</b>   | <b>30 000 €</b>    |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                        | <b>1 500 €</b>   | <b>-609 800 €</b>  | <b>183 800 €</b>   | <b>-416 000 €</b>  | <b>844 800 €</b>   | <b>-4 300 €</b>  | <b>0 €</b>         |

## **Annexe 4 : Délibération approuvant le Projet simplifié d'acquisition publique**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 27 juin 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**CHL-004-16302/24/BM**

**■ Approbation du projet simplifié d'acquisition publique de la Résidence "La Lune" à Vitrolles - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence suite à l'ordonnance de déclaration de carence  
93088**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

A l'entrée de la zone d'activités de l'Anjoly, sur la commune de Vitrolles, la résidence « La Lune », copropriété constituée de trois bâtiments et de 27 logements est implantée sur les parcelles AT n°252 et n°256 d'une superficie totale cadastrée de 1 200 m².

A l'origine, il s'agissait d'un hôtel une étoile, construit en 1988, qui a par la suite fait l'objet d'une modification, sans autorisation, de la destination des immeubles en locaux à usage d'habitation. Il a été racheté, divisé et revendu en lots séparés.

La résidence La Lune a été constituée à l'issue de la publication d'un règlement de copropriété établi par acte notarié, en date du 28 avril 2014 à la requête de la Société Immobilière Phocéenne. La Société déclara que suite à l'acquisition de l'hôtel, elle avait entrepris des travaux d'aménagement intérieur pour transformer les bâtiments hôteliers en petits logements de deux pièces.

Depuis la réalisation de ces travaux en 1996, les locaux sont loués par le biais de baux d'habitation.

La destination de l'immeuble a été modifiée de « résidence hôtelière » à « immeuble à usage d'habitation » en violation des dispositions du PLU de la Commune de Vitrolles, qui n'autorise pas les immeubles à usage d'habitation sur la zone industrielle de l'Anjoly. En effet l'ensemble immobilier est cadastré en zone UE, qui ne concerne que des activités économiques on industrielles et ne permet pas la destination de logement.

En 2018, au regard des lourdes difficultés rencontrées par la copropriété, l'agence de la Comtesse, syndic professionnel de la résidence, a demandé la désignation d'un administrateur provisoire en vertu des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Monsieur Didier AMPHOUX a été désigné en cette qualité par ordonnance du Président du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence du 20 avril 2018 et missionné pour redresser le syndicat de copropriété en difficulté.

Après avoir informé la commune de Vitrolles ainsi que les services de l'Etat de la situation financière inextricable et irrémédiable qu'il avait pu constater lors de sa mission, dans laquelle se trouvaient les copropriétaires de la résidence La Lune, Monsieur AMPHOUX a initié la procédure de carence visée à l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le 24 janvier 2022, Monsieur AMPHOUX a sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui par courrier du 14 mars a émis un avis favorable à ce que l'Administrateur Provisoire demande au Président du tribunal judiciaire le placement de la résidence La Lune en état de carence.

Par jugement du 29 novembre 2022, le Président du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a ordonné une expertise aux fins de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, l'état des parties communes ainsi que le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité et la santé des occupants et enfin de fournir tous les éléments techniques et financiers de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déclarer la copropriété en état de carence.

Dans son rapport du 4 juillet 2023, Monsieur Jean-Stéphane BRAUT, expert désigné, a constaté :

- Que les conditions d'hygiène et de sécurité de la résidence ne permettaient pas une occupation normale et décente des lots. Il existait des risques de légionellose et d'incendie.
- Que les abords se trouvaient dans un état déplorable relevant d'une déchetterie sauvage.
- Que compte tenu du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires et de l'augmentation significative des dettes, l'apurement des comptes débiteurs des copropriétaires était irréalisable.

Par ordonnance du 26 septembre 2023, le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, sollicité par la Métropole, a prononcé l'état de carence, permettant de recourir à la procédure d'expropriation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a déposé une requête auprès du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, sollicitant la désignation d'un administrateur provisoire avec pour mission d'administrer la copropriété, de préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité dans l'attente de son appropriation publique.

Compte-tenu de l'état de dégradation de l'immeuble, de l'incompatibilité de la destination de logement avec le PLU de la Commune et du projet global de rénovation du quartier, il est apparu que la totalité de l'immeuble devait être acquise et que la démolition totale s'imposait.

### **Projet d'aménagement :**

La résidence « La Lune » est bordée par un ensemble de terrains sans affectation, d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>, appartenant à la Ville de Vitrolles. Libres de tous usages, ces terrains sont une opportunité pour permettre une requalification globale du site. La maîtrise foncière de la copropriété « La Lune » permettrait d'engager la libération et la démolition des bâtiments, pour réintégrer cet îlot dégradé dans une nouvelle dynamique urbaine, en intégrant les terrains publics attenants, pour un usage conforme aux réglementations applicables sur la zone à travers un nouveau schéma d'aménagement.

Ainsi, le périmètre d'intervention s'étend sur environ 11 500 m<sup>2</sup>, comprenant les parcelles appartenant à la copropriété « La Lune », délimité par le boulevard de l'Europe au Nord, la voie d'Espagne à l'Ouest, la voie du Portugal au Sud et la voie d'Italie à l'Est.

L'objectif est de redonner sa pleine vocation économique au site, en conformité avec le document d'urbanisme, et de définir de nouveaux espaces à bâtir destinés à de nouvelles activités économiques et/ou pour les extensions attendues des entreprises existantes. Ce projet valorisera l'image du lieu et créera une porte d'entrée plus qualitative sur la zone d'activités de l'Anjoly. La Métropole envisage de recourir à une concession d'aménagement pour la réalisation de cette opération.

Les travaux de démolition des trois bâtiments débuteront à l'issue de l'acquisition publique, en prévoyant une prise de possession anticipée et sous réserve de la libération intégrale des lieux, une fois organisés le relogement définitif des occupants de bonne foi et l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

Les travaux à engager seront les suivants :

- Neutralisation des réseaux EAU, EDF, GDF et mise en sécurité,

**Signé le 27 juin 2024**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 2 juillet 2024**

- Réalisation d'un diagnostic plomb et de recherche d'amiante, dépose et curage éventuel des matériaux contenant des matériaux dangereux (amiante, plomb, ...) avec conditionnement, stockage et évacuation des déchets en décharge spécialisée.
- Désencombrement des locaux et parties communes des bâtiments.
- Déconstruction des matériaux du second-œuvre.
- Démolition / démantèlement mécanique des structures des bâtiments A, B et C,
- Gestion et évacuation des déchets, déferrailage, broyage, concassage des bétons,
- Purge intégrale des fondations.

Le terrain sera remis en état par un remblaiement des volumes, le nivellement de la plateforme et la création de merlons périphériques permettant une appropriation future de l'espace.

Le cœur d'îlot sera également restructuré autour d'un cheminement piéton. Aujourd'hui délaissé, cet espace sera remis en valeur avec un caractère paysager structurant, en préservant au maximum les espèces végétales et arbres présents. Le cheminement piéton permettra ainsi de déambuler au milieu d'un espace renaturé, connectant les différentes entités programmatiques, qui préservera un îlot de fraîcheur ouvert au public.

Au Nord, la place minérale existante gardera sa vocation, mais sera optimisée et réaménagée en place carrée, lieu de vie et de convivialité (terrasses de restaurants, bancs, ...), les revêtements existants très dégradés seront remplacés par un revêtement plus qualitatif.

L'aménagement du site a pour objectif de participer à la réduction des îlots de chaleur urbains et de contribuer à la désimperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, la surface perméable représente environ 30% du périmètre d'intervention du projet.

Les emprises foncières libérées permettront ainsi de développer près de 8 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des locaux d'activités économiques. Ces emprises privées, d'une superficie de 5 000 m<sup>2</sup> représentent environ 37% de l'assiette projet, le reste étant dédié à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.

### **Relogement des occupants**

La commune de Vitrolles a mis en place en juillet 2023 une cellule de suivi social regroupant ses services, la Maison Départementale des Solidarités, le Centre Communal d'Action Sociale, la Caisse d'Allocations Familiales et l'AMPIL (Action méditerranéenne pour l'insertion sociale par le logement).

Cette cellule de suivi social a permis d'entamer la démarche d'identification des propriétaires et occupants, de croiser les connaissances respectives qu'ont les partenaires des occupants et d'envisager des premières modalités d'accompagnement. Il ressort des investigations menées par cette cellule que 23 appartements sont actuellement occupés sur les 27 que compte la résidence. Sur les 27 lots, il n'y a qu'un seul propriétaire occupant, les autres lots étant occupés par des locataires voire des sous locataires en vertu de quelques baux écrits mais également des baux oraux.

L'identification des occupants est difficile en raison de leur grande fluctuation : les appartements libérés sont rapidement squattés par de nouveaux arrivants. Par ailleurs, les occupants sont parfois différents des titulaires du bail (sous-location) ce qui rend complexe le suivi et l'accompagnement.

Sur les 27 logements que comprend la résidence, les habitants de 16 d'entre eux ont été pré-identifiés. Selon l'AMPIL, à l'issue d'une visite en porte-à-porte, cinq logements seraient vacants (studios condamnés ou dont la porte d'entrée est manquante). Il y aurait potentiellement encore six logements dont les occupants n'ont pas été identifiés.

Certains ménages sont éligibles au DALO (droit au logement opposable) et un rapprochement des services de l'Etat est envisagé afin de compléter l'état des lieux de l'occupation de la résidence.

**Signé le 27 juin 2024**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 2 juillet 2024**

Eu égard au danger que présentent les immeubles pour la santé et la sécurité de leurs habitants, du fait des branchements électriques sauvages effectués par les résidents consécutivement à la coupure de l'approvisionnement en électricité depuis mai 2023, des conditions d'hygiène et de sécurité ne permettant pas une occupation normale et décente des lots (risques de légionellose et d'incendie, infestation par des cafards, encombrement des parties communes et espaces extérieurs par des objets et déchets, état de délabrement avancé des huisseries, garde-corps, installations électriques...), l'édition d'un arrêté portant interdiction d'habiter les lieux est actuellement à l'étude par les autorités de police compétentes.

L'accompagnement au relogement des ménages sera assuré au travers d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) externalisée afin de faire émerger des projets viables de logement adapté tenant compte des besoins des ménages ainsi que de leurs capacités financières.

### **Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :**

#### **Coût du foncier :**

Le coût estimatif d'acquisition du foncier de la résidence « La Lune » a été établi à partir de l'estimation sommaire et globale (ESG) des biens, communiquée le 10 mai 2024 par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, saisie par la Métropole Aix-Marseille-Provence conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, et s'élève à 1 870 000 € HT (hors frais notariés).

Il est également prévu une provision d'un montant de 150 000 € HT afin de couvrir les frais d'actes notariés liés à l'acquisition des biens.

L'ESG est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans visite intérieure des biens et globale car les valeurs vénales sont établies par catégorie de biens.

Le rapport établi en juillet 2023 par Monsieur Jean-Stéphane BRAULT, expert judiciaire nommé par ordonnance du Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence dans le cadre de la procédure de carence, objective l'état de dégradation et d'insalubrité des immeubles et du site, et évalue le montant des travaux d'urgence entre 132 500 € HT et 173 000 € HT, auxquels devraient être ajoutés les frais d'installation de compteurs individuels électriques et d'eau ainsi que des travaux de remise aux normes dans les parties privatives qui ne peuvent être estimés.

Au demeurant, l'expert souligne l'impossibilité réglementaire d'obtenir l'autorisation de ces travaux en vue du maintien de la destination de logement, l'ensemble immobilier étant situé en zone UE du PLU de la Commune ainsi que du futur PLUi, n'autorisant pas cette destination.

En vertu des dispositions de l'article L. 615-8 du Code de la construction et de l'habitation, il devra être tenu compte du contexte et de la situation particulière tant physique que juridique de l'ensemble immobilier pour apprécier la valeur des biens.

#### **Coût des travaux de démolition :**

Le coût estimatif de la démolition des trois bâtiments de la copropriété (frais de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques inclus) est de 340 000 € H.T soit 408 000 € T.T.C.

#### **Coût des travaux de réaménagement et reconversion du site :**

Le montant total du réaménagement de l'ensemble du site élargi est estimé à 2 990 000 € H.T., dont la décomposition est la suivante :

Diagnostics & Etudes préalables : 160 000 €  
Honoraires techniques & Maîtrise d'œuvre : 200 000 €  
Travaux d'aménagement & Aléas : 2 200 000 €  
Prestation aménageur : 350 000 €  
Autres frais divers : 80 000 €

Signé le 27 juin 2024  
Reçu au Contrôle de légalité le 2 juillet 2024

Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025

Le montant total prévisionnel de l'opération est évalué à 5 350 000 euros HT.

Dans le cadre de la procédure de carence, le projet simplifié d'acquisition publique devra être mis à la disposition du public pendant au moins un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront ensuite transmises à Monsieur le Préfet. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par arrêté.

Il est également proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique au profit de la Métropole le projet simplifié d'acquisition publique de la résidence La Lune en vue de sa démolition, et ce conformément aux dispositions de l'article L.615-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article L.615-6 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'ordonnance du Président du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023 déclarant l'état de carence de la copropriété La Lune.

**Où le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que les difficultés financières et sanitaires insurmontables auxquelles la copropriété faisait face ont conduit à la déclarer en état de carence ;
- Qu'il convient de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au profit de la Métropole.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique de la résidence La Lune, sise sur la commune de Vitrolles, en vue de son appropriation publique, conformément aux dispositions de l'article L615-6 V du Code de la Construction et de l'Habitation (ci-annexé).

**Article 2 :**

Le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public pendant un mois minimum, selon des modalités qui seront définies par un arrêté.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône la prise d'un arrêté déclarant d'Utilité Publique - au profit de la Métropole - le projet simplifié d'acquisition publique de la résidence La Lune à Vitrolles, en vue de sa démolition.

**Article 4 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération du plan pluriannuel d'investissement n°240131100D « Vitrolles – La Lune - Anjoly », chapitre 20, Fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER