

Aménagement

Concession d'aménagement

---

**Concession d'aménagement pour la  
mise en œuvre du NPNRU Kallisté -  
Solidarité sur le Parc Kallisté  
Marseille 15<sup>ème</sup>**

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

**Entre**

- La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant,
- Ci-après désigné par les termes « la Collectivité » ou « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »,

**D'une part,**

**Et**

La société MARSEILLE HABITAT dont le siège social est 10 rue Sainte Barbe – 13001 Marseille au capital de 10 917 437,40 Euros , inscrite au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 061 800 140 00040

représentée par Frederic PÂRIS, Directeur Général

Ci-après dénommé « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire ».

- Ensemble dénommées « Les Parties ».

**D'autre part.**

## SOMMAIRE

<b>Aménagement</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>1. MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>6</b>
1.1. Objet de l'opération.....	6
1.2. Pilotage de la concession.....	6
1.3. Missions du concessionnaire.....	6
1.4. Engagements du Concédant.....	8
1.5. Date d'effet et durée de la concession d'aménagement.....	8
1.6. Planification de l'opération.....	9
1.7. Propriété des documents.....	9
1.8. Responsabilité et assurances.....	10
1.9. Clause d'insertion sociale et professionnelle.....	13
<b>2. MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>16</b>
2.1. Choix des hommes de l'art, techniciens et spécialistes.....	16
2.2. Modalités d'acquisition et de libération des immeubles.....	16
2.3. Présentation des avant-projets et projets.....	18
2.4. Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire.....	19
2.5. Exécution des travaux objet de l'opération.....	19
2.6. Indemnités aux tiers.....	20
2.7. Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	20
2.8. Remise des ouvrages.....	21
2.9. Entretien des ouvrages.....	22
2.10. Portage ciblé.....	22
<b>3. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>	<b>24</b>
3.1. Financement des opérations.....	24
3.2. Comptabilité – comptes-rendus annuels.....	25
3.3. Prévisions budgétaires annuelles.....	26
3.4. Garantie des emprunts.....	26
3.5. Modalités d'imputation des charges de l'aménageur.....	27
3.6. Rémunération de l'aménageur.....	27
<b>4. MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>29</b>
4.1. Expiration de la concession.....	29
4.2. Rachat – résiliation – déchéance - résolution.....	29
4.3. Conséquences juridiques de l'expiration de la concession.....	31
4.4. Conséquences financières de l'expiration de la concession.....	32
<b>5. DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>35</b>
5.1. Exécution du contrat - évolution.....	35
5.2. Intérêts moratoires.....	36
5.3. Pénalités.....	36
5.4. Cession de la concession d'aménagement.....	38

5.5.	Arrêt de l'exécution des prestations.....	38
5.6.	Interprétation.....	38
5.7.	Désignation du représentant du Concédant .....	38
5.8.	Conciliation.....	39
5.9.	Règlement des litiges.....	39
5.10.	Force majeure .....	39
5.11.	Cause étrangère.....	40
5.12.	Obligations légales et réglementaires dans le cadre de la protection des données personnelles recueillies 40	
5.13.	Ordre de priorité des pièces du contrat .....	41
5.14.	Election de domicile.....	41
5.15.	Absence de renonciation .....	41
5.16.	Publicité foncière et Frais.....	42
	<b>Pièces annexées</b>	<b>43</b>
	<b>Lexique</b>	<b>44</b>

# PREAMBULE

---

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

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) cible à l'échelle nationale 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national (PRIN) et 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt régional (PRIR).

A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 21 quartiers ont été identifiés par arrêté en date du 29 avril 2015. Le quartier de Kallisté (QPV Kallisté La Granière La Solidarité, QP013055, Marseille), copropriété de 752 logements à l'origine, situé dans le 15ème arrondissement de Marseille, a été retenu comme quartier d'intérêt national (PRIN).

Par délibération n° CHL-019-14122/23/BM du Bureau de la Métropole du 29 juin 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Kallisté Solidarité à Marseille cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Cette dernière est en cours de signature par l'ensemble des partenaires et vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à changer l'image du quartier de Kallisté Solidarité. Une nouvelle trame viaire permettra notamment l'ouverture du quartier et sa reconnexion au tissu environnant.

La Métropole Aix-Marseille Provence assure aux côtés de la Ville de Marseille et de l'ensemble des partenaires, le portage de ce projet de renouvellement urbain. Pour assurer la coordination des différents maîtres d'ouvrages et l'ordonnancement général du projet, la Métropole Aix-Provence mobilise une équipe projet dédiée au NPNRU et est accompagnée de plusieurs prestataires (Maîtrise d'œuvre urbaine, OPCU...).

Le présent traité de concession s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle d'une partie de ce projet et le concessionnaire s'inscrira donc dans le cadre de ce travail partenarial piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

L'intervention en renouvellement urbain induit notamment une implication importante du concessionnaire en matière de communication, d'ordonnancement des opérations ainsi que de gestion des espaces nécessaires aux opérations afin de prendre en compte au maximum les usages et limiter l'impact auprès des habitants.

Par ailleurs, dans la mesure où l'objet du présent traité fait l'objet d'un co-financement de l'ANRU, l'ensemble des actions conduites par le concessionnaire devront respecter les engagements de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Kallisté Solidarité.

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

Le contenu et les conditions de financement de l'Opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du Concessionnaire.

La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

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

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

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

## 1.1. OBJET DE L'OPERATION

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

En application de la réglementation en vigueur et notamment les articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le présent contrat a pour but de confier à l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain du quartier de Kallisté à Marseille, d'une superficie de 10 hectares environ.

Le programme de la concession d'aménagement, dans lequel est intégré le plan du périmètre de la concession, se trouve en annexe du présent document.

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

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par la convention opérationnelle de renouvellement urbain, approuvée en bureau métropolitain (délibération n° CHL-019-14122/23/BM) du 29 juin 2023, et en cours de signature. La convention opérationnelle comprend les documents graphiques, dont les principes et le programme d'études et de travaux ont été validés en Comité national d'engagement le 2 février 2022. Ces documents se trouvent en annexes du présent document. L'aménageur s'engage à respecter tous les objectifs et principes décrits dans la convention et ses annexes. Il prendra en compte l'ensemble des études déjà réalisées et participera pleinement aux démarches notamment de participation des habitants, d'urbanisme favorable à la santé, d'insertion et de gestion urbaine de proximité, dans lesquels tous les partenaires se sont engagés en signant la convention de renouvellement urbain.

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

Dans le cadre de la charte locale d'insertion, les maîtrises d'ouvrage s'engagent à favoriser dans les marchés liés au projet, l'insertion des personnes éloignées de l'emploi. A ce titre, une partie des missions, par exemple, de gestion administrative, de conception, de suivi de chantier ou de présence sur site pourrait être réalisée par une mission d'insertion.

## 1.2. PILOTAGE DE LA CONCESSION

Le contrat de la concession est piloté par la Direction Opérationnelle de l'Habitat et du Renouvellement Urbain Marseille (DOHRUM) de la Métropole qui a en charge le pilotage et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sur Marseille.

Des instances dédiées au suivi et pilotage de la concession seront mises en place et se réuniront autant que de besoin, en présence du concessionnaire, des services compétents du Concédant et éventuellement d'autres partenaires.

## 1.3. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

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

- a) **Acquérir** la propriété, par voie amiable, expropriation ou préemption (dans les conditions de l'article L. 211-1 et suivants, et L. 213-1 du Code de l'urbanisme et par délégation de la Collectivité), prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à la mise en œuvre du projet ;

Gérer, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération, les biens acquis à l'amiable, par expropriation ou préemption, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier, et proposer le cas échéant une occupation transitoire de ces biens une fois acquis ;

Le relogement s'effectuera en priorité sur le patrimoine de la concession. En cas d'insuffisance de patrimoine disponible pour le relogement dans le cadre de la concession, le relogement passera par la plateforme relogement. Le concédant s'engage à tout mettre

en œuvre pour faciliter le relogement des occupants et des commerces notamment par la mobilisation de son contingent et par la plateforme.

- b) **Procéder à toutes études réglementaires et opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
  - ♦ Les études afférentes à la préparation des dossiers préalables aux autorisations et aux procédures administratives nécessaires au vu de la législation et réglementation en vigueur et notamment l'étude d'impact,
  - ♦ Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état, aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les travaux et équipements, sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité selon les clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain; mettre en place les appels à projets nécessaires pour assurer la commercialisation des biens acquis participant au programme de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Rédiger les conventions** de mise en œuvre associées aux conventions de participation ;
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements, constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés, jusqu'à leur livraison,
  - assurer les tâches de communication auprès des usagers et des habitants, liée à la conduite de l'opération d'aménagement ; le concessionnaire pourra être amené à conduire des actions de concertation dans le cadre de la mise en œuvre de ses aménagements, à la demande du concédant,
  - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
  - assurer la gestion provisoire des espaces nécessaires à la réalisation de l'opération, et non encore rétrocédés, en tenant compte autant que possible des usages. Des aménagements transitoires pourront notamment être mis en place.
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération, notamment par le biais de plans de suivi de l'avancement de la maîtrise foncière, des travaux sur les secteurs d'aménagement, des commercialisations, des remises en gestion et des rétrocessions.
- i) **Rechercher et constituer les dossiers de demandes de subvention** pouvant contribuer au financement de l'opération, notamment ANRU via l'outil IODA.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement dans les conditions de l'article 5 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.

## PARTAGE ET REMISE DES DOCUMENTS

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

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

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

### 1.4. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 2.7 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) 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 ;
- c) céder à l'Aménageur ou mettre à disposition les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur, directement ou par son intermédiaire, les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (État, Région, Département, ANRU, agence de l'eau, 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 ;
- e) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, le concédant conduit les missions suivantes en s'appuyant en tant que de besoin sur des prestataires à sa charge :

- Mission d'architecte Urbaniste : élaboration des plans directeurs et plan de composition du projet, élaboration des prescriptions architecturales, élaboration des fiches de lots, analyse architecturale des projets dans le respect du plan directeur
- Mission information-concertation : Mettre en œuvre et animer les démarches de participation, de concertation et d'information du projet urbain global.
- Mission Synthèse : La mission synthèse permet d'assurer la cohérence des projets sur un même secteur, principalement par la réalisation de plans de synthèse (recollement des projets), l'identification des zones d'interfaces et des incohérences, et la proposition d'adaptations.
- OPCU/OPCIC : L'objectif de ces missions de planification, de phasage et de coordination est d'assurer la cohérence des projets sur un même secteur, principalement par la réalisation de prestations d'ordonnancement, de pilotage et de coordination urbaine et interchantiers dans le cadre de projet d'aménagement en renouvellement urbain pour avoir une vision claire et synthétique de l'avancement des opérations et sur les risques éventuels de non-respect des objectifs.

L'ensemble des études produites seront remises aux concessionnaires.

### 1.5. 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 12 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire, , dans les conditions de l'article 5.1 du présent contrat..

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

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

## **1.6. PLANIFICATION DE L'OPERATION**

Le calendrier général de l'opération est présenté en annexe du présent traité.

Le phasage détaillé de l'opération sera annexé au présent traité après remise par le titulaire dans le cadre de sa réponse à la consultation.

Le non-respect de tout ou partie de ce calendrier général et du phasage détaillé entraîne l'application des pénalités selon les modalités de l'article 5.3.

Les parties peuvent étudier l'opportunité d'une évolution du calendrier général et du phasage détaillé conformément aux dispositions de l'article 5.1. Les modifications induites sont formalisées par avenant au présent traité.

## **1.7. PROPRIETE DES DOCUMENTS**

### **1.7.1. DROITS DU CONCESSIONNAIRE**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

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

### **1.7.2. INVENTIONS, CONNAISSANCES ACQUISES, METHODES ET SAVOIR-FAIRE**

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

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

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

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

### **1.7.3. 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 elle lui impose l'emploi.

Dès la première manifestation de la revendication d'un tiers contre le Concessionnaire ou le Concédant, ceux-ci doivent prendre toutes mesures dépendantes 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 ASSURANCES

### 1.8.1. RESPONSABILITE

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

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

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

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

### 1.8.2. REPARTITION DES RISQUES ENTRE LA COLLECTIVITE ET L'AMENAGEUR

La grille de risque ci-dessous est une « photographie » des engagements réciproques et détermine les responsabilités générales de chacune des Parties dans la bonne réalisation du contrat et le maintien de l'équilibre économique initial.

	Risque Aménageur	Risque Collectivité
<b>Risques liés aux acquisitions foncières</b>		
Surcoûts liés au retard dû à un défaut dans le montage manifestement imputable à l'aménageur du dossier de DUP	x	
Surcoûts liés au retard d'acquisition manifestement imputable à l'Aménageur dans le cadre de ses missions – procédure d'expropriation	x	
Surcoûts liés à l'évolution du prix des acquisitions foncières par rapport à ce qui est fixé au bilan annexé, ou à toute indemnisation éventuelle due lors du rachat des biens appartenant à des personnes publiques		x
<b>Risques liés au sol</b>		
Surcoûts liés à la qualité géotechnique des sols		x
Surcoûts liés la survenance de tout risque de sol, sous-sol, écologique, archéologique, géologique, hydrologique, géotechnique et environnemental.		x
Surcoûts liés à d'éventuels frais de dépollution		x
<b>Risques liés aux terrains</b>		

Les conséquences de la présence de l'ensemble des servitudes publiques ou privées, apparentes ou occultes, présentes ou futures, grevant les terrains.		<b>x</b>
Les conséquences de la présence et de la localisation des réseaux enterrés et aériens.		<b>x</b>
<b>Risques liés aux études et documents règlementaires</b>		
Surcoûts liés aux éventuelles études complémentaires non anticipées mais manifestement anticipables par l'aménageur, à l'exception des études complémentaires commandées par le concédant.	<b>x</b>	
Surcoûts économiques liés à une modification du programme à la demande de la Collectivité		<b>x</b>
Surcoûts économiques liés à une modification du programme suite à l'évolution règlementaire (PLU, servitude...)		<b>x</b>
<b>Risques liés aux études et aux travaux</b>		
Retards ou dépassement des coûts liés à un défaut manifestement imputable à l'aménageur de montage des autorisations d'urbanisme	<b>x</b>	
<b>Risques liés aux coûts financiers dont frais financiers et frais de notaire</b>		
Surcoûts de frais financiers liés à des retards de versement de participations publiques de la part des collectivités		<b>x</b>
Surcoûts de frais financiers liés à une mauvaise gestion, anticipation des frais, demandes de subventions	<b>x</b>	
<b>Risques liés aux commercialisations</b>		
Surcoûts liés à des défauts de commercialisation		<b>x</b>

Constitue notamment une cause étrangère conformément à l'article 5.11 la découverte :

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

### 1.8.3. ASSURANCES - PRINCIPES

Le Concessionnaire fait son affaire de souscrire les contrats d'assurance auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre du présent

Traité et notamment des dispositions de l'article 1.8 du présent Traité et couvrant plus généralement ses diverses responsabilités conformément à la législation en vigueur pour la durée du Traité.

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

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

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

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

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

- une copie de la police d'assurance Responsabilité civile professionnelle
- la preuve du paiement par le Concessionnaire de la prime d'assurance Responsabilité civile professionnelle,
- et une attestation selon laquelle le ou les assureurs certifient qu'ils ont eu copie du présent contrat pour établir leurs garanties.

Chaque opération fera l'objet d'une assurance spécifique dont les modalités et les pièces seront communiquées au concédant.

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.

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. Il est cependant précisé que dans le cas où l'étendue des garanties ou le montant de la prime de ces assurances s'avéraient insuffisants, l'impact financier sera pris en charge par le déficit de la concession.

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. Il est cependant précisé que le montant de la franchise est pris en charge dans les dépenses de la concession.

#### 1.8.4. ASSURANCES - CLAUSES GENERALES

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

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

## 1.8.5. ASSURANCES - MODIFICATIONS DES ASSURANCES

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

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

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

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

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

## 1.9. CLAUSE D'INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite utiliser sa commande publique comme un outil de lutte contre le chômage et l'exclusion socio-professionnelle.

La démarche d'insertion constitue une condition d'exécution du marché en application de l'article L. 2112-2 du code de la commande publique.

Le non-respect par l'aménageur de l'obligation d'emploi du public cible est sanctionné par les pénalités définies à l'article 5.3.

En cas de licenciement économique ou de chômage partiel et sous réserve d'obtenir les documents justificatifs validés par les services de l'État compétents (notamment DIRECCTE), le maître d'ouvrage examinera la demande de l'entreprise de se voir exonérée de tout ou partie de ses obligations liées à la clause sociale d'insertion.

### 1.9.1. PUBLICS BENEFICIAIRES

La clause d'insertion sociale doit bénéficier prioritairement aux personnes relevant des catégories suivantes :

- Jeunes de moins de 26 ans en recherche d'emploi :
  - sans qualification (infra niveau 3, soit niveau inférieur au CAP/BEP) et sortis du système scolaire depuis au moins 6 mois ;
  - diplômés, justifiant d'une période d'inactivité de 6 mois depuis leur sortie du système scolaire ou de l'enseignement supérieur ;
  - pouvant attester d'une inscription dans une formation diplômante en lien avec les prestations du présent marché.
- Personnes en reconversion professionnelle diplômées depuis moins de 12 mois ou pouvant attester d'une inscription dans une formation diplômante en lien avec les prestations du présent marché.

La clause d'insertion sociale peut également bénéficier aux personnes relevant notamment des catégories suivantes :

- Personnes prises en charge dans le secteur adapté ou protégé : salariés des entreprises adaptées, des entreprises adaptées de travail temporaire ou usagers des ESAT ;
- Personnes prises en charge dans les structures d'insertion par l'activité économique (IAE) mentionnées à l'article L. 5132-4 du code du travail, c'est-à-dire :
  - mises à disposition par une association intermédiaire (AI) ou une entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI) ;
  - salariées d'une entreprise d'insertion (EI), d'un atelier chantier d'insertion (ACI).
- Personnes employées par une régie de quartier ou de territoire agréée ;
- Personnes prises en charge dans des dispositifs particuliers, notamment les établissements publics d'insertion de la Défense (EPIDE) et les écoles de la deuxième chance (E2C) ;
- Personnes en parcours d'insertion au sein des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ;
- Personnes sous-main de justice employées en régie, dans le cadre du service de l'emploi pénitentiaire de l'agence du travail d'intérêt général et de l'insertion professionnelle (ATIGIP) ou affectées à un emploi auprès d'un concessionnaire de l'administration pénitentiaire ;
- Demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage) sans activité ou en activité partielle (moins de 6 mois dans les 12 derniers mois) ;

- Bénéficiaires du RSA en recherche d'emploi ;
- Personnes ayant obtenu la reconnaissance de travailleurs handicapés au sens de l'article L. 5212-13 du code du travail orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi fixant la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi ;
- Bénéficiaires de l'allocation spécifique de solidarité (ASS), de l'allocation adulte handicapé (AAH), de l'allocation temporaire d'attente (ATA), de l'allocation veuvage, ou de l'allocation d'invalidité ;
- Demandeurs d'emploi seniors (plus de 50 ans) en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Jeunes en suivi renforcé de type PACEA, SMA, SMV, en sortie de dispositif Garantie jeunes ;
- Habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville éloignés de l'emploi et en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Personnes ayant le statut de réfugié ou bénéficiaires de la protection subsidiaire et en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Personnes rencontrant des difficultés particulières sur proposition motivée de Pôle emploi, des maisons de l'emploi, des plans locaux pour l'insertion et l'emploi (PLIE), des missions locales, de Cap emploi ou des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).

D'autres personnes, rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle, peuvent, sur avis motivé du facilitateur, être considérées comme relevant des publics prioritaires.

Conformément aux dispositions prévues par la nouvelle charte nationale d'insertion 2014-2024, en application de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, pour tout marché s'inscrivant dans un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) financé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les publics bénéficiaires doivent résider en quartier prioritaire politique de la ville, comme précisé dans l'article 8.2 de la convention Kallisté Solidarité contractualisée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

L'éligibilité des publics doit être établie préalablement à leur mise en emploi avec le facilitateur des clauses sociales désigné par la Métropole-Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, quelques exceptions sont prévues dans le but de soutenir la pérennisation de l'emploi sur le territoire métropolitain tout en conservant l'effet levier de l'action d'insertion. Dans le respect des conditions ci-dessus, les cas particuliers pourront être soumis au facilitateur des clauses sociales désigné, seul à pouvoir valider des situations exceptionnelles qui favorisent l'emploi stable et durable.

### 1.9.2. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre de la clause d'insertion sociale consiste à mettre en place une mesure permettant la qualification ou la professionnalisation d'au moins une personne relevant des catégories indiquées à l'article 1.8.1 ainsi qu'à l'article 8.2 de la convention Kallisté Solidarité.

Cette mesure devra être d'une durée minimale de 8 734 heures de clause, conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention du PRU Kallisté-Solidarité.

Nom des opérations	Rappel montant HT	Montant retenu calcul insertion	Coût horaire	% main d'œuvre	% insertion	Nombre d'heures travaillées	Objectif heures d'insertion
Aménagement d'ensemble	11 631 723 €	10 480 855 €	30 €	50%	5%	174 681	8 734

Cette mesure pourra consister :

- Soit en la réalisation d'un stage au sein de l'entreprise. Conformément à l'article L. 124-1 du code de l'éducation, le stage devra faire l'objet d'une convention de stage. La convention de stage devra prévoir obligatoirement une gratification pour le stagiaire. Cette gratification devra être égale au minimum à 15 % du plafond horaire de la sécurité sociale ;
- Soit en l'embauche directe dans le cadre d'un CDD, d'un CDI ou d'un contrat en alternance (contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation) ;
- Soit en la mise à disposition d'un ou plusieurs salariés en insertion durant la durée du marché : l'entreprise est en relation avec un organisme extérieur qui met à sa disposition des salariés en insertion durant la durée du marché. Il peut s'agir d'une entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI), d'un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ), d'une association intermédiaire (AI) ou d'une entreprise de travail temporaire (ETT) conformément aux dispositions prévues dans l'accord du 07/11/2005 relatif aux modalités de mise en œuvre des dispositions de l'art L.

- Soit en la cotraitance ou la sous-traitance d'une partie des prestations à une structure d'insertion par l'activité économique.

La personne bénéficiaire de la mesure devra participer à la réalisation des prestations.

### 1.9.3. DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES

Afin de faciliter la mise en œuvre de la démarche d'insertion, un appui technique a été mis en place par la Métropole Aix-Marseille-Provence

**Les coordonnées du facilitateur des clauses sociales seront communiquées à l'aménageur lors de sa notification.**

Le facilitateur des clauses sociales est missionné pour :

- Informer et conseiller les entreprises dans la mise en œuvre des objectifs d'insertion en fonction des spécificités du marché et de l'activité de l'aménageur ;
- Proposer des candidatures de publics prioritaires et assurer leur suivi pendant l'exécution du marché ;
- Suivre et évaluer la réalisation des objectifs d'insertion.

L'aménageur fournit mensuellement, au facilitateur des clauses sociales, les renseignements propres à permettre le contrôle de l'exécution et l'évaluation de l'action en complétant le formulaire informatique sur la plateforme de déclaration via un lien communiqué par le facilitateur.

Par ailleurs, un contrôle sur pièces pourra être réalisé par le facilitateur en cours d'exécution du marché. L'aménageur est tenu de tenir à sa disposition les bulletins de salaire de chacun des mois travaillés pour chaque personne bénéficiaire de la clause d'insertion.

À l'initiative de la Métropole Aix-Marseille-Provence, une réunion de mise au point de l'action d'insertion est organisée avec l'aménageur et le facilitateur. Elle est mise en place après notification du marché. Durant toute la période d'exécution du marché, la Métropole Aix-Marseille-Provence peut organiser, avec l'aménageur et le facilitateur, des réunions de suivi de la clause d'insertion sociale.

L'aménageur notifie à la Métropole Aix-Marseille-Provence toute difficulté pour assurer son engagement. Dans ce cas, le Concédant, avec l'appui du facilitateur, étudie avec le Concessionnaire les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'insertion.

En cas de difficultés économiques, établies par un faisceau d'indices, le Concessionnaire peut demander au Concédant la suspension ou la suppression de la clause d'insertion sociale. En cas de difficultés économiques qui se traduisent par le recours à de l'activité partielle, à l'engagement d'une procédure de licenciement pour motif économique ou à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, le Concédant annule la clause d'insertion sociale. Cette annulation est subordonnée à la communication d'une copie des documents afférents à ces difficultés, transmis à la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) ou au juge.

Il est procédé au contrôle de l'exécution de l'action d'insertion pour laquelle l'aménageur s'est engagé, tout au long de l'exécution des prestations.

Les bilans, établis par le facilitateur sur la base des données qui lui sont transmises par l'aménageur et ses prestataires, portent sur les aspects quantitatif et qualitatif de l'action d'insertion.

### 1.9.4. CONTROLE DU RESPECT DES DISPOSITIONS D'INSERTION SOCIALE

L'absence ou le refus de transmission de ces renseignements entraîne l'application de pénalités définies à l'article 5.3.

En tout état de cause, l'aménageur doit, dès leur survenance, informer l'acheteur par courrier recommandé avec accusé de réception, qu'il rencontre des difficultés pour assurer son engagement.

En cas de manquement grave de l'aménageur à son engagement d'insertion, la Métropole Aix-Marseille-Provence peut procéder à la résiliation du marché.

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

### 2.1. CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés dont le concours en qualité de maître d'œuvre pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile. L'Aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

La désignation de ces cocontractants s'inscrit dans le respect des dispositions qui sont applicables à l'Aménageur pour la passation des marchés travaux et de services dans le respect des articles L. 300-5-1, R. 300-12 et R.300-13 du code de l'urbanisme ainsi que dans le respect des modalités spécifiques décrites ci-après.

Une mission de maîtrise d'œuvre sera nécessairement conclue par le concédant.

### 2.2. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

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

#### 2.2.1. MAITRISE FONCIERE – ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le concédant s'engage à céder, aux conditions financières fixées ci-après, au concessionnaire, qui l'accepte, les parcelles dont il est propriétaire et comprises dans le périmètre de l'opération et détaillé dans le document programme annexé au présent contrat.

Les terrains sont cédés en l'état.

Lesdites parcelles cédées par le Concédant ont été évaluées par l'avis du Service des Domaines dont le montant est indiqué dans le bilan financier prévisionnel.

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

Les acquisitions sont entièrement financées par le Concessionnaire, y compris les frais afférents toutes taxes comprises à la signature de chaque acte authentique sur le périmètre et aux abords (régularisation par avenant).

En cas de déclassement nécessaire de la voirie existante, le Concessionnaire aura en charge le montage des différents dossiers. Le Concédant s'engage à les soumettre à l'approbation de son organe délibérant.

#### 2.2.2. ACQUISITIONS AMIABLES

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux échanges, acquisitions ou cessions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération, sur la base des prix prévus au bilan de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après accord du Concédant, si ceux-ci diffèrent des prix prévus au bilan de l'opération. Les lots acquis dans le cadre du portage ciblé devront systématiquement être validés par le concédant (cf. 2.9).

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

## 2.2.3. DROIT DE PREEMPTION ET EXPROPRIATION

### Droit de préemption

La présente concession d'aménagement emporte délégation du droit de préemption au Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme. Cette délégation prend effet à la date à laquelle la présente concession est rendue exécutoire.

L'exercice par le Concessionnaire du droit de préemption s'inscrira dans le respect des dispositions des articles L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

### Déclaration d'Utilité Publique - acquisition des biens par expropriation

Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur aura la charge d'acquérir les biens en question par voie d'expropriation.

Le concédant s'engage à mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et à demander la déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'aménageur. En tant que de besoin, lorsque la déclaration d'utilité publique de l'opération a été prononcée au nom du concédant, celui-ci s'engage à la transférer au concessionnaire.

A cette fin, dès la prise d'effet de la présente concession, le concessionnaire prépare les dossiers d'enquête publique, et d'enquêtes parcellaires et établit tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux arrêtés de cessibilité conformément à l'article L. 110-1 du code de l'expropriation. L'Aménageur assurera également l'organisation et la mise en œuvre de la procédure d'enquête préalable à la DUP et à l'arrêté de cessibilité. Les cessions s'effectueront ensuite dans les conditions prévues aux articles L.411-1 et suivants du code de l'expropriation.

La déclaration d'utilité publique obtenue par l'aménageur sur l'ensemble des parcelles à acquérir ne vaut pas accord du concédant pour engager des procédures d'expropriation sur l'ensemble de ces parcelles.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable. Il s'engage également à prêter assistance au concessionnaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à examiner sans délai toute demande de celui-ci dans ce but.

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

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

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

## 2.2.5. SUIVI ET CONTROLE DES ACQUISITIONS

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

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient différentes de celles prévues au bilan financier prévisionnel joint en annexe à la présente concession, l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération. Pour ce faire, l'aménageur devra prévenir le concédant 3 mois avant la remise annuelle du tableau des acquisitions et cessions immobilières. Les parties appliqueront alors la procédure de révision du contrat définie à l'article 5 du présent traité.

Dès que l'aménageur sera devenu définitivement propriétaire des biens, qu'il prendra en l'état, il en aura la jouissance et en assurera la gestion courante permettant de maintenir des conditions de sécurité et de confort satisfaisantes jusqu'à la dévolution des biens. Jusqu'à la date de réception des opérations, l'aménageur a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens en bon état et de veiller à leur sécurisation et leur bonne utilisation. Le cas échéant, il en assurera la gestion locative et administrative. Le coût de la gestion des logements est imputé au bilan de l'opération et les loyers encaissés sont portés en recettes du bilan.

Dans le cas où le bâtiment devra être libéré de ses éventuels occupants, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, leur relogement définitif et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Le relogement s'effectuera en priorité sur le patrimoine de la concession. En cas d'insuffisance de patrimoine disponible pour le relogement dans le cadre de la concession, le relogement passera par la plateforme relogement. Le concédant s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter le relogement des occupants et notamment par la mobilisation de son contingent et par la plateforme.

Le concessionnaire aura ainsi la charge du relogement des locataires, et du transfert des activités commerciales, artisanales, associatives ou autres bénéficiaires de droit. Dans le cas où il serait impossible de conclure des solutions amiables, et sous réserve de l'accord du concédant, il procédera aux procédures d'expulsion et d'éviction. Il devra tenir informé le concédant de l'état des différentes négociations et recueillir son avis avant toute formalisation.

Pendant le chantier, l'aménageur reprendra à son compte, la gestion globale des terrains dont l'entretien des terrains concernés.

Les terrains bâtis ou non bâtis mis à disposition de l'aménageur, par acte administratif de la Métropole Aix Marseille Provence, seront entretenus et gérés par l'aménageur, pendant la durée de la réalisation des travaux dans les termes et conditions de la convention.

La mise à disposition au bénéfice de l'aménageur prendra fin à la fin des travaux et à la remise des ouvrages à la Métropole sauf dispositions contraires décidées dans le cadre et les conditions de la convention.

## 2.3. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

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

Une fois établis, ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord préalable à la Collectivité concédante.

Après accord du Concédant, chacun de ces avant-projets doit être présenté par le Concessionnaire aux différents services concernés afin de recueillir leurs observations éventuelles.

Le cas échéant, le Concessionnaire demande l'arbitrage du Concédant quant à d'éventuelles observations qui s'avèreraient contradictoires.

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

Dans un délai de 6 semaines à compter de la réception du dossier, en l'absence de retour de certains services, le Concessionnaire alertera le Concédant afin que celui-ci puisse effectuer les démarches permettant de recueillir les avis manquants.

Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat, dans les conditions définies par l'article 5.

Au cours des différentes étapes de conception du projet, l'aménageur s'engage à conduire – en lien étroit avec le concédant – l'ensemble des actions d'information et de concertation relatives au programme de la concession et nécessaires à la bonne appropriation par les habitants et usagers des aménagements prévus.

## 2.4. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire devra respecter les règles de passation de publicité et de mise en concurrence qui lui sont, le cas échéant, applicables pour l'ensemble des contrats qu'il est amené à passer.

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

Concernant la passation des marchés de maîtrise d'œuvre, l'attribution ne pourra se faire qu'après accord du concédant qui sera associé à l'analyse des offres. La validation du concédant interviendra sur la base du rapport d'analyse des offres du concessionnaire. Le rapport d'analyse des offres sera réputé accepté si le représentant du concédant ne formule pas d'avis dans un délai de 3 semaines à compter de la réception du rapport d'analyse des offres. Les délais d'analyse des offres devront tenir compte de ce temps de validation.

Concernant les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, le concédant sera représenté avec voix consultative le cas échéant au sein de la commission d'appel d'offres ou le cas échéant au sein du jury de l'aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation. Le Concessionnaire s'attachera à respecter, a minima, les engagements des acteurs déclinés dans la Nouvelle Charte Nationale d'Insertion 2014-2024 de l'ANRU, notamment en appliquant des clauses sociales d'insertion dans ses différents marchés et documents de cession de terrain. Il s'engage notamment à respecter les objectifs quantitatifs et qualitatifs précisés dans la convention NPNRU Kallisté Solidarité, tant pour les marchés travaux que pour les marchés d'ingénierie.

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

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

## 2.5. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et des prescriptions du présent Traité et ses annexes, le Concessionnaire fait appel à des prestataires sous sa responsabilité. Ses prestataires travailleront en étroite collaboration avec l'équipe de MOE urbaine missionnée par la Métropole qui assurera le rôle d'architecte-coordonnateur du projet urbain et qui sera chargée de la mise en œuvre et du respect du cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ainsi que des fiches de lots.

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.

Le dossier d'exécution doit être conforme au dossier projet validé par le concédant. Toutes modifications en phase EXE devra faire l'objet d'une validation préalable du Concédant et des services gestionnaires potentiellement concernés. 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 (Ordonnancement des tâches - Pilotage des actions – Coordination des différents lots et prestataires pilotés par l'Aménageur).

La mission d'OPC urbain interopérations et interchantier (Ordonnancement des tâches - Pilotage des actions - Coordination des différentes maîtrises d'ouvrage du projet urbain) est pilotée par la Métropole. L'aménageur travaillera en collaboration avec le bureau d'études pour la mise à jour régulière du calendrier global d'exécution du PRU et partagera notamment le calendrier d'exécution des divers ouvrages.

En phase travaux, le Concessionnaire a la charge de la communication à destination des habitants et des usagers du site, nécessaire au bon déroulement de ses chantiers et notamment du phasage.

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

Le concédant s'engage à respecter la charte qualité chantier qui lui sera transmise par le Concédant.

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

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

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

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

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

Le Concessionnaire pourra se voir confier la réalisation d'aménagements transitoires sur le périmètre de la concession. Ceux-ci devront être préalablement validés par le Concédant. Le financement de ces aménagements transitoires sera défini par les parties tel que défini à l'article 5.1.

## **2.6. INDEMNITES AUX TIERS**

L'Aménageur gère les litiges précontentieux et les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

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

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

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

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

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Pour les terrains à bâtir ou les immeubles à rénover, ce cahier des charges est établi sur la base des fiches de lots établies par l'architecte urbaniste du PRU sous maîtrise d'ouvrage du concédant.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre 1<sup>er</sup> détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si

l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre. Il peut également imposer des clauses d'insertion aux cessionnaires dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation des immeubles.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Le cahier des charges devra être validé par le Concédant. De manière générale, le Concessionnaire veille au respect, par les cessionnaires des exigences et prescriptions définies dans les fiches et décrites ci-dessus, notamment en matière de développement durable et de qualité architecturale, tout au long des phases d'études et de chantier, jusqu'à l'étape de livraison.

Les modalités du choix des futurs acquéreurs seront établies en accord avec le concédant.

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

- les noms et qualités des acquéreurs éventuels,
- les références du lot,
- l'affectation prévue du terrain cédé,
- le cahier des charges de cession ou de concession de terrains,
- l'analyse des offres ayant présidé au choix de l'acquéreur
- les servitudes applicables au terrain cédé,
- les dispositions réglementaires applicables au regard du PLU,
- la SDP maximale susceptible d'être édifiée sur la parcelle,
- ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Cet accord est valablement donné par la personne désignée comme représentant de l'Autorité concédante dans les conditions fixées par l'article 5.7 dans le délai de 2 mois à compter de la réception écrite de la notification susmentionnée et comprenant l'ensemble des informations susmentionnées.

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

## **2.8. REMISE DES OUVRAGES**

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

L'aménageur doit convier la collectivité concédante, et notamment les futurs services gestionnaires, ainsi que tous les concessionnaires de services publics aux opérations de pré-réception des ouvrages. L'aménageur devra prendre en compte l'ensemble des remarques formulées par les services gestionnaires avant l'achèvement des travaux.

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

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

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, ou concessionnaires, associations syndicales ou foncières seront remis à leur destinataire dès que l'accord sur la réception aura été formulé. Elles devront être invitées à ces opérations dans les mêmes délais que la Collectivité concédante.

Les personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage dès signature du procès-verbal de remise d'ouvrage.

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements dans un délai de 12 mois après la remise d'ouvrage.

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.

Dans les meilleurs délais après la remise des ouvrages, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés incluant un relevé topographique, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle

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

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

## **2.9. ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des 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 2.7 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

## **2.10. PORTAGE CIBLE**

Le Concessionnaire assurera une mission de portage de lots de copropriétés en vue de leur redressement. Les lots à acquérir devront être validés par le Concédant, en lien avec son AMO d'animation des PDS, et ce, même lorsque les coûts d'acquisition de ces lots sont conformes au bilan de l'opération.

Cette mission visera tout ou partie des objectifs suivants :

- l'assainissement de la situation financière du syndicat : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété ;

- l'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation aux assemblées générales, et au conseil syndical sous réserve du vote de l'assemblée générale ;
- l'amélioration de la situation technique de la copropriété : décision/vote des travaux, paiement des travaux ;
- le traitement des situations sociales difficiles et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages occupants ;
- la lutte contre l'habitat indigne en ciblant des logements dégradés qui seront réhabilités avant revente et la prévention d'acquisitions de propriétaires bailleurs indécents, voire marchands de sommeil ;
- la création de logements relais en vue de la libération des immeubles prévus en recyclage foncier.

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

#### 3.1. FINANCEMENT DES OPERATIONS

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

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

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

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Toute 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 conformément aux II et III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à l'article 3.1.1.

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

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

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

Au total le montant de participation de la Collectivité concédante s'élève à 11 999 995 euros net de TVA.

L'échéancier de versement annuel de la participation en numéraire est le suivant [A proposer par le candidat]:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Participation	2 305 802	1 752 901	1 752 901	1 752 901	1 752 901	1 199 999

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTAL
Participation	1 199 999	94 197	94 197	47 099	47 099	0	11 999 995

Le versement de participation de la Collectivité Concédante interviendra au plus tard au mois de septembre de l'année en cours, sauf à ce que le CRAC de l'année précédente n'ait pas pu être approuvé à cette date.

#### Avance

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

Le remboursement de cette avance sera effectué par précompte sur le versement annuel de la participation.

Le paiement de l'avance au cours de l'année de notification ne pourra se faire que si celle-ci s'effectue au moins 3 mois avant la fin de l'année.

#### Révision du montant global de la participation

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

La procédure de révision de cette participation est fixée à l'article 5.

Cette révision pourra permettre d'intégrer les révisions de prix des prestations liées à l'évolution des coûts.

### 3.1.2. DOMICILIATION BANCAIRE

Les sommes à régler par la Métropole à l'Aménageur au titre de la participation à l'Opération sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	BNP PARIBAS
N° de compte :	30004 00711 000202 3816
Clé RIB :	75
Code banque :	30004
Code guichet :	00711

### 3.1.3. PARTICIPATION DES AUTRES FINANCEURS - SUBVENTIONS

Le bilan financier intègre les subventions à percevoir de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de 5,2 M€ (participation maximale) et de l'ANAH conformément aux conventions de Plans de Sauvegarde des copropriétés A, C, D, F, I.

Concernant plus spécifiquement les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), il est précisé que la faisabilité de l'Opération est conditionnée par le versement de subventions de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ces subventions sont intégrées dans le bilan financier prévisionnel de l'Opération. L'Aménageur se charge d'établir, de suivre en vue de leurs perceptions tous documents concourant aux versements des subventions de l'ANRU dans le respect du calendrier général de l'ANRU. Ainsi, l'Aménageur participe à l'inscription, l'enregistrement de l'ensemble de ses actions et opérations dans les outils de suivi mis en place par l'ANRU. Elle s'assure avec le porteur de projet (la Métropole Aix-Marseille-Provence) et les interlocuteurs de l'ANRU, des conditions d'inscription de l'ensemble des charges et produits à l'engagement et des modalités de justification qui permettront la bonne perception des subventions. Les subventions de l'ANRU, à percevoir directement ou indirectement par l'Aménageur, seront versées selon les modalités prévues dans le Règlement Général de l'ANRU, que le concessionnaire déclare connaître.

En cas de versement partiel de la subvention, la baisse de recette pourra être couverte via la participation à l'équilibre du Concédant dans le cadre de l'article 5.1, sauf en cas de faute manifeste de l'aménageur (non-respect du calendrier, manifestement imputable à l'aménageur).

## 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, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, selon calendrier fixé par courrier, pour examen et approbation un compte rendu financier de l'année précédente comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 3.3 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 3.3 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visées aux articles 2.2.5 et 2.7 ci-avant,
- 4°/ des plans de suivi de l'avancement de la maîtrise foncière, des travaux sur les secteurs d'aménagement, des commercialisations, des remises en gestion et des rétrocessions.
- 5°/ 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,
- 6°/ le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues,
- 7°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 3.1.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

En préparation de cette transmission officielle, le concessionnaire transmettra chaque fin d'année, un compte-rendu financier prévisionnel de l'année en cours afin d'en faciliter l'instruction et d'anticiper les éventuels arbitrages. Sur la base de ces éléments prévisionnels, une instance spécifique pourra être organisée par le Concédant.

La Collectivité concédante ou toute personne publique ayant, le cas échéant, versé une subvention dans le cadre de l'opération a un droit de contrôle des documents fournis, ainsi leurs agents accrédités ou les tiers désignés par elles peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. De la même façon, les agents accrédités de la Collectivité concédante ou tout tiers désigné par elle, doivent pouvoir accéder, après en avoir informé l'Aménageur, aux chantiers de l'opération. A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Après résultats du contrôle par le Concédant, le compte-rendu est soumis, dans un délai de 3 mois, à l'examen de l'organe délibérant de la Collectivité concédante, qui se prononce par un vote.

### 3.3. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

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

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 2.5, les indemnités prévues à l'article 2.6, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 3.5 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'articles 3.1.1 ci-avant.

Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 3.1.1 ci-avant.

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

### 3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité de paiement liée à une évolution des dépenses/recettes, l'équilibre du bilan pourra être repris dans le cadre de l'article 5.1.

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

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de l'opération de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations".

### 3.6. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Pour les différentes tâches prévues à l'article 1.3 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Part fixe conduite générale d'opérations : 4 040 000€
- Part variable dépenses réalisées : 5.5% des travaux d'aménagement et honoraires d'ingénierie
- Part fixe liquidation : 50 000€
- Autre si nécessaire (à préciser) : Part variable sur les logements gérés : 800€ / logement géré / an.

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 1.5 ou dans le cas d'une modification du programme.

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

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

#### 3.6.1. PRINCIPES DE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- la cession, concession ou location de charges foncières par l'Aménageur ;
- les participations publiques au titre des différents ouvrages publics qui sont remis en fin d'opération aux autorités compétentes ;

- les subventions publiques mobilisables auprès d'autres acteurs publics que l'Aménageur doit solliciter au titre de la présente opération, en particulier l'Agence nationale du renouvellement urbain ;
- les instruments de Fonds-propres ;
- les instruments de Dette.

L'Aménageur contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire des programmes d'aménagement et de construction, dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Métropole.

Quelles que soient les modalités de financement mises en œuvre, celles-ci doivent être compatibles avec le respect des stipulations du présent contrat. Les instruments de Dette ne doivent pas présenter de conditions préalables aux tirages qui soient incompatibles avec la bonne exécution de la Concession.

L'aménageur gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération.

Pour la participation publique de la Métropole fixée dans le bilan prévisionnel, l'évolution de l'opération et les surcoûts générés donneront lieu à une révision du montant du contrat conformément à la procédure prévue à l'article 5.1.

Toute évolution du programme s'effectuera selon les conditions financières précisées à l'article 5.1 du contrat pour préserver l'équilibre économique de l'opération.

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

Le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération.

Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 3.1.1 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

#### 4.2.1. RESILIATION AMIABLE

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

#### 4.2.2. RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL - RACHAT

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

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

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

La décision de rachat emporte les effets suivants :

- Tous les contrats souscrits par le Concessionnaire pour l'exécution du présent Traité sont transférés au Concédant. Le Concessionnaire informe les titulaires des divers contrats de ce transfert au plus tard 15 jours ouvrés avant la date de prise d'effet du rachat. Le Concessionnaire communique au Concédant les contrats transférés au plus tard 15 jours ouvrés 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.

La résiliation pour motif d'intérêt général donne lieu à indemnisation du Concessionnaire dans les conditions fixées par l'article 4.4.3. des présentes.

#### 4.2.3. RESILIATION POUR FAUTE - DECHEANCE

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

- manquement du Concessionnaire à ses obligations contractuelles mettant en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'article 1.8 du présent Traité ;
- manquements mettant gravement en péril la sécurité des personnes et des biens.

La présente Concession pourra en tout état de cause être résiliée unilatéralement, pour faute d'une particulière gravité du Concessionnaire, résultant notamment d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

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 ouvrés 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 ouvrés, 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 à l'aménageur et facturés par l'organisme bancaire.

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

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

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

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

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

#### 4.2.6. MISE EN REGIE

La Mise en régie peut être décidée aux frais et charges de l'Aménageur par la Métropole en cas de manquements graves et/ou répétés de l'Aménageur. Elle est mise en place à l'issue d'un constat réalisé contradictoirement entre les parties pour défaut de réalisation de prestations ou de travaux prévus au présent contrat.

La Métropole doit alors, dans la mise en demeure qu'elle lui adresse, l'en avertir et lui accorder un délai adéquat pour remédier au manquement signifié dans la mise en demeure, lequel ne peut être inférieur à quinze (15) Jours ouvrés. Ce délai peut être réduit en cas de péril imminent sur les biens et les personnes.

Si l'Aménageur n'a pas déféré à la mise en demeure dans le délai imparti, une mise en régie totale ou partielle peut être ordonnée sans délai par la Métropole qui peut, soit exécuter directement, soit faire exécuter par un ou des tiers, tout ou partie des obligations incombant à l'Aménageur défaillant, et ce, aux frais et risques de l'Aménageur dans les conditions précisées ci-après.

Il sera constaté les travaux exécutés et les approvisionnements existants et procédé à l'inventaire descriptif du matériel de l'Aménageur en présence de ce dernier et à la remise à celui-ci de la partie de ce matériel qui n'est pas utile à l'achèvement de l'opération. L'Aménageur est relevé de la mise en régie dès qu'il justifie de la mise en œuvre des mesures ou des moyens nécessaires pour réaliser les services mis en régie.

Les éventuels excédents de dépenses qui résultent de la mise en régie, et notamment les frais liés à la passation de nouveaux marchés nécessaires, sont à la charge de l'Aménageur. Le détail de ces dépenses lui est fourni par la Métropole avant l'émission du titre de recettes correspondant.

Aucune autre pénalité ne peut être encourue par l'Aménageur au titre de prestations mises en régie.

L'application des présentes stipulations ne fait pas obstacle au droit de la Métropole de prononcer la résiliation pour faute du contrat en application de l'article 4.2.3.

La Mise en régie peut concerner tout ou partie des obligations de l'Aménageur au titre du contrat pour lesquelles ce dernier est défaillant mais ne saurait toutefois excéder 4 (quatre) mois, délai au-delà duquel la résiliation pour faute du contrat pourra être prononcée par la Métropole en application de l'article 4.2.3.

Le contrat de substitution est transmis pour information à l'Aménageur défaillant.

L'Aménageur défaillant est autorisé à suivre l'exécution des prestations faisant l'objet de la mise en régie sans pouvoir les entraver.

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

### **4.3.1. CONSEQUENCES 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 est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

- Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 2.7 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 3.1.1 et 0 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.
- En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 1.5, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.2. CONSEQUENCES JURIDIQUES EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE DU CONCESSIONNAIRE

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

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

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 2.7 ci-avant.

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

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

#### 4.4.1. OPERATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE

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

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 3.6 ci-dessus.

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

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 3.6 ci-dessus.

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

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

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

##### **Solde d'exploitation**

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

##### EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

##### EN MOINS :

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

##### **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.

##### EN EMPLOIS :

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

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

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

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

En cas de rachat ou de résiliation de la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, le Concédant devra au Concessionnaire une indemnité égale à 5 % de la rémunération dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation

anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de déchéance ou résiliation pour faute, amiable ou du fait de la liquidation judiciaire de l'Aménageur.

#### **En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur**

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

#### **En cas de résiliation pour faute**

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 4.4.2 ci-dessus.

### **4.4.4. MODALITES DE REGLEMENT**

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

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

### **4.4.5. SORT DU "BONI D'OPERATION"**

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

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

## 5. DISPOSITIONS DIVERSES

### 5.1. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

#### 5.1.1. PRINCIPES GENERAUX

Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération 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 locale. Ces adaptations pourront faire l'objet d'avenants au contrat si nécessaire.

Le montant de la participation de la Collectivité concédant est défini en fonction du programme de l'opération 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.

A ce titre, les surcoûts générés par la mission, relevant en particulier des « risques Collectivité » au sens de l'article 1.8.2 des présentes, donneront lieu à une compensation financière des frais résultant du dépassement du bilan prévisionnel. Cette compensation fera l'objet d'un avenant au contrat.

Ainsi la présente concession pourra être modifiée lorsque des événements notamment listés ci-dessous sont susceptibles de constituer des cas de modification des conditions d'exécution et d'ouvrir droit à discussion entre les parties en vue d'un réajustement par voie d'avenant :

- En cas de modification du programme de l'opération tel que défini à l'article 1.1 du présent contrat ;
- En cas de modification des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat ;
- En cas de modification des conditions de réalisation de l'opération, notamment le bilan financier prévisionnel, l'échéancier prévisionnel d'exécution ;
- En cas de prescription de l'autorité administrative, notamment au titre de police de l'eau, de la police archéologique, ou de l'urbanisme, dès lors que cette prescription a une incidence sur les conditions d'exécution du présent traité et de son équilibre financier ;
- En cas d'avis, études, ou décisions de nature à créer un déséquilibre de l'économie de la concession ;
- En cas de modifications de la législation ou réglementation (droit de l'urbanisme, droit de l'environnement...) ayant une incidence sur l'exécution de la concession et de son équilibre financier ;
- En cas de surcoûts liés au relogement des occupants de bonne foi, à l'indemnisation ou la réinstallation des commerçants ou artisans ou autres bénéficiaires de droits, excédant le montant d'indemnisation prévisionnel du bilan prévisionnel annexé ;
- En cas de surcoûts liés à la mise en sécurité du site par rapport à ce qui est fixé dans le bilan prévisionnel annexé ;
- En cas d'évènement liés à un cas de force majeure ou de cause étrangère.

Une modification du Contrat interviendra également dans les cas visés aux articles L. 2194-1 et R. 2194-1 et suivants du Code de la commande publique ainsi que pour toutes les hypothèses générant des surcoûts liés à l'opération visés à l'article 1.7.2 du contrat et des surcoûts liés aux modifications d'exécution des prestations excédant le bilan prévisionnel.

## 5.1.2. MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Les Parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du Contrat (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.).

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 par voie d'avenant.

Il est convenu entre les parties la mise en œuvre de la clause de réexamen, en application de l'article R. 2194-1 du code de la commande publique, dans les conditions définies ci-après. La partie à l'initiative de la demande de mise en œuvre de la clause de réexamen en informe l'autre partie par tout moyen permettant d'en accuser réception et justifie le cas échéant des événements, conséquences sur l'exécution du contrat et surcoûts dont elle se prévaut.

Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, toute révision de l'apport financier doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

## 5.2. INTERETS MORATOIRES

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

## 5.3. PENALITES

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

Le Concédant inflige des pénalités au Concessionnaire en cas de manquement à ses obligations.

Il sera fait application des pénalités indiquées ci-dessous :

Pénalités	Montant	Déclenchement
Pénalités pour absence non justifiée aux réunions ayant fait l'objet d'une convocation préalable	150 € pour chaque absence constatée	Sauf cas de force majeure ou cas prévus au présent Traité, sans mise en demeure
Non remise aux dates prévues par le présent Traité des attestations d'assurance et tous documents (hors compte-rendu annuel)	150 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
Retard dans la remise au Concédant du compte-rendu annuel ou remise d'un compte-rendu annuel manifestement et substantiellement incomplet ou non conforme au présent Traité	150 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
Retard dans l'établissement des dossiers nécessaires à la perception des subventions ANRU	150 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure

Retard dans l'exécution des travaux d'un secteur	150 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure
Défaut d'entretien visé au 2.8 des VRD, espaces publics, ouvrages et équipements publics constaté par un agent du Concédant	150 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure
Non correction des défauts de livraison notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception	150 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai de deux mois à compter de cette mise en demeure
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	Pénalité forfaitaire de 20% du montant de la rémunération de clôture dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de cette mise en demeure
Non-respect des obligations relatives à l'insertion	750 € par mois dès le 1 <sup>e</sup> mois de retard constaté	À compter du 1 <sup>er</sup> mois de retard constaté suivant l'achèvement de la convention du PRU Kallisté - Solidarité
Absence ou refus de transmission des renseignements propres à permettre le contrôle de l'exécution de la clause d'insertion sociale	100 € par jour de retard dès le 1 <sup>e</sup> jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure

La valeur des prestations sur laquelle est calculée la pénalité pour retard est dans tous les cas égale au montant en prix de base, hors variations de prix et hors du champ d'application de la TVA, de la partie des prestations en retard.

Dans le cas de cotraitants pour lesquels le paiement est effectué à des comptes séparés, les pénalités sont réparties entre les cotraitants conformément aux indications données par le mandataire.

Dans l'attente de ces indications, les pénalités sont retenues en totalité au mandataire, sans que cette opération engage la responsabilité du pouvoir adjudicateur à l'égard des autres cotraitants.

Les pénalités sont dues dès le 1<sup>er</sup> euro.

Toute pénalité potentielle entraîne une mise en demeure qui ouvre un délai d'un ou deux mois (suivant le tableau ci-dessus) pour répondre à la demande. En cas de non-réponse satisfaisante, les pénalités seront dues à compter du 1<sup>e</sup> jour de retard avant la mise en demeure.

Le montant total des pénalités appliquées au concessionnaire ne peut excéder 12,5% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du concessionnaire, qui ne seraient par le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 12,5% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.4. CESSION 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 recommandé au Concédant.

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

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

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

Toute modification apportée dans la forme juridique de l'entreprise maître d'œuvre devra être notifiée à la Métropole Aix-Marseille-Provence, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre devra être accompagnée des documents justifiant les changements intervenus, notamment des extraits des journaux d'annonces légales dans lesquels auront été publiés les modifications et un extrait du registre du commerce.

Il sera interdit au prestataire de céder tout ou partie du service sans y être expressément autorisé par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toute cession ou sous-traitance passée sans autorisation restera nulle et de nul effet à l'égard de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

#### **5.5. ARRET DE L'EXECUTION DES PRESTATIONS**

Les prestations sont scindées en plusieurs phases techniques.

L'arrêt de leur exécution peut être décidé par la personne publique à chacune de ces phases soit de sa propre initiative, soit à la demande du maître d'œuvre.

La décision d'arrêter l'exécution des prestations ne donne lieu à aucune indemnité.

#### **5.6. INTERPRETATION**

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

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

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

#### **5.7. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Président sauf lorsque la compétence appartient au conseil métropolitain, avec faculté de déléguer à toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du 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.

## 5.8. CONCILIATION

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

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

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

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

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

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

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

## 5.9. REGLEMENT DES LITIGES

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

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

## 5.10. FORCE MAJEURE

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

Un cas de Force majeure désigne tout évènement 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'évènement, 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'évènement 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'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

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

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

## **5.11. 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.

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 ouvrés.

Les parties se rencontreront selon les modalités prévues à l'article 5 pour déterminer les conditions financières.

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

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

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

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

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

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

- De mettre en place un Délégué à la protection des données dont les coordonnées devront être communiquées au Concédant.

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

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

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

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

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

### **5.13. ORDRE DE PRIORITE DES PIECES DU CONTRAT**

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

- Le présent Traité de Concession d'Aménagement ;
- Le bilan financier prévisionnel ;
- Le programme;
- Le périmètre de la concession ;
- Le planning prévisionnel de la concession d'aménagement ;
- La convention pluriannuelle du PRU Kallisté-Solidarité ;
- Les Conventions de plan de sauvegarde des copropriétés Kallisté A, C, D, F et I ;
- Le mémoire technique ;
- Le contenu des lettres circulaires éventuelles répondant à des questions concernant les pièces contractuelles ;
- Annexe "Exigences de sécurité pour les échanges par courriel".

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

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

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

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

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

## 5.16. PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS

Le cas échéant, les frais de publication, les droits d'enregistrement, et les frais notariaux du présent Traité sont à la charge du Concessionnaire et sont considérés comme des dépenses dans le bilan d'opération.

## 5.17. ACCEPTATION OU REFUS DE L'AVANCE

Conformément à l'article R. 2191-3 du code de la commande publique, le titulaire a droit à une avance à verser à la notification du présent contrat.

Conformément à l'article 3.1.1 du présent Traité, le titulaire peut demander le versement de l'avance. Il peut toutefois le refuser.

Ainsi, il appartient au titulaire de cocher l'une des deux cases ci-dessous :

### **Mention à renseigner obligatoirement**

- Je refuse le versement de l'avance.  
 J'accepte le versement de l'avance.

*En l'absence d'indication, une demande de confirmation sera effectuée lors de l'attribution.*

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

## Pièces annexées

---

- Bilan financier prévisionnel
- Programme
- Périmètre de la concession
- Convention NPNRU Kallisté Solidarité
- Conventions de PDS des copropriétés A, C, D, F, I
- Plan guide du projet urbain
- Foncier public / privé après projet
- Plan programme
- Phasage du projet
- Calendrier de la concession
- Charte qualité chantier

# Lexique

---

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

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

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

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

« **Opération** » : désigne l'opération d'aménagement « Kallisté » dont les objectifs, le périmètre et les programmes ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 12 octobre 2023.

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

« **Jour** » : ouvré

« **ANAH** » : Agence nationale de l'habitat

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

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