

**CONVENTION FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIÈRES
D'INTERVENTION DE LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES,**

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

AVENANT n°4

**Concession d'aménagement pour la réalisation de la
ZAC DES PALLIERES II aux Pennes Mirabeau**
(Articles L.300-4 et L 327-1 du Code de l'Urbanisme)

Métropole Aix-Marseille-Provence

Délibération du Conseil de la Métropole n°..... en date du

Reçu par le représentant de l'Etat

Le :

Notifié par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Société Publique Locale
d'Aménagement Pays d'Aix Territoires le :

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole Aix-Marseille-Provence dont le siège social est sis : 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, ou son représentant dûment habilité à cet effet par délibération du 06 octobre 2025 du Conseil de la Métropole.

Ci-après dénommée « la METROPOLE », ou « le CONCEDANT »

d'une part,

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires » (SPLA) au capital de 500 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443, dont le siège social est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Eric CHEVALIER, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 20 Décembre 2023.

Ci-après désignée par les mots « La SPLA », « Le CONCESSIONNAIRE »

d'autre part,

PREAMBULE

La Commune des Pennes-Mirabeau a engagé, sur le secteur des Pallières, un projet d'aménagement d'ensemble visant à créer un programme mixte associant habitat, commerces de proximité, activités économiques et équipements publics.

Situé à l'ouest de la commune, en continuité de secteurs déjà urbanisés, le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) des Pallières II couvre environ 33 hectares.

Cette opération a été créée par délibération du Conseil Municipal en 2015, puis confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par un traité de concession signé le 1er juin 2015 pour une durée initiale de 10 ans. Dans le cadre de cette concession, la SPLA a pour mission la réalisation des études, l'élaboration des dossiers règlementaires, la viabilisation de la zone, la commercialisation. La mission foncière a quant à elle été confiée à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (ci-après EPF PACA ou EPF) dans le cadre d'une convention d'intervention foncière.

Ce traité a connu plusieurs évolutions :

- **Avenant n°1** (23 novembre 2016) : formalisation de la participation financière de la Commune aux études préalables et intégration de l'intervention de l'EPF PACA chargé de réaliser les acquisitions foncières ;
- **Avenant n°2** (18 octobre 2018) : transfert de la compétence d'aménagement à la Métropole Aix-Marseille-Provence, reconnue autorité concédante par délibération métropolitaine du 28 juin 2018, suite à la qualification de l'opération d'intérêt métropolitain (délibération n°URB 023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017) ;
L'avenant n°2 a donc substitué la Métropole à la Commune en tant que concédant de l'opération dans les stipulations du traité.

Il convient cependant de noter que cet avenant n°2 se présente sous la forme d'une version consolidée du contrat de concession intégrant directement, sans les présenter séparément, les modifications introduites par ledit avenant. C'est pourquoi, dans le présent avenant n°4, les termes de « contrat de concession d'aménagement », « traité » ou « convention de concession d'aménagement » désigneront le contrat résultant de la version consolidée constituée par l'avenant n°2.

- **Avenant n°3** : prorogation de la durée de la concession de 3 ans, jusqu'au 1er juin 2028, afin de finaliser la procédure d'autorisation environnementale et d'adapter le projet aux nouvelles contraintes identifiées, notamment les contraintes hydrauliques liées au risque ruissellement, et au zonage du PPRIF (Plan de Prévention du Risque Incendie)

Depuis le lancement de la ZAC, une première tranche de 3,2 hectares a été aménagée et commercialisée, principalement en logements, contribuant à répondre partiellement aux besoins de la commune. Toutefois, l'opération globale reste inachevée et nécessite encore l'acquisition de plusieurs fonciers indispensables à la mise en œuvre du programme de la ZAC.

La prise en compte des prescriptions règlementaires a nécessité la reprise du schéma d'aménagement (repositionnement d'équipements publics, reconfiguration d'îlots...). Par ailleurs, les négociations foncières sont bloquées et le recours à une Déclaration d'Utilité Publique (ci-après DUP) s'avère nécessaire.

Aussi, il a été décidé de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires la mission foncière complète sur l'ensemble du périmètre, auparavant assurée par l'EPF PACA.

L'objectif est de :

- Permettre à la SPLA de conduire directement les acquisitions, y compris par voie d'expropriation
- Procéder au rachat du foncier déjà maîtrisé par l'EPF PACA • Reprendre la conduite de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de mise en compatibilité du PLUi.

Ce transfert de mission vise à renforcer la cohérence et la continuité de l'action foncière et réglementaire, tout en sécurisant le phasage des opérations.

Ces modifications ont un impact sur le bilan prévisionnel de l'opération, tant en termes de coûts que de recettes, affectant également la durée de la concession et la rémunération de l'aménageur.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet de :

- Confier la mission foncière de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires ; il convient par conséquent de modifier les articles 2, 5, 10, 11, 12, 13 et 14.
- Prolonger la durée de la concession de 7 années supplémentaires au-delà du 1^{er} juin 2028 ; il convient par conséquent de modifier l'article 7.1 fixant la durée de la concession.
- Mettre à jour le bilan financier prévisionnel de l'opération.

- Adapter la rémunération de l'aménageur à l'évolution du contrat de concession ; il convient par conséquent de modifier l'article 32.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU TRAITE « MISSION DE L'AMENAGEUR »

L'article « 2.2 – Assurer les procédures administratives et foncière » est modifié comme suit :

- « Mettre en œuvre les procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que toute autre autorisation afférente (Loi Barnier, dossier de réalisation dont il revient la charge au concessionnaire d'assurer le suivi et l'approbation, Loi sur l'eau...).
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, notamment la mise en compatibilité du PLUi au projet de ZAC, dans les conditions décrites au Titre III.
- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au titre II ».

Les autres dispositions l'article 2 demeurent inchangées.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU TRAITE « SUIVI DE LA CONCESSION »

L'article 5.1 Comité Technique est modifié comme suit :

« Le Comité Technique (extrait du Règlement Intérieur de la SPLA « Pays d'Aix Territoire »)

Il est institué un Comité technique en vue de permettre l'examen des dossiers d'aménagement, sous l'autorité du Directeur Général qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA,
- Le DGS/DGST de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Le DGS/DGSU de la Ville des Pennes Mirabeau,
- Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Le Comité Technique prendra connaissance du ou des dossiers qui auront été déposés auprès du Directeur général de la SPLA et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'information qui seront ensuite transmis par le Directeur Général à la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Ville des Pennes Mirabeau. Il adressera au Comité de pilotage des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable des opérations.

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPLA, en tant que de besoin.

En son sein, se dérouleront les échanges avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et les services de la Ville des Pennes Mirabeau qui porteront notamment sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'une étude particulière, le diagnostic financier approfondi, les participations financières à l'opération. »

L'article 5.2 Comité de Pilotage est modifié comme suit :

« Le Comité de Pilotage (extrait du Règlement Intérieur de la SPLA « Pays d'Aix Territoires »)

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPLA, il est institué pour chaque opération, un Comité de pilotage.

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel des actionnaires sur le suivi de chaque opération engagée. Le représentant de chaque Collectivité y bénéficiera d'une information stratégique conforme à la défense des intérêts de la personne publique représentée.

Composition du Comité de Pilotage :

- Le Président de la SPLA,
- Le Directeur de la SPLA,
- L'élu délégué au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- Le Maire de la Ville des Pennes Mirabeau

- Le Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant désigné
- Le Directeur Général Adjoint des Services de la Ville des Pennes Mirabeau ou son représentant désigné
- Le Conseiller du Président de la SPLA

Attributions du Comité de Pilotage :

Le Comité de Pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec l'actionnaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, de suivre les résultats des actions engagées, et de faire toute proposition pour une bonne exécution.

La SPLA présentera à chaque réunion du comité de pilotage, un bilan d'étape qui présentera l'état d'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

Le Comité de Pilotage présentera ses conclusions au Conseil d'Administration de la SPLA.

Dans le cadre des organes de suivi de la convention que sont le Comité de Pilotage et le Comité Technique, la SPLA donnera à la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Ville des Pennes Mirabeau ainsi qu'à leurs représentants dûment habilités, l'information sur les dossiers concernant l'opération.

La Métropole Aix Marseille Provence et la Ville des Pennes Mirabeau adresseront leurs observations à la SPLA et s'interdiront toute ingérence dans les relations de la SPLA avec ses cocontractants. »

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DU TRAITE « DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION »

Le troisième paragraphe de l'article 7.1 est modifié comme suit :

« La présente convention de concession d'aménagement est conclue pour une durée de 20 ans à compter du jour de sa notification au Concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet ».

Les autres dispositions l'article 7 demeurent inchangées.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DU TITRE II « MAITRISE FONCIERE »

Les articles 10 à 13 du titre II du traité de concession d'aménagement sont intégralement remplacés par les stipulations suivantes :

« ARTICLE 10 – CHARGE DE LA MISSION FONCIERE

Compte tenu de l'arrivée à échéance au 31 décembre 2025 de la Convention d'Intervention Foncière conclue entre la Métropole et l'EPF PACA et de la décision du Concédant de confier la mission foncière de l'opération à son Concessionnaire, la SPLA devra racheter les biens acquis par l'EPF PACA dans le cadre et selon les termes de sa convention d'intervention foncière.

A compter de la signature de l'avenant n°4, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, nécessaires à la réalisation de l'opération. Il pourra procéder également à la prise de possession du foncier compris dans le périmètre de l'opération et détenu par la Métropole et la Commune.

ARTICLE 11 - SITUATION FONCIERE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

11.1. Plan et état parcellaire

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

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

11.2. Sort des terrains et immeubles bâtis préalablement acquis par les collectivités territoriales

Les terrains et immeubles bâtis acquis par la Commune des Pennes Mirabeau et la Métropole Aix-Marseille-Provence sont cédés au Concessionnaire au fur et à mesure des besoins de l'opération, pour un montant égal au prix d'acquisition plafonné au montant fixé par l'avis du directeur départemental des finances publiques, auquel pourront s'ajouter les frais annexes liés à la préparation des cessions.

Lesdites cessions peuvent être opérées à titre gratuit. Elles constituent alors une participation sous forme d'apport en nature de terrains ou de bâtiments appartenant à la Commune des Pennes Mirabeau ou à la Métropole. Elles sont intégrées par voie d'avenant dans le bilan financier de l'opération, après valorisation suivant l'avis du directeur départemental des

finances publiques. En conséquence, le montant de la participation du Concédant en numéraire, lorsqu'elle existe, est minoré à due proportion du prix d'acquisition et des frais annexes liés, exposés par le Concédant et/ou la Commune.

ARTICLE 12 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

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

Le Concessionnaire devra gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, les sécuriser, mettre en état le sol, le cas échéant.

12.1. Acquisitions amiables

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

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur départemental des finances publiques conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

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

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

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

12.2. Droit de préemption et droit de priorité

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du Code de l'urbanisme, la Métropole délègue au Concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de la ZAC, dans le cadre de la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées. Il pourra par ailleurs solliciter des délégations ponctuelles de la part de la Métropole sur le reste du territoire communal notamment pour les besoins de relocalisation de certains bâtiments ou activités.

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

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

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

12.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement

En cas d'usage du droit de délaissement prévu par l'article L.230-1 du Code de l'urbanisme et l'article L.241-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par un ou des propriétaires situés dans le périmètre de ZAC, le Concessionnaire procèdera aux acquisitions des immeubles concernés.

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

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

12.4. Acquisition par voie d'expropriation

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

Le Concessionnaire :

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

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

Conformément à l'article R.1211-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, en cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant est tenu de demander l'avis du directeur départemental des finances publiques:

1° Pour produire, au dossier de l'enquête mentionnée à l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'estimation sommaire et globale des biens dont

l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R.112-4 et R.112-5 du même code ;

2° Avant de procéder aux notifications des offres amiables prévues aux articles L.311-4 et R.311-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des propositions prévues à l'article R. 311-6 du même code ;

3° Avant l'intervention des accords amiables mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.3213 et au quatrième alinéa de l'article R.311-20 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

12.5. Suivi et contrôle des acquisitions et cessions foncières

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

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

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan financier prévisionnel joint en annexe n°1 du présent Traité, le Concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'Opération.

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

ARTICLE 13 - ENTRETIEN ET GESTION INTERCALAIRE DES TERRAINS ET IMMEUBLES

13.1. Dispositions générales :

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

Dans les 3 mois suivant la prise en gestion ou l'acquisition, il élabore, pour chaque immeuble concerné et en liaison avec les services municipaux, un plan d'action comportant :

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

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

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

13.2. La sécurisation des lots ou immeubles libérés :

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

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

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

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 DU TRAITE « PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES »

L'article 14 est modifié comme suit :

« Le Concessionnaire est chargé, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- De contribuer aux procédures d'urbanisme, notamment en participant à l'élaboration des règles relatives au dossier de réalisation de la ZAC à la constructibilité des sols, en proposant les adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure Loi sur l'Eau en finalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;

- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- D'intégrer à la demande du Concédant les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- D'élaborer les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, jusqu'à la conformité des permis ;
- De l'accompagnement et du suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le Concédant et la Commune ; il veillera au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, jusqu'à la conformité des permis de construire ;
- D'élaborer et mettre en œuvre une démarche environnementale en lien avec la Métropole et la Commune favorisant un urbanisme durable bénéficiant à la qualité de vie des usagers ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

L'ensemble des documents élaborés dans ce cadre sera tenu à la disposition du Concédant et pourra lui être transmis sur simple demande. »

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 DU TRAITE « REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE »

L'article 32 est remplacé par les stipulations suivantes :

« Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire imputera ses éléments de rémunération calculés comme suit :

Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération sur la durée initiale de la convention : le montant forfaitaire de la rémunération du concessionnaire est fixé à 2 250 000 euros HT, réparti annuellement sur la durée initiale de la concession ;

Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération sur les 7 (sept) années de prolongation de la durée de la concession, soit du 1er juin 2028 au 1er juin 2035, le montant forfaitaire de la rémunération du concessionnaire sera de 1 400 000€ HT, réparti annuellement sur les sept années de prorogation. »

ARTICLE 9 – ANNEXES

Il est inséré en annexe n°1 au contrat de concession le bilan financier prévisionnel de l'opération tel qu'actualisé à la date d'approbation du présent avenant n°4 auquel il est joint.

Le reste des articles du contrat de concession demeure inchangé.

Fait en 2 exemplaires, à Aix-en-Provence, le

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence,
La Présidente

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

Martine VASSAL

Eric CHEVALIER

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DES PALLIERES II AUX PENNES MIRABEAU ANNEXE

N°1

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	2031 Année	2032 Année	2033 Année	2034 Année	2035 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	116 512	3 259 444	-241 470	3 500 915	-841 717	-3 494 747	-2 387 172	-7 867 860	1 360 350	-185 918	6 654 082	741 082	1 514 934	1 907 934	-608 000	52 412	-64 100
	DEPENSES	43 926 782	5 371 378	5 021 818	349 560	1 195 717	3 494 747	2 387 172	7 867 860	3 626 000	6 153 000	1 748 000	4 661 000	4 864 000	3 871 000	608 000	45 847 874	1 921 092
1	ETUDES	955 902	364 049	361 298	2 751	50 000	300 000	150 000									864 049	-91 853
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 974 085	1 393 684	1 385 464	8 220	783 575	2 772 497	1 808 922	5 795 610	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		12 674 288	2 700 203
3	TRAVAUX	25 105 000	1 794 249	1 778 483	15 766				1 160 000	2 667 000	4 785 000	770 000	3 845 000	4 076 000	3 106 000	307 000	22 510 249	-2 594 751
4	HONORAIRES	1 946 994	217 070	172 817	44 253	44 000	74 000	62 000	186 000	192 000	206 000	158 000	404 000	368 000	477 000	75 000	2 463 070	516 076
5	FRAIS DIVERS	367 252	62 359	62 359		8 000	17 000	35 000	45 000	47 000	42 000	50 000	42 000	50 000	68 000	26 000	492 359	125 107
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 000 000									400 000	400 000					800 000	-200 000
7	CHARGES FINANCIERES	2 327 549	14 967	11 397	3 570	128 892	150 000	150 000	500 000	500 000	500 000	150 000	150 000	150 000			2 393 859	66 310
8	REMUNERATIONS	2 250 000	1 525 000	1 250 000	275 000	181 250	181 250	181 250	181 250	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	3 650 000	1 400 000
9	Reprise TVA																	
	RECETTES	44 043 294	8 630 822	4 780 347	3 850 475	354 000				4 986 350	5 967 082	8 402 082	5 402 082	6 378 934	5 778 934		45 900 286	1 856 992
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	36 646 275	7 484 637	3 684 637	3 800 000	354 000				4 986 350	5 967 082	6 267 082	3 267 082	6 378 934	5 778 934		40 484 101	3 837 826
2	PARTICIPATIONS	7 372 689	1 057 697	1 071 380	-13 684							2 135 000	2 135 000				5 327 697	-2 044 992
3	SUBVENTIONS																	
4	AUTRES PRODUITS	500	500	500													500	
5	PRODUITS FINANCIERS	23 830	87 989	23 830	64 158												87 989	64 159
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																	
9	Reprise TVA																	
	FINANCEMENT		300 000	2 000 000	-1 700 000	-300 000												
	AMORTISSEMENTS	2 057 815	1 757 815	57 815	1 700 000	300 000											2 057 815	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	1 757 815	1 757 815	57 815	1 700 000	300 000											2 057 815	300 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	300 000																-300 000
3	TRESORERIE (SORTIES)																	
	MOBILISATIONS	2 057 815	2 057 815	2 057 815													2 057 815	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 757 815	1 757 815	1 757 815													1 757 815	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	300 000	300 000	300 000													300 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)																	
	TRESORERIE			1 822 542	3 685 444	2 417 727	-1 077 020	-3 464 192	-11 332 052	-9 971 702	-10 157 620	-3 503 538	-2 762 456	-1 247 522	660 412	52 412	52 412	

