



METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE



ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE

Réalisation d'une zone d'activités au sud de la
ZAC du Tubé Retortier à Istres

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE, d'une part

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE dont le siège social se situe à Le Pharo, 58 boulevard Charles-Livon 13007 Marseille, représenté par sa Présidente en exercice Madame Martine VASSAL agissant en vertu d'une délibération n°..... en date du

étant ci-après dénommée « la Collectivité », « la Métropole Aix-Marseille-Provence », « la Métropole », « la MAMP », « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »,

ET, d'autre part

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT (EPAD) OUEST PROVENCE dont le siège social est parc de Trigance – Allée de la Passe-Pierre – 13800 Istres, représenté par sa Directrice, Madame Claude-Marie BAUS-MOLINA en vertu de la délibération n°de son conseil d'administration en date du

étant ci-après dénommé « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »,

CONTENU

| | |
|---|----|
| PREAMBULE | 5 |
| TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES | 6 |
| ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION..... | 6 |
| ARTICLE 2- MISSIONS DE L'AMENAGEUR..... | 6 |
| ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT..... | 7 |
| ARTICLE 4 - MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPERATION | 7 |
| ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION | 8 |
| ARTICLE 6 - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - DELAI DE REALISATION DE L'OPERATION - PROROGATION-RENOUVELLEMENT | 9 |
| TITRE II - MAITRISE FONCIERE | 10 |
| ARTICLE 7 - ACQUISITIONS PAR L'AMENAGEUR | 10 |
| 7.1 - Exercice du Droit de Préemption Urbain | 10 |
| 7.2 - Droit d'expropriation..... | 11 |
| ARTICLE 8 - ENTRETIEN DES BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR | 11 |
| TITRE III - CADRE REGLEMENTAIRE | 12 |
| ARTICLE 9 - OUTILS REGLEMENTAIRES D'URBANISME | 12 |
| ARTICLE 10 - PROCÉDURES LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES..... | 12 |
| ARTICLE 11 - OPÉRATIONS TECHNIQUES COMPLÉMENTAIRES..... | 12 |
| ARTICLE 12 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME | 12 |
| TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES..... | 13 |
| ARTICLE 13 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)..... | 13 |
| ARTICLE 14 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE | 13 |
| ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION | 13 |
| ARTICLE 16 - INDEMNITES AUX TIERS | 14 |
| ARTICLE 17 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES..... | 14 |
| ARTICLE 18 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT..... | 15 |
| ARTICLE 19 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES..... | 15 |
| TITRE V - COMMERCIALISATION..... | 17 |
| ARTICLE 20 - DISPOSITIONS GENERALES..... | 17 |
| ARTICLE 21 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES | 17 |
| TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION | 19 |
| ARTICLE 22 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT | 19 |
| 22.1 - Généralités | 19 |
| 22.2 Subventions de tiers | 19 |
| 22.3 Participation du concédant au coût de l'opération | 19 |
| 22.4 Acomptes | 19 |
| 22.5 Emprunts..... | 20 |
| 22.6 Avances | 20 |
| 22.7 Garanties d'emprunts..... | 20 |

| | |
|---|----|
| ARTICLE 23 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS..... | 20 |
| ARTICLE 24 - BILAN PREVISIONNEL | 21 |
| ARTICLE 26 - TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS | 21 |
| ARTICLE 27 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR..... | 21 |
| TITRE VII - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 23 |
| ARTICLE 28 - EXPIRATION DE LA CONCESSION | 23 |
| ARTICLE 29 - RESILIATION ; DECHEANCE ; RACHAT ; RESOLUTION | 23 |
| 29.1 résiliation amiable | 23 |
| 29.2 résiliation pour motif d'intérêt général - rachat..... | 23 |
| 29.3 résiliation pour faute - déchéance..... | 24 |
| 29.4 résiliation du contrat en cas de redressement judiciaire de l'aménageur..... | 24 |
| 29.5 mesures d'urgence et conservatoires en cas de défaillance du concessionnaire notamment en cas de résiliation | 24 |
| ARTICLE 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT..... | 25 |
| ARTICLE 31 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE..... | 27 |
| ARTICLE 32 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT | 27 |
| 32.1 Opérations de liquidation | 27 |
| 32.2 arrêté des comptes de l'opération d'aménagement | 27 |
| 32.3 indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement..... | 28 |
| 32.4 modalités de règlement..... | 28 |
| 32.5 sort du boni d'opération | 29 |
| TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES..... | 30 |
| ARTICLE 33 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION..... | 30 |
| ARTICLE 34 - INTERETS MORATOIRES | 30 |
| ARTICLE 35 - PENALITES..... | 30 |
| ARTICLE 36 – INTERPRETATION | 32 |
| ARTICLE 37 - ABSENCE DE RENONCIATION..... | 32 |
| ARTICLE 38 - PROPRIETE DES DOCUMENTS | 32 |
| ARTICLE 39 - DOMICILIATION..... | 32 |
| ARTICLE 40 - LITIGES | 32 |

PREAMBULE

La Métropole Aix-Marseille Provence a souhaité étudier la faisabilité de reconversion de terrains au Sud de la ZAC du Tubé Retortier, en vue de l'extension de la zone d'activités du Tubé sur la Commune d'Istres pouvant accueillir entre autres une déchetterie-ressourcerie métropolitaine.

Le site de l'opération est situé à l'Ouest de la Commune d'Istres, entre la Base Aérienne 125 et la RN 568 au sud de la ZAC du Tubé Retortier sur un terrain de 8,3 ha environ.

Le site de l'opération est situé sur un ancien dépôt de ferrailles, installation classée, reconnu comme « site et sol pollués ».

Le terrain, classé en zone 2 AUE au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, fait l'objet d'une procédure de modification en cours.

La Métropole a fait conduire par l'épad Ouest Provence, dans le cadre d'un mandat, des études préalables d'aménagement de ce tènement afin de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération lui permettant de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter précisément le programme, et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle accompagné d'une mission d'assistance à l'acquisition foncière des terrains d'assiette de la future opération.

Il ressort de ces études un schéma d'aménagement, un programme de travaux et un bilan prévisionnel concluant à la viabilité de l'opération envisagée.

Compte tenu des opérations à intervenir pour finaliser l'aménagement de ce secteur mais également du coût et de la durée prévisionnelle de l'opération, la Métropole a opté pour réaliser la zone d'activités au moyen d'une concession d'aménagement.

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.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

TITRE IER - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

Le présent contrat de concession d'aménagement a pour objet de confier à l'épad Ouest Provence la réalisation d'une zone d'activités au sud de la ZAC du Tubé Retortier sur la Commune d'Istres et d'en définir les modalités d'exécution.

Le terrain concerné est situé à l'ouest de la commune d'Istres entre la RN 569 et la Base Aérienne en limite sud de la ZAC du Tubé Retortier qui est une zone d'activités économiques.

Le projet couvre une superficie de 8,3 ha environ et accessible depuis l'avenue du Tubé, axe principal de la zone d'activités. Il est composé d'un terrain nu qui est une ancienne casse automobile installation classée.

Le secteur était classé en zone 2AUE au PLU d'Istres. Par délibération du Conseil en date du 6 octobre 2025, la Métropole a lancé la modification n°1 du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation du téménement.

La zone 2AUE est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Sud de la ZAC du Tubé ». Cette OAP prévoit l'accueil d'activités économiques peu compatibles avec un tissu urbain à dominante résidentiel ou nécessitant plus d'espace.

Le projet relève également de la programmation économique portée par la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'extension de la ZAE du Tubé s'inscrit ainsi parmi les opérations de parcs d'activités au sein du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises du territoire de la Métropole, dénommé « DOFIE ». Le DOFIE a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole n°ECO 001-5077/18/CM du 13 décembre 2018, puis actualisé par délibération n°ECOR-003-17012/24/CM du 5 décembre 2024.

Le secteur Sud Tubé comporte des enjeux environnementaux notamment dans le cadre de la réhabilitation du site qui est une friche industrielle, de la dépollution des sols ainsi que dans le maintien de filioles de canal d'irrigation.

La présente concession est passée sous le régime des articles L300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme Elle sera menée sans transfert du risque économique au Concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

L'aménageur s'engage à respecter tous les objectifs et principes décrits dans la convention et ses annexes.

ARTICLE 2- MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée, le Concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

2.1 Analyser les études déjà réalisées :

- Analyse de l'ensemble des études de faisabilité déjà réalisées afin de s'assurer de la cohérence avec la mise en œuvre opérationnelle.

2.2 Assurer les procédures administratives et foncières :

- Mettre en œuvre les procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation ainsi que toute autre autorisation afférente ;

- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération,
- La procédure de maîtrise foncière ;

2.3 Aménager la zone objet de la présente convention, à savoir :

- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

2.4 Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.

2.5 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.

2.6 Animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.

2.7 Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération telle que décrite à l'article 4.

2.8 Assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération et lui transmettre l'ensemble des documents élaborés dans le cadre de la présente concession sur sa simple demande.

2.9 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble détaillée dans le bilan d'aménagement prévisionnel se trouvant à l'annexe 3 de la présente convention.

Le plan d'aménagement de concession se trouvant à l'annexe 2 permet de localiser les différents travaux.

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou temporaires, s'avère utile. Le concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

Le concessionnaire respecte les règles de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables pour la passation de ces contrats.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

Dans les titres et articles suivants, les actions relevant de la compétence du concédant sont décrites ainsi que les opérations réalisées par le concessionnaire nécessitant l'accord du concédant.

Les missions du concessionnaire sont réalisées en concertation avec les services du concédant. Celui-ci intervient par le biais des instances de suivi décrites à l'article 5.

ARTICLE 4 - MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPERATION

Le concessionnaire devra favoriser la qualité environnementale de l'opération.

La démarche environnementale abordera à minima les aspects suivants : énergie, économie des ressources, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), paysage et biodiversité, déchets/rejets, gestion des risques...

Le concessionnaire devra notamment apporter un soin à la transcription de la démarche :

- dans l'ensemble des marchés passés dans le cadre de l'opération,
- dans les cahiers des charges de cession de terrains et/ou règlement d'urbanisme,
- en phase chantier avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

5.1 – Le Comité Technique

Il est institué un Comité Technique en vue de permettre l'examen de la conduite du dossier d'aménagement.

Composition du Comité Technique :

- Le responsable opérationnel du concessionnaire ;
- Les services de la Métropole Aix Marseille Provence ;
- Les services de la commune d'Istres ;
- Et les prestataires/partenaires utiles à associer à l'objet du comité technique.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité autant que nécessaire, à la demande des participants, et en tout état de cause, à chaque phasage opérationnel.

Le Comité Technique prendra connaissance du suivi du dossier et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'information qui seront ensuite consignées dans un compte rendu, afin que chaque participant puisse apporter les réponses utiles au bon avancement du projet. Ce compte rendu sera remis au Comité de Pilotage afin de lui adresser des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable des opérations.

En son sein, se dérouleront les échanges 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.

5-2 – Le Comité de Pilotage

Afin de conduire l'évolution du déroulement de l'opération, il est institué un Comité de Pilotage.

Le Comité de Pilotage se réunira chaque semestre, et autant de fois qu'il jugera lui-même nécessaire de le faire.

Composition du Comité de Pilotage :

- La directrice et le responsable opérationnel du concessionnaire ;
- L'élu délégué au sein de la Métropole Aix Marseille Provence ;
- Le Maire de la Commune d'Istres ;
- Le Directeur Général des Services de la Métropole Aix Marseille Provence ou son représentant désigné ;
- Le Directeur Général Adjoint des Services de la Commune d'Istres ou son représentant désigné.

Attributions du Comité de Pilotage :

Le Comité de Pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale de la concession d'aménagement passé avec le concessionnaire 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.

Le concessionnaire 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.

ARTICLE 6 - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - DELAI DE REALISATION DE L'OPERATION - PROROGATION-RENOUVELLEMENT

La présente convention 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.

La durée de la présente convention est fixée à sept (7) années à compter de sa notification à l'aménageur. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

Le délai de réalisation de l'opération d'aménagement est fixé à sept (7) années à compter de la notification du contrat de concession à l'aménageur.

Le calendrier général de l'opération est présenté en annexe du présent traité. Le non-respect de tout ou partie de ce calendrier général entraîne l'application des pénalités selon les modalités de l'article 38.

Les parties peuvent étudier l'opportunité d'une évolution du calendrier général conformément aux dispositions de l'article 7 ci-après. Les modifications induites sont formalisées par avenant au présent traité.

La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord express des parties. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions définies à l'article 33 ci-après.

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

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

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

TITRE II - MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 7 - ACQUISITIONS PAR L'AMENAGEUR

Dans le cadre du projet, l'aménageur est compétent, dans le périmètre de la présente concession, pour se porter acquéreur du foncier et des biens nécessaires à l'opération d'aménagement. Ils sont identifiés dans le bilan d'aménagement (annexe 3).

L'aménageur procédera prioritairement par voie d'acquisition amiable sous le régime du droit commun en privilégiant toute solution de nature à faire aboutir la négociation.

L'aménageur procède aux acquisitions en son nom et paiera directement l'ensemble des dépenses nécessaires à la maîtrise foncière (prix d'achat, indemnités de fixation judiciaire, frais de conservation et d'entretien du patrimoine, impôts fonciers, frais d'actes, de procédures, etc.) et toutes les dépenses se rattachant à l'appropriation, à la gestion et à la remise en état des sols.

Un accord écrit du représentant de la Métropole Aix Marseille Provence sera demandé par l'aménageur préalablement à toute acquisition amiable. Il portera notamment sur :

- Le prix d'acquisition et l'estimation qui aura obligatoirement été faite par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction de l'Immobilier de l'État
- Les conditions d'acquisition (au comptant, à terme...)
- Les conditions de faire (clause de retour).

La Métropole disposera d'un délai d'un mois pour formuler son avis, faute de quoi il sera réputé favorable.

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont réalisés au vu de l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction de l'Immobilier de l'État ou à un prix inférieur à ce dernier. L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction de l'Immobilier de l'État nécessite l'accord de la Métropole.

L'aménageur se charge de rechercher les partenaires financiers potentiels au financement des acquisitions foncières, et de monter les dossiers de demande de subventions éventuelles.

7.1 - EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Si la Métropole est saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) concernant un immeuble compris dans le périmètre de l'opération dans le cadre de l'exercice de son Droit de Préemption Urbain, elle s'engage à en informer l'aménageur dans les 72 heures suivant la réception de la DIA et à user de son droit de préemption si l'aménageur lui en fait la demande motivée dans le même délai.

A ce titre, la Métropole sera propriétaire et gestionnaire des biens immobiliers acquis sauf si ces derniers sont cédés lors d'une vente ultérieure au bénéfice de l'aménageur qui imputera alors cette dépense liée à la transaction foncière au bilan de l'opération, ou en cas d'accord contractuel dans le cadre d'un protocole foncier qui en définira le champ d'intervention et les modalités.

Dans la durée d'exercice de la concession d'aménagement et sur le périmètre de la concession, l'aménageur pourra se voir déléguer le bénéfice du droit de préemption par l'autorité compétente.

Dans cette hypothèse, l'aménageur pourra, le cas échéant, exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre 1^{er} du livre II du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone et toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présente contrat.

7.2 - DROIT D'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.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN DES BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR

Jusqu'à la date de remise au Concédant et aux autres futurs gestionnaires des ouvrages et équipements réalisés en application de la présente convention, le concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens, de les maintenir en parfait état et de veiller à leur sécurisation et leur bonne utilisation..

TITRE III - CADRE REGLEMENTAIRE

ARTICLE 9 - OUTILS REGLEMENTAIRES D'URBANISME

La Métropole choisira ultérieurement, en collaboration avec l'aménageur, le ou les outils réglementaires d'urbanisme qu'elle souhaite mobiliser pour la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménageur produira des outils d'aide à la décision.

ARTICLE 10 - PROCÉDURES LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

- De contribuer aux procédures d'urbanisme, notamment en participant, le cas échéant, à l'élaboration des règles applicables 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 finaliser la procédure de dépollution en finalisant le dossier de tiers demandeur en concertation avec les autorités compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;
- De conduire la procédure « Loi sur l'Eau » en finalisant le dossier en concertation avec les autorités 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 ;
- 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 lui sera transmis sur simple demande.

ARTICLE 11 - OPÉRATIONS TECHNIQUES COMPLÉMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement ;
- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;
- Conduire le cas échéant la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

ARTICLE 12 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

L'aménageur peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers justificatifs et prévisionnels correspondants.

La Métropole peut également proposer des modifications, dont le contenu et les conséquences devront être affinés avec la contribution de l'aménageur. Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de fournir tous les éléments et les annexes nécessaires dans les délais fixés en concertation avec le concédant.

Toute modification ou révision du programme de l'opération devra être examinée et validée au sein des instances de suivi de la concession et formalisée par avenant à la présente convention soumis à l'approbation des instances délibérantes compétentes du concédant et de l'épad Ouest Provence.

TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES

ARTICLE 13 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)

Concernant la validation des phases AVP / PRO / DCE des ouvrages et équipements à sa charge précisés au présent traité, l'Aménageur garantira au Concédant la bonne prise en compte des politiques publiques portées par le Concédant lors des phases de conception.

L'AVP et le PRO seront présentés pour arbitrage et validation au Comité Technique. Le cas échéant, ils pourront être présentés au Comité de Pilotage. Par ailleurs, une réunion de présentation de l'AVP pourra être organisée en Mairie devant les élus communaux si la Commune et la Métropole en font la demande.

Pour cela, l'AVP et le PRO devront être transmis au concédant et à la Commune avant leur présentation en Comité Technique, afin de recueillir leurs remarques qui pourront être émises lors du Comité Technique.

Le dossier actualisé par la prise en compte des observations du Concédant et de la Commune leur sera à nouveau transmis pour validation.

Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le Concédant et le cas échéant les autres gestionnaires auxquels les ouvrages seront remis ne formulent pas d'observation dans un délai de 4 (quatre) semaines à compter de leur réception.

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

En tout état de cause, l'approbation devra intervenir avant tout début d'exécution.

ARTICLE 14 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS 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.

ARTICLE 15 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

Le concédant et la Commune pourront être autorisés à accompagner le concessionnaire sur les chantiers mais ne pourront y accéder qu'en sa présence. Ils ne pourront présenter leurs observations qu'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils ne pourront assister aux réunions de chantier que sur invitation du Concessionnaire.

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.

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.

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.

ARTICLE 16 - INDEMNITES AUX TIERS

Le concessionnaire gère les litiges précontentieux et les contentieux liés à la réalisation de l'opération placée sous sa responsabilité au titre de la présente convention.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire, dans l'exécution de la concession d'aménagement, est prise en compte dans le bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions du titre VII 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 35 ci-après.

ARTICLE 17 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'épad Ouest Provence est tenu d'obtenir l'avis préalable du concédant avant de prendre la décision de réception de l'ouvrage. En conséquence, les réceptions d'ouvrages seront organisées par le concessionnaire selon les modalités suivantes.

Avant les opérations préalables à la réception, le concessionnaire organisera les visites des ouvrages à réceptionner auxquelles seront conviés, au moins 15 jours avant la tenue des opérations, le concédant, la commune et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents, l'épad Ouest Provence et le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier. Ces visites donneront lieu à l'établissement de procès-verbaux qui reprendront les éventuelles observations présentées par le concédant, la commune et le cas échéant les autres gestionnaires destinataires des ouvrages et qu'ils entendent voir réglées avant d'accepter la réception.

La concessionnaire s'assurera, ensuite, de la bonne mise en œuvre des points notés lors des opérations préalables à la réception.

La concessionnaire transmettra ses propositions à la Métropole et à la commune en ce qui concerne la décision de réception. Le concédant et la commune feront connaître leur avis à l'épad Ouest Provence

dans les 15 jours suivant la réception de ses propositions. Néanmoins, le défaut de réponse dans ce délai ne pourra en aucun cas valoir accord tacite du Concédant et/ou des autres personnes publiques destinataires des ouvrages.

La décision de réception ne pourra en aucun cas être considérée comme approuvée par la Collectivité concédante en l'absence de sa participation aux visites des ouvrages.

L'épad Ouest Provence établira, ensuite, l'avis de réception (ou de refus) et le notifiera à l'entreprise.

La réception emporte transfert au concédant, à la commune et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents de la garde des ouvrages leur revenant respectivement.

Dans le cas où l'épad Ouest Provence proposerait au concédant, à la commune ou aux autres gestionnaires destinataires d'ouvrages une réception avec réserves, ceux-ci seront invités à participer à la visite de levée de ces réserves. Le procès-verbal constatant la levée des réserves sera établi par l'épad Ouest Provence et notifié au(x) maître(s) d'ouvrage concerné(s). L'épad Ouest Provence notifiera la décision de levée des réserves aux entreprises.

ARTICLE 18 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Avant la fin de période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le concessionnaire organisera un constat avec les entreprises afin de réceptionner cette garantie auquel seront invités le concédant, la commune et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents. Un procès-verbal contradictoire sera réalisé lors de ce constat,

En cas de défaut, le concessionnaire organisera la remise en état et un nouveau constat en présence des parties intéressées. La remise des ouvrages s'effectuera à la suite du procès-verbal de constat de conformité desdits ouvrages.

ARTICLE 19 - RETOUR ET 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.

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

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

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

Après levée de toutes les réserves, la signature du procès-verbal définitif par l'ensemble des Parties entraîne la remise d'ouvrage et le transfert de propriété, de responsabilité et de gestion au Concédant, et le cas échéant, à la personne à qui l'ouvrage doit être remis.

Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du Concédant et, le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique régularisant le transfert de propriété des terrains d'assiette des ouvrages et équipements.

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

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 concédante :

- 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.

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant, à la commune et le cas échéant aux collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et à leurs services compétents, de la totalité des plans de récolelement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en version informatique.

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

TITRE V - COMMERCIALISATION

ARTICLE 20 - DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec les instances de suivi de l'opération définies à l'article 5. Le concessionnaire est chargé en tant que de besoin d'organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ou locataires potentiels. Si le concessionnaire fait appel à des commercialisateurs extérieurs, les frais seront imputés à la charge du bilan opérationnel.

ARTICLE 21 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec les instances de suivi de l'opération définies à l'article 5.

Les prix de vente, concession, location des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix de revient des terrains fixés dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques de la zone. La définition des prix et leur modification seront proposées au sein des instances de suivi de la concession et plus précisément du Comité de Pilotage. Ces prix ne seront pas nécessairement conformes au marché, selon avis du Comité de Pilotage.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront étudiées par les instances de suivi de l'opération définies à l'article 5 et agréées par le Comité de Pilotage qui se prononcera sur les demandes de terrains et les projets. L'agrément ou le cas échéant le refus d'agrément sera par la suite notifié par le Président de la Métropole en exercice ou son représentant à l'aménageur.

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

Chaque CCCT devra, préalablement aux cessions, concessions d'usage ou locations, être approuvé par le Président de la Métropole en exercice ou son représentant.

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

Le concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs de lots potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation aux instances de suivi de la concession, leur traitement et leur suivi, met en relation les pétitionnaires avec les prestataires de l'opération et peut être sollicité ponctuellement sur la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

Le concessionnaire tient à jour, un plan masse de commercialisation de l'opération.
Chaque cession de lot donne lieu à l'établissement d'un plan pour mettre en œuvre la vente.

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites aux articles 23 et 26 du Titre VI de la présente concession.

TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 22 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

22.1 - GENERALITES

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations dues par les constructeurs, des produits financiers, des subventions telles qu'elles apparaissent au bilan d'aménagement prévisionnel.

22.2 SUBVENTIONS DE TIERS

L'Aménageur est chargé de 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'il 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.

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

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.

22.3 PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION

Le bilan financier prévisionnel de l'opération étant équilibré, le Concédant ne participe pas au financement de l'opération, ni sous la forme d'un apport numéraire, ni sous forme d'apport en terrains

22.4 ACOMPTE

L'aménageur peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

22.5 EMPRUNTS

Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible.

22.6 AVANCES

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, l'aménageur peut solliciter le versement d'une avance remboursable, dans les conditions définies par la loi.

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

Ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant qui précise le montant, la durée, l'échéancier de remboursement.

22.7 GARANTIES D'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 25, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, la Métropole accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

En application du règlement métropolitain d'octroi des garanties d'emprunts, la quotité pourra atteindre 100% du prêt.

ARTICLE 23 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Métropole d'exercer son droit de 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.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis à la Métropole au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, l'aménageur devra produire au plus tard le 15 mars, pour approbation par le Conseil de la Métropole au plus tard le 30 juin de chaque année, un compte-rendu financier comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé,
- Le plan de trésorerie actualisé,
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- 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, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances
- Un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé,

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de la Métropole. Cette dernière a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaire à leur vérification. Les observations éventuelles seront portées à la connaissance de l'aménageur qui devra apporter des réponses sous un délai de 15 jours.

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

ARTICLE 24 - BILAN PREVISIONNEL

Le bilan financier prévisionnel global de l'opération objet de la présente concession fait apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours et échelonnées dans le temps.

Il est fourni à la Métropole au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel.

ARTICLE 25 - PLAN DE TRESORERIE

Il présente, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Métropole et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Métropole dans les conditions prévues. Ces documents sont remis à la Métropole avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel (CRAC).

ARTICLE 26 - TABLEAU DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par l'aménageur font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil métropolitain et qui est annexé aux comptes administratifs de la Métropole Aix Marseille Provence.

Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plan et montant des transactions correspondantes.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède l'aménageur sont inscrites sur un tableau récapitulatif qui est annexé aux comptes administratifs de la Métropole Aix Marseille Provence. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité de cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

ARTICLE 27 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses frais généraux et de fonctionnement au compte conventionnel de la présente convention mais seulement à les imputer mensuellement et forfaitairement en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions ; ces imputations forfaitaires sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2-5 du CGCT.

Pour les différentes missions concédées dans le cadre de la présente concession d'aménagement, l'aménageur pourra imputer ses charges sur les bases suivantes :

- a) Rémunération forfaitaire : 140.000 € au titre du suivi général de l'opération répartis annuellement à compter de la notification de la présente concession.
- b) Rémunération opérationnelle pour l'ensemble des tâches prévues au bilan d'aménagement : 6%HT du montant des dépenses HT de l'opération hors frais financiers, rémunération forfaitaire du concessionnaire, soit 244.208 € HT.

c) Rémunération opérationnelle pour l'ensemble des tâches prévues au bilan d'aménagement : 6%HT du montant des recettes HT de l'opération hors participation du concédant le cas échéant, soit 314.094 € HT.

TITRE VII - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 28 - 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 recommandé avec accusé de réception 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 chacune de ces actions 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.

ARTICLE 29 - RESILIATION ; DECHEANCE ; RACHAT ; RESOLUTION

29.1 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 conjointement par les parties ou, à défaut d'accord sur son nom, par le juge administratif à la requête de la partie la plus diligente.

29.2 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 32.3 des présentes.

29.3 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 à sa charge ;
- 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.

29.4 RESILIATION DU CONTRAT EN CAS DE REDRESSEMENT 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 lui sont définies aux articles 31 et 32.3 ci-après.

29.5 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.

29.6 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 29.3.

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 29.3.

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.

ARTICLE 30 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Métropole peut, du seul fait de cette expiration, être subrogée dans les droits et obligations de l'aménageur, selon les modalités ci-après définies.

30.1 SORT DES BIENS

- **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, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.
- **En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu** à l'article 6, 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 improches 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.

30.2 SORT DES CONTRATS ET ENGAGEMENTS

- La Métropole reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant l'aménageur aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir l'aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;
- La Métropole est tenue vis-à-vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, sauf mise en cause de l'aménageur pour des actes antérieurs ;
- La Métropole doit se substituer à l'aménageur, qui n'a plus qualité pour agir dans le cadre des précontentieux et contentieux susceptibles de naître après expiration de la concession, sauf mise en cause de la responsabilité de l'aménageur. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de l'aménageur qui informera la Métropole de leur suivi.

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, il est procédé sans délai à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'aménageur et des travaux réalisés.

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que l'aménageur doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique, enfin, le délai dans lequel l'aménageur doit remettre l'ensemble des dossiers.

Toutefois, par convention expresse, sur demande expresse de la Métropole 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 Métropole, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 31 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

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 32.3 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 19 ci-avant.

ARTICLE 32 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

32.1 OPERATIONS DE LIQUIDATION

Après 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 de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur. 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.

32.2 ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, le Concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par la Métropole.

SOLDE D'EXPLOITATION

En plus :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA 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 cédés à la Métropole dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

En moins :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par l'aménageur pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la Métropole et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable l'aménageur au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

SOLDE DES FINANCEMENTS REPRIS PAR LE CONCEDANT

En ressources :

- Le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par la Métropole, notamment en exécution de sa garantie

En emploi :

- Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par la Métropole.

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.

32.3 INDEMNITES POUR CESSATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général, à l'exclusion de la liquidation judiciaire du Concessionnaire, de la résiliation pour faute, ou de la résiliation amiable, la Collectivité concédante devra indemniser le Concessionnaire du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat correspondant aux dépenses utiles à l'opération exposées par le Concessionnaire à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat.

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, 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

Il n'y aura lieu qu'à l'indemnisation correspondant à la rupture des contrats de prêts souscrits par l'Aménageur comme indiqué à l'article 29.3 ci-dessus.

32.4 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.

32.5 SORT DU BONI D'OPERATION

Si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, le concédant s'engage à verser à l'aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul; s'il est positif, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant.

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 33 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

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

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité concédante visé à l'article 23.

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

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

ARTICLE 34 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par la Métropole à l'Aménageur comme toute somme due par l'aménageur à la Métropole, 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 intérêt légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTICLE 35 – PENALITES

L'aménageur s'engage à avertir la Métropole de tout retard dans l'exécution de ses missions, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

En cas de non-respect par l'aménageur, des obligations listées ci-après, la Métropole se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes ci-dessous, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes liée à un manquement grave ou répété à ses obligations :

| Pénalités | Montant | Déclenchement |
|--|-------------------------------------|---|
| Pénalités pour absence non justifiée aux réunions ayant fait l'objet d'une convocation préalable (notamment COTECH et COPIL) | 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 de tous documents (hors compte-rendu annuel) | 100 € par jour de retard dès le 1 ^e 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 | 150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté | Dans un délai de deux semaines à compter de la mise en demeure |
| Remise d'un compte-rendu annuel manifestement et substantiellement incomplet ou non conforme au présent Traité | 150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté | Dans un délai de deux semaines à compter de la mise en demeure |
| Retard dans l'exécution des travaux par rapport au calendrier d'exécution visé à l'article 15 | 150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté | Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure |
| Défaut d'entretien des VRD, espaces publics, ouvrages et équipements publics constaté par un agent du Concédant | 150 € par jour de retard dès le 1 ^e 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 ^e 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/ou non-respect des délais pour accomplir les actions mentionnées dans le courrier établi dans les conditions de l'article <u>28</u> | 100 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté | Dans un délai d'un mois à compter de cette mise en demeure |

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.

Les pénalités sont dues dès le 1er euro.

Toute pénalité potentielle entraîne une mise en demeure qui ouvre un délai (de deux semaines, 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^e 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.

Le Concessionnaire doit pouvoir consulter les éléments de son dossier pouvant être utiles à sa défense. Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que l'aménageur ait été à même de présenter ses observations.

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.

ARTICLE 36 – 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.

Neanmoins, 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.

ARTICLE 37 - 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.

ARTICLE 38 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété de la Métropole ou, s'il y a lieu, des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les contrats passés avec les prestataires en font mention.

L'aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que la Métropole et, s'il y a lieu, des concessionnaires de services publics intéressés, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 39 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Métropole Aix Marseille Provence à l'aménageur en application de la présente convention seront versées à l'épad Ouest Provence.

ARTICLE 40 – LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement sera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Istres,

Le.....

Pour l'Épad Ouest Provence,
La Directrice,

Madame Claude-Marie BAUS-MOLINA

Fait à Marseille,

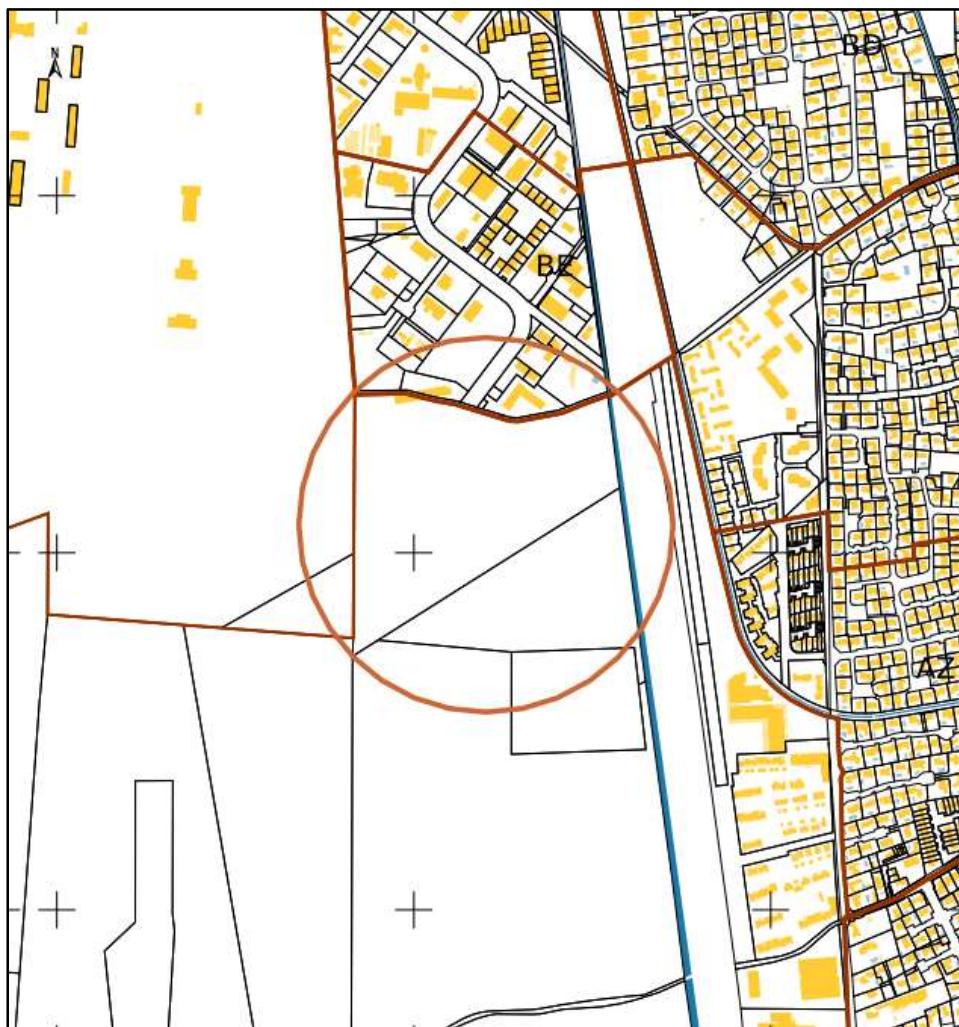
Le.....

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Le Vice-Président Délégué
Commande Publique
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et Planification.

Monsieur Pascal MONTECOT

ANNEXES :

- Annexe 1 : Plan de situation et périmètre de la concession
- Annexe 2 : Plan d'aménagement prévisionnel
- Annexe 3 : Bilan financier et échéancier des dépenses et des recettes prévisionnels
- Annexe 4 : Planning de réalisation prévisionnel



Plan de situation



Périmètre de l'opération

Plan d'aménagement prévisionnel



Bilan et échéancier prévisionnels

| | Bilan prévisionnel | Prévisions 2026 | Prévisions 2027 | Prévisions 2028 | Prévisions 2029 | Prévisions 2030 | Prévisions 2031 | Prévisions 2032 |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| fonctionnement | | | | | | | | |
| Sens : dépense | | | | | | | | |
| Etudes | -237 760 € | -140 000,00 € | -65 760,00 € | -20 000,00 € | -5 000,00 € | -5 000,00 € | -1 000,00 € | -1 000,00 € |
| Acquisitions et frais liés | -1 757 160 € | -1 757 160,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Travaux | -1 702 000 € | 0,00 € | -3 02 000,00 € | -700 000,00 € | -650 000,00 € | -20 000,00 € | -15 000,00 € | -15 000,00 € |
| Honoraires | -180 000 € | -20 000,00 € | -30 000,00 € | -30 000,00 € | -25 000,00 € | -25 000,00 € | -25 000,00 € | -25 000,00 € |
| Frais divers | -193 708 € | -5 000,00 € | -25 000,00 € | -60 000,00 € | -40 000,00 € | -30 000,00 € | -25 000,00 € | -8 208,00 € |
| Charges financières | -466 710 € | -33 388,00 € | -72 180,00 € | -72 180,00 € | -72 180,00 € | -72 180,00 € | -72 180,00 € | -72 182,00 € |
| Rémunérations | -698 302 € | -1 355 000,00 € | -45 000,00 € | -68 500,00 € | -255 000,00 € | -65 462,00 € | -65 174,00 € | -64 166,00 € |
| Total dépenses | -5 234 900 € | -2 090 548,00 € | -539 940,00 € | -950 680,00 € | -1 047 180,00 € | -217 642,00 € | -203 354,00 € | -181 556,00 € |
| Sens : Recette | | | | | | | | |
| Cession terrains et immeubles et participations | 5 234 900 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 3 199 200,00 € | 678 500,00 € | 678 700,00 € | 678 500,00 € |
| Subventions | | | | | | | | |
| Autres produits | | | | | | | | |
| Total recettes | 5 234 900 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 3 199 200,00 € | 678 500,00 € | 678 700,00 € | 678 500,00 € |
| Solde | 0 € | -2 090 548,00 € | -539 940,00 € | -950 680,00 € | 2 152 020,00 € | 460 858,00 € | 475 346,00 € | 492 944,00 € |
| investissement | | | | | | | | |
| Sens : Dépense | | | | | | | | |
| 1641 - Emprunts en euro | -5 000 000,00 € | 357 143,00 € | 773 810,00 € | 773 810,00 € | 773 810,00 € | 773 810,00 € | 773 810,00 € | 773 810,00 € |
| Avances | | | | | | | | |
| Sens : Recette | | | | | | | | |
| 1641 - Emprunts en euro | 5 000 000,00 € | 2 500 000,00 € | 2 500 000,00 € | | | | | |
| Avances | | | | | | | | |
| Trésorerie | 0,00 € | 52 309,00 € | 1 238 559,00 € | -485 931,00 € | 892 279,00 € | 579 327,00 € | 280 863,00 € | 0,00 € |

Planning prévisionnel

| | Etapes | | | | | | | | | |
|--|--------|------|------|------|------|------|------|--|--|--|
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | | | |
| Maitrise d'ouvrage - Métropole Aix-Marseille-Provence | | | | | | | | | | |
| Document d'urbanisme : Approbation Modification simplifiée du PLU (dérogation Loi Barnier/zonage) | | | | | | | | | | |
| Maitrise d'ouvrage - épad Ouest Provence | | | | | | | | | | |
| Acquisition du terrain | | | | | | | | | | |
| Etudes opérationnelles : | | | | | | | | | | |
| Dossier de tiers demandeur | | | | | | | | | | |
| Demande complète plan de gestion par DREAL | | | | | | | | | | |
| Etude hydraulique - DLE - Autorisation environnementale - instruction | | | | | | | | | | |
| Etude géotechnique G2 | | | | | | | | | | |
| Conception Imme. géométrie | | | | | | | | | | |
| Permis d'aménager (instruction) | | | | | | | | | | |
| Conception suivi travaux (MOE) | | | | | | | | | | |
| Travaux 1ère partie : mise en état des sols, dépollution | | | | | | | | | | |
| Consultation travaux | | | | | | | | | | |
| Encapsulation des terres polluées | | | | | | | | | | |
| Travaux 2ème partie : Aménagements, réseaux | | | | | | | | | | |
| Consultation travaux (marché, CSOS) | | | | | | | | | | |
| Travaux (VRD, aménagements entreprises publiques, éclairage, espaces verts) | | | | | | | | | | |
| Travaux de finition | | | | | | | | | | |
| Commercialisation des lots | | | | | | | | | | |
| CLOTURE CONCESSION | | | | | | | | | | |