Aménagement

Concession d’aménagement

Concession d’aménagement pour la mise en œuvre de l’opération d’aménagement – Renouvellement urbain du parc Bellevue

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant,

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

D'une part,

Et

L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, établissement public d'aménagement de l'Etat à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, créé par un décret n°95-1102 du 13 octobre 1995 modifié, ayant son siège social au 79, boulevard de Dunkerque, Immeuble Astrolabe, à Marseille 13002 (2e Arrondissement), identifié sous le numéro 404 132 292 au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE,

Représenté par **Madame Aurélie COUSI**, Directrice Générale, dûment habilitée, dûment habilitée à l'effet des présentes par une délibération du conseil d'administration du 2 juillet 2026. .

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

Ensemble dénommées « Les Parties ».

D'autre part.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

PRÉAMBULE **5**
1. MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT **8**
1.1. OBJET DE L'OPÉRATION 8
1.2. DOCUMENTS CONTRACTUELS 8
1.3. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE 9
MISSIONS OPÉRATIONNELLES 9
MISSIONS GÉNÉRALES 10
1.4. ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT 11
1.5. PILOTAGE DE LA CONCESSION 12
1.6. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 14
1.7. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS 14
1.8. RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES 15
RESPONSABILITÉ 15
RÉPARTITION DES RISQUES ENTRE LA COLLECTIVITÉ ET L'AMÉNAGEUR 15
ASSURANCES - PRINCIPES 17
ASSURANCES – MODIFICATIONS DES ASSURANCES 18
1.9. CLAUSE D'INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE 18
ENGAGEMENT GENERAL DU CONCESSIONNAIRE 18
MODALITES DE LA MISE EN OEUVRE DANS LES MARCHES PASSES PAR LE CONCESSIONNAIRE 18
REDDITION DE COMPTES 18
SANCTIONS 18
2. MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT **20**
2.1. DISPOSITIONS FONCIÈRES 20
SITUATION FONCIÈRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION 20
MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES 20
2.2. RELOGEMENT DES OCCUPANTS 22
2.3. ENTRETIEN ET GESTION INTERCALAIRE DES TERRAINS ET IMMEUBLES 23
DISPOSITIONS GÉNÉRALES 23
TRAITEMENT DES SITUATIONS D'URGENCE 23
LA SÉCURISATION DES LOTS, IMMEUBLES OU TERRAINS LIBÉRÉS 23
AMÉNAGEMENTS TRANSITOIRES ET GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ 24
2.4. ETUDES OPÉRATIONNELLES 24
2.5. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS 26
2.6. DÉMARCHE PARTICIPATIVE 26
2.7. AMBITIONS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE, DE RÉEMPLOI ET DE VALORISATION DES MATÉRIAUX 26
2.8. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE 27
2.9. ECHÉANCIER DE RÉALISATION 27
2.10. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION 28
2.11. INDEMNITÉS AUX TIERS 29
2.12. MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES 29

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

2.13. RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES 30
2.14. ENTRETIEN DES OUVRAGES 31
3. MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 31
3.1. FINANCEMENT DES OPÉRATIONS 31
PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ AU COÛT DE L'OPÉRATION 32
AVANCE DE TRESORERIE 32
DOMICILIATION BANCAIRE 32
PARTICIPATION DE L'ANRU AU TITRE DU NPNRU GRAND CENTRE-VILLE 33
PARTICIPATION DES AUTRES FINANCEURS AUX ÉQUIPEMENTS 33
3.2. COMPTABILITÉ - COMPTES-RENDUS ANNUELS 33
COMPTABILITÉ 33
COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL 33
3.3. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES 34
3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS 35
3.5. RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR 35
4. MODALITÉS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 37
4.1. EXPIRATION DE LA CONCESSION 37
4.2. RACHAT - RÉSILIATION - DÉCHÉANCE - RÉSOLUTION 37
RÉSILIATION AMIABLE 37
RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL 37
RÉSILIATION POUR FAUTE - DÉCHÉANCE 37
RÉSILIATION DU CONTRAT EN CAS DE DISSOLUTION DE L'AMÉNAGEUR 38
4.3. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 38
CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION EN DEHORS DE LA DISSOLUTION DU CONCESSIONNAIRE 38
CONSÉQUENCES JURIDIQUES EN CAS DE DISSOLUTION DU CONCESSIONNAIRE 39
MESURES D'URGENCE ET CONSERVATOIRES EN CAS DE DÉFAILLANCE DU CONCESSIONNAIRE NOTAMMENT EN CAS DE RÉSILIATION 39
4.4. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 39
OPÉRATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE 39
ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 40
INDEMNITÉS POUR CESSATION ANTICIPÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 40
MODALITÉS DE RÉGLEMENT 41
SORT DU "BONI D'OPÉRATION" 41
5. DISPOSITIONS DIVERSES 42
5.1. CLAUSES DE RÉEXAMEN 42
PRINCIPES GÉNÉRAUX 42
RÉEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION 42
PROCÉDURE DE RÉEXAMEN 43
5.2. INTÉRÊTS MORATOIRES 43
5.3. PÉNALITÉS 43

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

5.4. INTERPRÉTATION 45
5.5. DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT 45
5.6. CONCILIATION 46
5.7. RÉGLEMENT DES LITIGES 46
5.8. FORCE MAJEURE 46
5.9. CAUSE ÉTRANGÈRE 47
5.10. OBLIGATION LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES RECUEILLIES 47
5.11. ABSENCE DE RENONCIATION 48
5.12. PUBLICITÉ FONCIÈRE ET FRAIS 48
5.13. ACCEPTATION OU REFUS DE L'AVANCE 48
PIÈCES ANNEXÉES 49
6. LEXIQUE 50

PRÉAMBULE

Il A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

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

A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 21 quartiers ont été identifiés par arrêté en date du 29 avril 2015. Le Grand Centre-Ville de Marseille (QPV Centre-Ville Arnavaux Jean Jaurès, Marseille), a été retenu comme quartier d'intérêt national (PRIN).

La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Centre-Ville à Marseille, cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, a été signée par l'ensemble des partenaires le 5 février 2024. L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs prioritaires suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne
- Renforcer l'intervention sur les copropriétés les plus dégradées
- Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle
- Permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers
- Restaurer le patrimoine bâti
- Redynamiser la fonction économique
- Assurer un cadre de vie harmonieux et apaisé par la qualité des espaces publics et leur gestion, et le développement des mobilités douces

Compte tenu de l'étendue du site, les objectifs prioritaires du NPNRU se déclinent sur 5 secteurs d'intervention :

- Hyper-centre Belsunce – Noailles –Sud QPV (13001-13006) -

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Porte d'Aix/Grands Carmes (13002-13003)
- Quartiers de Gare - Saint Charles- Belle de Mai – Chapitre (13001-13003)
- Arenc – Bougainville – Saint Mauront (13002-13003)
- Le Canet (13014)

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

La présente concession d'aménagement s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle d'une partie de ce projet et le Concessionnaire s'inscrira donc dans le cadre de ce travail partenarial piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Par ailleurs, dans la mesure où l'objet du présent traité fait l'objet d'un co-financement de l'ANRU, l'ensemble des actions conduites par le Concessionnaire devront respecter les engagements de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du Grand Centre-Ville.

2/ La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des Parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera sa mission sur la base de l'étude urbaine et bâtimentaire menée par l'agence Leclercq Associés cofinancée par les Parties dans le cadre d'une convention de partenariat signée le 17/03/2025. Les résultats de cette étude a permis au Concédant d'arrêter le périmètre de la concession ainsi que les objectifs et le programme de l'Opération après avoir initié une concertation préalable et tirer le bilan de cette concertation par délibérations respectives du 30/06/2025 et du 15/10/2026.

La Métropole AIX MARSEILLE-PROVENCE a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain du Parc Bellevue à l'EPAEM par décision de son Conseil en date du 15/10/2026, l'EPAEM l'acceptant au titre d'une délibération de son Conseil d'administration en date du 02/07/2026 en vertu de ses dispositions statutaires issues des décrets modifiés n°95-1102 et n°95-1103 du 13 octobre 1995. Cette attribution a été effectuée au regard des dispositions de l'article L.2511-1 du Code de la Commande Publique, les conditions générales du contrôle exercé par la Métropole sur l'EPAEM étant analogue à celui qu'elle exerce sur leurs propres services.

L'attribution de l'Opération à l'EPAEM a été motivée par l'enjeu de cohérence urbaine, l'EPAEM ayant réalisé ou réalisant à proximité immédiate plusieurs opérations d'aménagement et d'équipements publics (parc Bougainville, piscine Bougainville), ainsi que l'opération d'aménagement projetée sur la pointe de Lesseps.

L'intervention en renouvellement urbain induit notamment une implication importante du Concessionnaire en matière de communication et d'ordonnancement des interventions sur le bâti et les espaces publics nécessaires afin de prendre en compte au maximum les usages et limiter l'impact auprès des habitants.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente concession. La présente Concession est exécutée dans les limites et conditions définies au présent contrat. Il est précisé que le programme reste à parfaire à la suite des études pré-opérationnelles restant à conduire par le Concessionnaire dans la première année après la signature de la Concession.

Il est à ce titre précisé que le premier exercice fera l'objet d'un avenant afin de valider le programme définitif de l'Opération ainsi que le bilan recalé. En effet, un ensemble d'études pré-opérationnelles doivent être réalisées par le Concessionnaire pour valider le projet urbain qui devra être adapté afin de tenir compte des éventuelles

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

contraintes techniques et financières non connues à ce jour et consolider en conséquence le bilan de la Concession. Un avenant à la concession sera ainsi proposé en parallèle du premier compte-rendu d'activité.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

1. MODALITÉS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

1.1. OBJET DE L'OPÉRATION

En application de la réglementation en vigueur et notamment les articles L. 300-1, et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le présent contrat a pour but de confier au Concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement du renouvellement urbain du Parc Bellevue, d'une superficie de 2,6 hectares environ.

Le périmètre de la concession d'aménagement est défini en annexe n°1 des présentes.

Les objectifs de l'Opération sont :

- Le recyclage de la Tour B et des garages, et la mise en œuvre du programme de démolition,
- La reprise du pignon, l'intégration de la pièce intriquée et la reprise du rez-de-chaussée du bâtiment A10,
- La mise en œuvre d'un processus d'accompagnement social et de relogement des habitants de la Tour B et du bâtiment A10,
- La préparation du foncier libéré en vue de la réalisation d'un programme de logements neufs,
- La réalisation du programme des espaces publics visant à :
  - Végétaliser et requalifier les espaces publics,
  - L'intégration du cycle de l'eau en contribuant à la désimperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux pluviales,
  - La participation à la réduction des îlots de chaleur urbains dans un contexte avéré de bouleversement climatique,
  - Développer les équipements publics de proximité,
  - Conserver les usages existants tout en introduisant une programmation complémentaire adaptées aux besoins du quartier,
  - Supprimer le stationnement illicite qui encombre l'espace public au profit des continuités piétonnes.

Ces documents se trouvent en annexe 2 du présent document. L'Aménageur s'engage à respecter tous les objectifs et principes décrits dans le présent contrat et ses annexes. Il prendra en compte l'ensemble des études déjà réalisées, et aura la charge de mener les études complémentaires nécessaires au projet. Il participera pleinement aux démarches, notamment de participation des habitants, d'urbanisme favorable à la santé, d'insertion et de gestion urbaine de proximité, via les chartes annexées, dans lesquels tous les partenaires se sont engagés en signant la convention NPNRU « Grand centre-ville » que l'EPAEM déclare bien connaître.

Le Concessionnaire applique les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

1.2. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les pièces contractuelles liant le Concédant et son Concessionnaire sont :

- Le présent contrat,
- Et les annexes au présent contrat, dont la liste est présentée ci-dessous :
- Annexe 1 : Périmètre et plan de situation de l'opération,

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Annexe 2 : Pré-programme, comprenant la liste des études à réaliser par le Concessionnaire et le tableau prévisionnel des acquisitions foncières à réaliser,
- Annexe 3 : Echéancier de réalisation,
- Annexe 4 : Bilan financier prévisionnel,
- Annexe 5 : Etude en frange du périmètre Euroméditerrannée - Parc Bellevue – NPNRU Grand Centre-Ville,
- Annexe 6 : Fiche analytique et technique NPNRU,
- Annexe 7 : Exigences de sécurité pour les échanges par courriel,
- Annexe 8 : Sécurité et protection des données.

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

1.3. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

L'Aménageur est chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement « Renouvellement urbain du Parc Bellevue », sous sa responsabilité, dans le cadre notamment de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du Grand Centre-Ville de Marseille, et sous le contrôle du Concédant.

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

MISSIONS OPÉRATIONNELLES

- Acquérir la propriété**,** par voie amiable, expropriation ou préemption (dans les conditions de l'article L. 211-1 et suivants, et L. 213-1 du Code de l'urbanisme et par délégation de la Collectivité), les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes ou droits immobiliers compris dans le périmètre de l'Opération, ainsi que ceux situés en dehors de ce périmètre, nécessaires à la réalisation de l'Opération ;

- Gérer les biens acquis à l'amiable, par expropriation ou préemption le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier, et proposer le cas échéant une occupation transitoire de ces biens une fois acquis ; empêcher, par tous les moyens mis à sa disposition, la réoccupation des logements entre leur libération et la démolition effective de la Tour B ;

- Réaliser ou faire réaliser les enquêtes sociales préalables, l'accompagnement et le suivi social des occupants ;

- Assurer, lorsque le Concessionnaire acquiert des logements occupés, le relogement définitif des occupants de bonne foi et pourvoir au préalable, s'il y a lieu, à leur relogement provisoire en liaison avec les administrations intéressées ;

- Etablir un planning prévisionnel des relogements nécessaires en fonction des besoins opérationnels et un bilan annuel détaillé des relogements, annexé au Compte-rendu à la collectivité (CRAC) ;

- Procéder à toutes études réglementaires et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

    - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,

    - Les études afférentes à la préparation des dossiers préalables aux autorisations et aux procédures administratives nécessaires au vu de la législation et réglementation en vigueur et notamment l'étude d'impact ;

    - Par ailleurs, le Concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'Opération sur le périmètre défini ;

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Démolir la Tour B de la copropriété Bellevue et tout autre bâtiment existant dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le respect des normes et règles de l'art, et remettre en état les terrains avant leur réaffectation définitive, avec la prise en charge de la dépollution éventuelle du bâti et des sols ;

- Mettre en état, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'Opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

- De façon générale, réaliser tous les travaux et équipements, sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme et en conformité avec le bilan prévisionnel de l'Opération ;

- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité selon les clauses et conditions d'un projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain ; mettre en place les appels à projet nécessaires pour assurer la commercialisation des biens acquis participant au programme de l'Opération dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

- Le cas échéant, mettre en œuvre les conventions de participation au financement des équipements publics préalablement approuvées par le Concédant ;

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

MISSIONS GÉNÉRALES

Le Concessionnaire assure l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'Opération, et notamment :

- Assurer la coordination technique des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'Opération ;

- Procéder à la passation des contrats dans le respect de la réglementation en vigueur ; en particulier du code de la Commande publique ;

- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;

- Assurer les tâches de communication auprès des usagers et des habitants, liée à la conduite de l'opération d'aménagement ; le Concessionnaire pourra être amené à conduire des actions de concertation dans le cadre de la mise en œuvre de ses aménagements, à la demande du Concédant ;

- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;

- Solliciter et encaisser les subventions auprès de l'Etat et des collectivités territoriales partenaires de l'Opération (ANRU, Région, Département, Agence de l'Eau, ANAH, Europe, etc…) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente Concession et toute autre subvention potentielle ; rédiger les dossiers de demande de subvention et assurer leur suivi administratif et financier ;

- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'Opération, notamment par le biais de plans de suivi de l'avancement de la maîtrise foncière, des travaux sur les secteurs d'aménagement, des commercialisations, des remises en gestion et des rétrocessions.

- Assurer la gestion intercalaire des biens nécessaires à la réalisation de l'Opération avant leur cession ou leur rétrocession en cas de biens de retour.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

1.4. ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

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

- Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession et, le cas échéant, transférer au Concessionnaire certains marchés d'études en cours, nécessaires au besoin de l'Opération ;

- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

- Consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions dans le périmètre de l'Opération conformément aux dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan de l'Opération.

- Faire ses meilleurs efforts pour accompagner le Concessionnaire dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Opération ;

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'Opération ;

- Céder au Concessionnaire ou mettre à disposition les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les partenaires publics de l'Opération (État, Région, Département, ANRU, agence de l'eau, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;

- Régler aux échéances convenues le montant de la participation financière prévue à l'article 3.1.1 ;

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi par le Concessionnaire au plus tard le 30 septembre de l'année suivante ;

- Autoriser le Concessionnaire à intervenir sur son domaine public et procéder, le cas échéant, aux actions préalables de désaffectation et de déclassement du domaine public, pour la réalisation du programme et des équipements prévus au Traité de concession (sous réserve des autorisations nécessaires de voirie, stationnement, etc.), conformément aux articles L.1321-1 et L.1321-2 du Code général des collectivités territoriales ;

- Solliciter toute Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice du Concessionnaire ;

- Déléguer ponctuellement le Droit de Préemption Urbain Renforcé au Concessionnaire ;

- Mobiliser, dès que nécessaire, les partenariats ad hoc en vue du relogement temporaire des occupants et en complément des moyens développés par le Concessionnaire ;

- Valider les acquisitions et les cessions de biens proposés par le Concessionnaire, notamment les acquisitions réalisées par le Concessionnaire auprès de Marseille Habitat ;

- Accompagner le Concessionnaire dans la mise en œuvre de l'Opération à travers la mobilisation des services compétents des collectivités et des acteurs du territoire ;

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Accompagner le Concessionnaire dans la mise en œuvre des tâches de concertation et de communication en mobilisant les moyens en sa possession et en s'assurant de la cohérence globale et du suivi de la stratégie de dialogue avec les habitants ;

- Assurer la cohérence de la mise en œuvre stratégique et opérationnelle de l'Opération avec les autres opérations programmées ou en cours dans le secteur de Arenc-Bougainville-Saint-Mauront ;

- Participer dans les meilleurs délais aux opérations de réception des équipements publics après achèvement et faciliter autant que faire se peut leur remise en gestion avant mise en service ou ouverture au public.

- Prononcer la clôture de l'Opération dans les 18 mois suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire, au vu du bilan de clôture établi par le Concessionnaire et conforme aux attentes du Concédant. A cette fin, l'OPCU/OPCIC du NPNRU Grand Centre-Ville réalisera des plans de synthèse (recollement des projets), identifiera les zones d'interface à enjeux et travaillera conjointement avec l'OPCU-OPCIC du Concessionnaire à des propositions d'adaptations de phasage. L'ensemble des études produites seront remises au Concessionnaire.

1.5. PILOTAGE DE LA CONCESSION

Le pilotage de l'opération d'aménagement objet du présent traité est assuré par le Concessionnaire, en coordination étroite avec la Direction Opérationnelle de l'Habitat et du Renouvellement Urbain Marseille (DOHRUM) de la Métropole qui a en charge le pilotage et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain à Marseille.

Ce pilotage repose sur les principes et modalités qui suivent.

a) Pour le bon suivi de l'opération, il est prévu que des réunions de suivi technique soient organisées régulièrement entre le Concessionnaire et les services compétents du Concédant. La fréquence sera à minima mensuelle, elle pourra être adaptée en fonction des besoins du projet. Elle a pour objectif de suivre l'avancement de l'opération, le suivi des objectifs et des enjeux, le calendrier et le budget. Ces réunions de suivi technique pourront accueillir d'autres intervenants si nécessaire, en fonction de l'ordre du jour. Les services concernés de la Commune de Marseille, notamment, pourront être régulièrement associés.

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

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

   De manière exceptionnelle, et en accord avec le Concessionnaire, le Concédant pourra provoquer la tenue d'une réunion, en déterminer l'ordre du jour et en assurer la conduite.

b) Il est créé un comité technique qui assure l'information régulière des partenaires sur l'avancement du projet. Il rend compte des éventuelles difficultés rencontrées et formule des propositions pour y remédier. En ce sens, il prépare les travaux examinés en comité de pilotage.

   Ce comité technique est composé par :

   - les représentants du Concessionnaire en charge de la mise en œuvre de la concession (Responsable du projet, Chefs de Service, Directeurs),

   - la Direction Opérationnelle de l'Habitat et du Renouvellement Urbain Marseille, en charge du suivi de la concession,

   - le Directions et services concernés de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

   - le DGS/DGST et les services compétents de la Commune de Marseille,

   - les directions décentralisées de l'Etat concernées (DDTM, services préfectoraux, etc…),

   - tout autre service ou structure dont la présence est jugée nécessaire en vue de la bonne conduite de l'Opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Le Comité Technique se réunit au moins une fois par an, en amont du comité de pilotage. La fréquence pourra être augmentée à la demande des Parties.

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

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

c) Il est créé un comité de pilotage qui a pour mission de valider les orientations et le contenu du programme, de définir les modalités de concertation, de contrôler l'avancement des engagements, de valider le contenu des éventuels avenants au contrat. Il se réunit au moins une fois par an, la fréquence pouvant être augmentée à la demande des Parties.

Il est composé par :

- les représentants du Concessionnaire dont la Directrice Générale, la Directrice Générale des Opérations, le Directeur de Aménagement et le Directeur du projet,
- le Maire et le DGS de la Commune de Marseille ou son représentant,
- les élus délégués à l'Aménagement, au Renouvellement Urbain et à la Politique de la Ville de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- la Direction Opérationnelle de l'Habitat et du Renouvellement Urbain Marseille, en charge du suivi de la concession,
- les autres Directions concernées, qui pourront se faire assister par leurs services.

Pour chaque réunion du Comité de pilotage, le support de présentation est élaboré par le Concessionnaire et adressé sept (7) jours avant la tenue de la réunion aux participants ; l'animation est assurée conjointement par la DORHUM et par le Concessionnaire qui rédige le compte rendu et le diffuse après approbation du Concédant dans un délai de quinze (15) jours ouvrés.

d) Dans le cadre des instances de pilotage du présent contrat, le Concessionnaire :
- Conviendra avec le Concédant des conditions de lancement des consultations en vue de la commercialisation de droits immobiliers ;
- Transmettra pour avis et validation les pièces des dossiers des consultations au Concédant et ce en amont de la consultation ;
- Partagera les dossiers remis ainsi que son analyse technique sur les offres ;
- S'agissant de la désignation d'acquéreurs de droits immobiliers, les représentants du Concédant seront associés au processus de validation et seront invités à participer par voie délibérative aux instances de sélection (jurys).

e) Il est créé un comité technique « Economie circulaire » chargé d'assurer le suivi des objectifs environnementaux tels que définis ci-dessous.

Ce comité sera animé par le Concessionnaire avec l'appui de la Métropole. Il se réunira a minima aux étapes suivantes du projet :
- à l'issue du diagnostic ressources ;
- à l'issue de la phase de déconstruction de la Tour B et des garages ;
- à l'issue du bilan de fin d'opération.

Ce comité technique sera composé des intervenants cités au b) ci-avant.

Afin de préparer ce comité technique, le Concessionnaire transmet à la Collectivité un reporting environnemental périodique, comprenant :

- L'état d'avancement des objectifs de réemploi et de valorisation,
- Les difficultés rencontrées et actions correctives,
- Les partenariats avec les filières locales dans le respect des principes de la commande publique.

La périodicité minimale est fixée à semestrielle à compter du premier comité technique " Économie circulaire".

Le Concessionnaire devra proposer un tableau de bord avec des indicateurs pertinents notamment :

- Matériaux diagnostiqués,

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Matériaux réemployés,
- Valorisation matière globale,
- Matériaux intégrés en réemploi,
- Filières locales mobilisées.

Le Concessionnaire devra désigner une personne référente au sein de son équipe pour le suivi des objectifs environnementaux du projet.

f) D'une manière générale, la Métropole aura accès à tous les documents concernant l'Opération et pourra en demander l'impression.

Le Concessionnaire établit et tient à jour des documents partagés avec le Concédant permettant de suivre régulièrement et ce, tout au long de l'opération, les avancements du projet sur les volets fonciers, urbains, environnementaux, administratifs et financiers.

Dans une démarche de gestion des risques et pour un suivi optimal du Projet en cas de survenance d'évènements pouvant générer une incidence sur les données programmatiques, urbaines, environnementales, foncières, financières et calendaires de l'opération, le Concessionnaire préviendra sans attendre le Concédant par tous les moyens de communication possibles pour l'alerter sur les décisions à prendre.

Pour le suivi de l'opération, notamment dans le cadre des instances mentionnées au b) et c) ci-dessus, il sera recherché un rendu précis, clair et synthétique, afin que les documents puissent être solidement argumentés et fiables juridiquement tout en étant lisibles par le plus grand nombre et notamment les élus, les services de communication des parties prenantes du projet et les habitants. Les documents devront comporter des tableaux, graphiques et cartographies nécessaires pour assurer une bonne compréhension et une bonne représentation spatiale.

1.6. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

Sa durée est fixée à **dix (10) années** à compter de sa date de prise d'effet.

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

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

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

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

1.7. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Les études, rapports, plans, documents et données établis par le Concessionnaire dans le cadre de l'exécution de la présente concession et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement deviennent la propriété du Concédant, qui peut les utiliser, reproduire, modifier, publier, sous réserve des droits des tiers.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

Sous réserve des dispositions du Livre III du code des relations entre le public et l'administration, le Concessionnaire s'interdit toute divulgation ou transmission à des tiers non autorisés par le Concédant des études, rapports, plans, documents et données établis pat celui-ci ou qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

1.8. RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

RESPONSABILITÉ

Dès la notification du présent contrat, le Concessionnaire assume l'entière responsabilité des dommages de toute nature résultant de l'exécution de la Concession envers le Concédant, l'environnement, les habitants, les usagers, les riverains, son personnel, ses fournisseurs ou prestataires, et les tiers.

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

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

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

RÉPARTITION DES RISQUES ENTRE LA COLLECTIVITÉ ET L'AMÉNAGEUR

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

	Risque Aménageur	**Risque Collectivité**
Risques liés aux acquisitions foncières		
Surcoûts liés au retard dû à un défaut dans le montage manifestement imputable au Concessionnaire du dossier de DUP	**X**	
Surcoûts liés au retard d'acquisition manifestement imputable au Concessionnaire dans le cadre de la mise en œuvre des procédures d'expropriation	**X**	
Surcoûts liés à l'évolution du prix des acquisitions foncières par rapport à ce qui est fixé au bilan annexé, ou à toute indemnisation éventuelle due lors du rachat des biens appartenant à des personnes publiques		**X**
Risques liés au sol		
Surcoûts liés à la qualité géotechnique des sols		**X**

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Surcoûts liés la survenance de tout risque de sol, sous-sol, écologique, archéologique, géologique, hydrologique, géotechnique et environnemental y compris découverte d'infrastructures en sous-sol surenchérissant le projet ou rendant impossible tout ou partie du projet.		**X**
Surcoûts liés à d'éventuels frais de dépollution		**X**
Risques liés aux terrains		
Les conséquences de la présence de l'ensemble des servitudes publiques ou privées, apparentes ou occultes, présentes ou futures, grevant les terrains.		**X**
Les conséquences de la présence et de la localisation des réseaux enterrés et aériens.		**X**
Risques liés aux études et documents règlementaires		
Surcoûts liés aux éventuelles études pré-opérationnelles non anticipées par le Concessionnaire et indispensables à la bonne fin de l'Opération	**X**	
Surcoûts économiques liés à une modification du programme à la demande de la Collectivité.		**X**
Surcoûts économiques liés à une modification du programme à la suite d'une évolution règlementaire (PLU, servitude…)		**X**
Risques liés aux études et aux travaux		
Retards ou dépassement des coûts liés à un défaut manifestement imputable au Concessionnaire de montage et de suivi des autorisations d'urbanisme	**X**	
Risques liés aux coûts financiers dont frais financiers et frais de notaire		
Surcoûts de frais financiers liés à des retards de versement de participations publiques de la part des collectivités		**X**
Surcoûts liés au versement incomplet ou au non-versement de la subvention ANRU à la suite d'un manquement directement imputable au Concessionnaire suivant les motifs de l'article 2.6 du	**X**	

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Règlement financier de l'ANRU adopté le 10 octobre 2023		
Surcoûts de frais financiers liés à une mauvaise gestion, anticipation des frais, demandes de subventions	**X**	
Risques liés aux commercialisations		
Surcoûts liés à des défauts de commercialisation		**X**

ASSURANCES - PRINCIPES

Le Concessionnaire fait son affaire de souscrire les contrats d'assurance auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités couvrant l'ensemble de ses responsabilités au titre du présent contrat et notamment des dispositions du paragraphe « RESPONSABILITE »ci-dessus et couvrant plus généralement ses diverses responsabilités conformément à la législation en vigueur pour la durée du contrat.

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

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

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

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

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

a) Une copie des polices d'assurances,

b) La preuve du paiement par le Concessionnaire des primes d'assurance,

c) Et une attestation selon laquelle les assureurs certifient qu'ils ont eu copie du présent contrat pour établir leurs garanties.

À défaut de communication de ces documents dans le délai prescrit, le présent contrat pourra être résilié selon les modalités prévues à l'article 4.2.3 « RESILIATION POUR FAUTE – DECHEANCE ».

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

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

Ces attestations devront indiquer au minimum :

d) Le nom de la compagnie d'assurance ;

e) Les activités garanties ;

f) Les risques garantis ;

g) Les montants de chaque garantie ;

h) Les principales exclusions et les plafonds de garantie ;

i) Le fait que l'assureur a bien eu copie du présent Traité (à défaut, le Concessionnaire peut rédiger une attestation sur l'honneur selon laquelle cette condition a été remplie) ;

j) Les franchises ;

k) La date d'échéance des polices ;

l) Le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

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

ASSURANCES – MODIFICATIONS DES ASSURANCES

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

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

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

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

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

1.9. CLAUSE D'INSERTION SOCIALE ET PROFESSIONNELLE

La Métropole Aix-Marseille-Provence entend mobiliser la commande publique générée par la présente concession comme levier de lutte contre le chômage et l'exclusion socio-professionnelle, en cohérence avec les engagements de la convention pluriannuelle NPNRU Grand Centre-Ville et les priorités portées dans le cadre de sa politique de cohésion sociale et d'insertion dans l'emploi.

ENGAGEMENT GENERAL DU CONCESSIONNAIRE

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, le Concessionnaire agit en qualité d'intermédiaire entre le Concédant et les entreprises titulaires des marchés qu'il passe dans le cadre de la concession. L'insertion sociale est donc mise en œuvre par l'intermédiaire de ces marchés.

Le Concessionnaire s'engage à examiner systématiquement l'opportunité d'intégrer une clause d'insertion sociale dans les marchés qu'il passe pour la réalisation de l'opération, conformément aux exigences de la Nouvelle Charte d'Insertion 2014-2024 de l'ANRU et aux objectifs quantitatifs et qualitatifs précisés dans la convention NPNRU Grand Centre-Ville.

Ces clauses constituent des conditions d'exécution au sens de l'article L. 2112-2 du code de la commande publique.

MODALITES DE LA MISE EN OEUVRE DANS LES MARCHES PASSES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la définition des modalités concrètes de mise en œuvre des clauses d'insertion (formes éligibles, publics bénéficiaires, dispositif d'accompagnement des entreprises), le Concessionnaire s'engage à reprendre dans les documents de consultations des entreprises pour ces marchés les rédactions préconisées par le Concédant.

Le Concessionnaire se rapproche du facilitateur des clauses sociales désigné par le Concédant en amont de la rédaction de chaque marché concerné.

REDDITION DE COMPTES

Le Concessionnaire rend compte au Concédant de la mise en œuvre des clauses d'insertion sociale dans le cadre du compte-rendu annuel d'activité (CRAC) prévu à l'article 3.2 du présent traité. Ce bilan comporte notamment le récapitulatif des marchés intégrant une clause d'insertion, le volume d'heures ou de jours d'insertion réalisés, et les difficultés éventuellement rencontrées.

En cours d'exécution, le Concessionnaire informe le Concédant de toute difficulté significative dans la mise en œuvre des obligations d'insertion par ses titulaires.

SANCTIONS

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Le non-respect par le Concessionnaire de ses obligations de suivi et de reddition de comptes en matière d'insertion sociale entraîne l'application des pénalités définies à l'article 5.3 du présent traité.

Le Concessionnaire ne peut être tenu responsable des manquements imputables aux seuls titulaires de ses marchés, dès lors qu'il justifie avoir intégré les clauses d'insertion requises dans les documents contractuels et avoir effectué les diligences de suivi prévues au présent article, et notamment la mise en relation dès la notification du marché de l'entreprise notifiée et du facilitateur désigné par le Concédant.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

2. MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

2.1. DISPOSITIONS FONCIÈRES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, volumes ou droits immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération.

SITUATION FONCIÈRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

A. Plan et état parcellaire

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

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

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

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

Lesdites cessions peuvent être opérées à titre gratuit. Elles constituent alors une participation en nature au sens de l'article 3.1.1 ci-après. En conséquence, le montant de la participation visé à l'article 3.1.1 est minoré à due proportion du prix d'acquisition et des frais annexes liés, exposés par le Concédant et/ou la Commune de Marseille.

Les terrains sont cédés en l'état.

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

MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

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

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

A. Acquisitions amiables

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Le Concessionnaire se réserve la possibilité de recourir à un protocole d'accord foncier sur tout ou partie des biens détenus par Marseille Habitat.

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.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après accord du Concédant, au vu de l'avis du directeur des fiscaux éventuellement requis, si ceux-ci diffèrent des prix prévus au bilan de l'Opération.

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 et donner lieu à la conclusion d'un avenant au présent contrat.

B. Droit de préemption et droit de priorité

Dans la durée d'exercice de la Concession d'aménagement et sur le périmètre de la Concession, le Concessionnaire sera délégataire du droit de préemption urbain par l'autorité compétente. Au surplus, le Concédant s'engage à déléguer ponctuellement le Droit de Préemption Urbain Renforcé au Concessionnaire. Il pourra exercer ce droit de préemption dans les conditions fixées par l'article 1er du livre II du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de l'Opération à compter de la date où le présent Contrat est rendu exécutoire.

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

Le Concessionnaire doit notifier au Concédant une copie de chaque décision de préemption ou d'acquisition, en vue de son inscription sur le registre des préemptions.

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

C. Acquisition par voie 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 compris dans le périmètre de l'Opération, 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 du Concessionnaire. 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, le Concessionnaire établit tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires. Les cessions s'effectueront ensuite dans les conditions prévues aux articles L.411-1 et suivants du code de l'expropriation.

La déclaration d'utilité publique obtenue par le Concessionnaire sur l'ensemble des parcelles à acquérir ne vaut pas accord du Concédant pour engager les acquisitions par la voie de l'expropriation sur l'ensemble de ces parcelles.

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

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

En cas d'usage du droit de délaissement prévu par l'article L.230-1 du Code de l'urbanisme et l'article L.241-1 du Code de l'expropriation par un ou des propriétaires situés dans le périmètre de l'opération visé à l'annexe 1, le Concessionnaire 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 du Concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

E. Suivi et contrôle des acquisitions et cessions foncières

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

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 à la présente concession, l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération. Pour ce faire, l'Aménageur devra prévenir le Concédant 3 mois avant la remise annuelle du tableau des acquisitions et cessions immobilières. Les parties appliqueront alors la procédure de révision du contrat définie à l'article 5 du présent traité.

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 le Concessionnaire.

2.2. RELOGEMENT DES OCCUPANTS

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

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

En vue de répondre aux situations d'urgence ou dans l'attente d'un relogement définitif, le Concessionnaire peut être amené, avec l'appui du Concédant, à mettre en place des dispositifs d'hébergement ou de relogement temporaire qui s'appuieront soit sur des structures existantes (dispositifs d'intermédiation locative, résidences sociales, pensions de famille,…), soit sur des dispositifs existants propres au Concédant (de type prestation d'assistance au relogement temporaire), soit sur des lots qu'il a acquis ou dont il assure la gestion intercalaire dans le cadre de la présente Concession, et qui peuvent, en accord avec le Concédant, être aménagés et gérés en logements temporaires.

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

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

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

Le Concessionnaire organisera, avec l'appui du Concédant, un groupe de suivi du relogement qui se réunira trimestriellement et sera composé des services concernés de la Métropole Aix-Marseille-Provence (Service d'Intervention sur l'Habitat et Lutte contre l'Habitat Indigne, Service Accompagnement Social et Accès au Logement), de la Ville de Marseille, et Marseille Habitat.

Le Concessionnaire établira annuellement un état d'avancement du relogement sur la base d'indicateurs appropriés.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

2.3. ENTRETIEN ET GESTION INTERCALAIRE DES TERRAINS ET IMMEUBLES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les logements ou locaux loués sont mis en recouvrement après vérification des droits des locataires. Les lots occupés de manière illicite sont mis en procédure en vue d'obtenir un jugement d'expulsion. Hormis la reprise des baux en cours au moment de l'acquisition, le Concessionnaire ne peut consentir de son propre fait que des conventions d'occupation précaires. Sauf accord exprès du Concédant, les redevances d'occupation perçues sur les logements loués par le Concessionnaire seront adaptées aux niveaux de ressources des occupants et alignées, au plus haut, sur le niveau des loyers fixé à la date de reprise du bail ou, dans le cas de conventions précaire, sur le niveau des loyers PLS.

Le bilan financier tiendra compte du montant réel des redevances d'occupation perçues au fur et à mesure de l'opération.

Après la prise de possession totale de l'immeuble de la Tour B, ou à la suite de 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.

TRAITEMENT DES SITUATIONS D'URGENCE

Dans le cas des logements qu'il a acquis ou pris en gestion dans le cadre de la présente Concession, le Concessionnaire identifie ceux présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Le Concessionnaire prend toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat, et notamment au risque d'intoxication au plomb pour les enfants et les femmes enceintes, en lien avec le Concédant, la Ville de Marseille, et l'opérateur en charge de la gestion locative et du relogement le cas échéant.

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

Les logements occupés frappés d'insalubrité ou de mise en sécurité ne font l'objet auprès des occupants que d'appels de charges locatives.

LA SÉCURISATION DES LOTS, IMMEUBLES OU TERRAINS LIBÉRÉS

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation des biens immobiliers vacants acquis par lui jusqu'à leur affectation définitive ou démolition effective.

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 concédés.

Pendant le chantier, l'emprise des terrains nécessaires aux travaux sera clôturée et sécurisée par le Concessionnaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

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

AMÉNAGEMENTS TRANSITOIRES ET GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

A. Aménagements transitoires

Le Concessionnaire, après accord du Concédant, mettra en œuvre des aménagements transitoires en préfiguration de la livraison des espaces publics. Ces aménagements transitoires devront répondre à toutes les normes de sécurité en vigueur et être conçus en concertation avec les services compétences de la Métropole et de la Ville de Marseille, les habitants, les usagers et les structures locales (associations, écoles, centre social etc.).

Les aménagements transitoires mis en œuvre par le Concessionnaire devront s'inscrire dans la démarche d'économie circulaire et de réemploi telle que décrite dans l'article 2.7 ci-après.

Dans le cas où le Concessionnaire sollicite un opérateur spécialisé, il devra associer le Concédant à la rédaction du cahier des charges et à la sélection du candidat.

La gestion de ces aménagements transitoires par la Collectivité compétente devra être clairement établie au préalable de leur livraison.

B. Gestion urbaine de proximité (GUP)

Le Concessionnaire, en coordination étroite avec les services concernés de la Collectivité concédante et la Ville de Marseille, mettra en œuvre ou facilitera des actions de gestion urbaine de proximité sur les biens immobiliers dont il s'est rendu propriétaire ou copropriétaire selon les dispositions des article 2.1.2 et 2.3.1, ou les terrains bâtis ou non bâtis mis à disposition par la Métropole Aix-Marseille-Provence tel que décrit dans l'article 2.3.3 ci-avant.

Lors de la phase amont du chantier de démolition, il devra accompagner les actions de GUP aux abords de la Tour B et du bâtiment A10 qui seront mises en œuvre par la régie de quartier ou toute autre structure mandatée par la Métropole Aix-Marseille-Provence pour cette mission, et réalisera si nécessaire des actions complémentaires.

Lors de la phase chantier de la démolition et des aménagements des espaces publics, le Concessionnaire devra :

- Mettre en œuvre une charte chantier à faible nuisance,
- Anticiper les nuisances occasionnées afin de maintenir un fonctionnement social et urbain satisfaisant (sécurisation des chantiers, informations),
- Assurer une coordination avec les services gestionnaires des collectivités compétentes en cas d'impact du chantier sur les modalités de gestion habituelles.

Le Concessionnaire devra nommer un référent GUP qui sera son représentant lors des réunions publiques relatives à la gestion des espaces publics ainsi que des instances de gouvernance et de suivi GUP organisées par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le secteur du Parc Bellevue.

2.4. ETUDES OPÉRATIONNELLES

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

- La reprise des études de programmation urbaine, permettant d'actualiser et d'affiner le schéma d'aménagement initial sur l'ensemble du périmètre de l'Opération ;

- La réalisation des diagnostics techniques, architecturaux, urbains et environnementaux (y compris étude phytosanitaire) nécessaires et la réalisation de tout document de cadrage justifié par le projet ;

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- La constitution d'une équipe pluridisciplinaire (Architecte, Urbaniste, maîtrise d'œuvre VRD, Paysagiste, etc...) en vue de la conception et de la réalisation de l'Opération, du suivi des démarches réglementaires et du bon déroulement des différents chantiers ;
- Le pilotage des études de maîtrise d'œuvre, la préparation et le suivi du programme de travaux ;
- L'élaboration des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et les fiches de lots à bâtir ;
- L'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières en lien avec le Concédant et la Ville de Marseille ; il veillera au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, jusqu'à la conformité des permis de construire ;
- L'élaboration et la mise en œuvre d'une démarche environnementale globale, en lien avec la Métropole et la Ville de Marseille, favorisant un urbanisme durable bénéficiant à la qualité de vie des habitants et usagers ;
- La réalisation d'un diagnostic ressources (PEMD) préalable à l'opération de déconstruction, conforme à la réglementation en vigueur, identifiant les matériaux, équipements, et produits susceptibles d'être réemployés, réutilisés ou recyclés, en privilégiant les filières locales et régionales.
- L'élaboration des dossiers nécessaires à toutes démarches réglementaires et notamment au titre de la Loi sur l'Eau, de l'archéologie préventive et des autorisations environnementales ;
- La mise en œuvre et le suivi d'éventuelles fouilles archéologiques ;
- L'élaboration des dossiers nécessaires à toute demande d'autorisation d'urbanisme et notamment le permis d'aménager ;
- L'élaboration, en lien avec le Concédant, des documents nécessaires à la concertation réglementaire et la participation à la mise en œuvre de celle-ci ;
- La réalisation des états fonciers (fiches hypothécaires, estimations...) et des études permettant de garantir la sécurité juridique des actions foncières et de remise en gestion (scissions de copropriété, divisions en volume, remembrements parcellaires, actes constitutifs de servitudes, rédactions des statuts des associations syndicales ou foncières...) ;
- Les études préalables nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution des sols et de diagnostic de l'étal des sols ou sous-sols, d'aménagement et de construction, pour la neutralisation et le dévoiement des réseaux ;
- Les démarches favorisant le remploi, la réutilisation ou le recyclage des matériaux, tout en s'inscrivant dans une démarche de réduction des déchets et de préservation des ressources ;
- Les études et diagnostics nécessaires à la programmation des cessions des terrains viabilisés, et les prestations de géomètres pour les bornages et regroupement ou division de parcelles ;
- Les expertises nécessaires pour réaliser les travaux dans des conditions optimales de sécurité technique et juridique (référés préventifs...) ;
- La réalisation d'une charte chantier à faible nuisance ;
- Les études sur les dispositifs de sécurisation active des chantiers (uniquement dans la phase de réalisation) ;
- La mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination interchantier (OPC-IC).

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

2.5. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

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

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

Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

Les modalités pratiques de validation des avant-projets et projets, et de remise des ouvrages feront l'objet d'une convention spécifique établie par l'Aménageur et soumise pour validation à la Métropole et à la Ville.

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

Chacun des avant-projets et des projets doivent être présentés selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et les autres personnes destinataires des ouvrages le cas échéant. Les avant-projets et les projets seront acceptés par validation du représentant du Concédant.

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

2.6. DÉMARCHE PARTICIPATIVE

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

2.7. AMBITIONS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE, DE RÉEMPLOI ET DE VALORISATION DES MATÉRIAUX

Le Concessionnaire s'engage à respecter les principes de l'économie circulaire, de la prévention des déchets et du réemploi des matériaux, conformément aux objectifs de transition écologique portés par la Métropole Aix Marseille Provence dans la feuille de route de l'économie circulaire délibérée en juin 2025.

A ce titre, le Concessionnaire devra :

- Réaliser un diagnostic ressources préalable à la déconstruction, conforme à la réglementation en vigueur, identifiant qualitativement et quantitativement les matériaux, équipements et produits susceptibles d'être réemployés, réutilisés ou recyclés, en favorisant, lorsque cela est pertinent, les filières locales et régionales, dans le respect des principes de la commande publique, et en tenant compte des conditions techniques, économiques, réglementaires et assurantielles de l'opération.

  L'absence de réalisation du diagnostic ressources par le Concessionnaire fera l'objet d'une pénalité telle que définie à l'article 5.3 du présent contrat.

- Mettre en œuvre une déconstruction sélective, permettant la séparation des flux de matériaux et favorisant le réemploi in situ ou ex situ des éléments identifiés comme valorisables (structure secondaire, menuiseries, revêtements, équipements techniques, etc.), dans la mesure où cette mise en œuvre est techniquement réalisable et économiquement soutenable au regard de l'équilibre général de l'opération.

- Définir, à l'issue du diagnostic ressources et en concertation avec la Collectivité dans le cadre du comité technique, des objectifs chiffrés de valorisation et de réemploi, cohérents avec les conclusions du diagnostic et tenant compte des contraintes de l'opération. Ces objectifs comporteront notamment :

- Un taux cible de réemploi et de réutilisation des matériaux issus de la déconstruction ;

- Un taux cible de valorisation matière des déchets de chantier.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Ces taux constituent des repères opérationnels destinés à orienter la mise en œuvre de la stratégie de réemploi. Ils ne constituent pas une obligation de résultat, le Concessionnaire s'engageant à mettre en œuvre tous moyens raisonnables et appropriés pour tendre vers leur réalisation.

Ils ne sauraient conduire à un bouleversement de l'économie générale de l'Opération au sens du code de la commande publique.

- Intégrer des matériaux de réemploi ou issus du recyclage, lorsque cela est techniquement, réglementairement et économiquement possible, pour les ouvrages de second œuvre, les aménagements intérieurs et les espaces extérieurs.
- Recourir, dans la mesure du possible, à des acteurs locaux de l'économie circulaire, notamment des plateformes de réemploi, des structures de l'économie sociale et solidaire ou des filières professionnelles implantées sur le territoire marseillais ou métropolitain, dans le respect des règles de mise en concurrence et des principes fondamentaux de la commande publique.
- Alimenter la base de données de la Métropole Aix-Marseille-Provence en mettant à disposition l'ensemble des études et données chiffrées.

2.8. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur passe les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur, en particulier du code de la commande publique et des articles L. 300-5-1 et R. 300-12 et R. 300-13 du Code de l'urbanisme.

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

Concernant la passation des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, le Concessionnaire sera tenu de transmettre son rapport d'analyse des offres deux semaines en amont de la tenue de la commission des marchés ou le cas échéant du jury.

Le concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission des marchés ou le cas échéant au sein du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Le Concessionnaire s'attachera à respecter, a minima, les engagements des acteurs déclinés dans la Nouvelle Charte Nationale d'Insertion 2014-2024 de l'ANRU, notamment en appliquant des clauses sociales d'insertion dans ses différents marchés et documents de cession de terrain tels que définis à l'article 1.9 ci-avant. Il s'engage notamment à respecter les objectifs quantitatifs et qualitatifs précisés dans la convention NPNRU Grand Centre-Ville, tant pour les marchés travaux que pour les marchés d'ingénierie.

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

Conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur informe le Concédant, dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des contrats du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

Le Concessionnaire a par ailleurs la faculté de recourir aux accords-cadres dont il dispose pour la réalisation de toutes les études techniques type sondage de sol, recherche pollution… et des missions d'urbaniste conseil nécessaires à la précision du projet urbain.

2.9. ECHÉANCIER DE RÉALISATION

La réalisation du programme de l'Opération sera exécutée conformément à l'échéancier de réalisation établi par l'Aménageur (Annexe 3).

L'Aménageur assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination générale.

Il lui appartient d'établir ou faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution prévisionnel des divers travaux dont il assure la maîtrise d'ouvrage, de s'assurer que ce calendrier prévisionnel est respecté, et d'y apporter, en accord avec le Concédant, toute modification rendue nécessaire par les conditions de réalisation de l'opération concédée. Il rend compte annuellement de l'état d'avancement et du respect du calendrier, à travers les comptes rendus prévus par l'article ...

Les délais exprimés dans l'échéancier de réalisation prévisionnel seront, de plein droit, majorés des jours de retard consécutifs à un ou de cas de force majeure et/ou une cause légitime dès lors que ces derniers auront effectivement impactés l'échéancier de

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

réalisation. La charge de la preuve de la survenance d'un cas de force majeur ou d'une cause légitime et de son impact sur l'échéancier incombe à l'Aménageur.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, pourront être considérées comme légitimes, la survenance de l'une des causes suivantes :

- Le retard, pour un fait non imputable à l'Aménageur, dans l'approbation du programme des travaux, ou l'annulation contre une délibération du Concédant ou de tout autre Collectivité compétente intéressant l'opération d'aménagement ;
- La non-obtention d'une autorisation administrative définitive nécessaire à la réalisation des travaux pour un fait non imputable à l'Aménageur ;
- Les intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du Code du travail pendant lesquelles le travail aura été retardé sur le chantier, précision étant faite que seront limitativement considérées comme intempéries, les journées décomptées sur la base du justificatif mensuel des retards dus aux intempéries publié par la Fédération Française du Bâtiment. Il en sera justifié par la communication d'une attestation du maître d'œuvre qui confirmera que le chantier a été retardé pendant un nombre de jours qu'il précisera, en conséquence d'intempéries qu'il décrira, le Concédant pourra à cet égard réclamer des justificatifs complémentaires ;
- La grève générale ou particulière à une ou plusieurs entreprises du secteur du transport et de l'énergie notamment ;
- Les découvertes archéologiques, en cours de travaux, et la prescription de fouilles archéologiques dans le sous-sol du terrain d'assiette de l'Opération ;
- Les retards imputables aux services publics ou concédés (concessionnaires de réseaux et fournisseurs de fluides) dès lors que ces retards ne sont eux-mêmes pas liés à un retard dans les démarches à entreprendre par l'Aménageur ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires, de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf si ces injonctions résultent de la faute de l'Aménageur ;
- Les troubles directs ou indirects résultant de faits de guerre, d'acte de terrorisme ou de sabotage, d'hostilités, d'émeutes, de mouvements populaires, révolutions, explosions, cataclysmes naturels, incendies, inondations, foudre, cyclone, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, chutes d'aéronefs ;
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant l'achèvement, à charge pour l'Aménageur de prouver l'impact de la mise en œuvre de cette réglementation sur le planning ;
- Les retards résultant des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, comme le coronavirus SARS-Cov-2, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre par toute autorité française pour y répondre (ex : COVID-19) ;
- Les retards liés à des actes de malveillance et d'incivilité liées à des activités illicites ayant fait l'objet de dépôt de plaintes permettant de les justifier.

S'il survenait une ou des cause(s) légitime(s) de suspension de délai et/ou un ou des cas de force majeure, les délais prévus à l'échéancier de réalisation seraient différés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement ou les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite des travaux, ce dont l'Aménageur devra justifier

En cas de recours contre une délibération intéressant l'opération, les Parties se rapprocheront afin d'envisager les impacts éventuels sur le planning.

2.10. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

L'Aménageur prend à sa charge, sous sa maitrise d'ouvrage, la réalisation de l'ensemble des études et travaux, permettant la réalisation de l'Opération conformément au programme des travaux décrit en annexe (Annexe 2.) et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

A ce titre, l'Aménageur est responsable de la réalisation des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes.

L'Aménageur conserve, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité du bon achèvement, de la solidité ou de l'étanchéité des constructions qu'il a réalisées.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

L'Aménageur est responsable à l'égard du Concédant, comme à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à ses travaux et installations. En cas de dommage au domaine public occupé, l'Aménageur devra supporter tous les frais de réparation et toutes les conséquences dommageables qui pourraient affecter le bon fonctionnement des installations.

L'Aménageur suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages jusqu'à l'expiration de la présente concession. A cette date, le Concédant est de plein droit substitué à l'Aménageur dans la gestion du contentieux, sauf accord différent entre les Parties.

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

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment sous réserve de respecter un délai de prévenance de deux jours ouvrés à l'égard de l'Aménageur et des entreprises ainsi que les modalités d'accès que ceux-ci définiront, notamment en matière de sécurité. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, et suivant les mêmes conditions, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

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

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. Il 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.

2.11. INDEMNITÉS AUX TIERS

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

Toute indemnité due aux tiers et rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (notamment les indemnités d'expropriation), est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération objet de la présente concession. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.4 ci-après.

2.12. MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

OBLIGATIONS GÉNÉRALES

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

MODALITÉS DE COMMERCIALISATION

A. Consultation

L'Aménageur s'assurera de la qualité architecturale et environnementale du programme, sur la base d'un cahier des charges préalablement établi par l'Aménageur et soumis pour avis au Concédant. Dans ce cadre, le Concédant souhaite donner son aval sur les programmes des immeubles à réaliser, réhabiliter, rénover et restaurer.

L'Aménageur pourra :

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- soit, sélectionner un architecte parmi trois propositions de concepteur faite par le promoteur/opérateur, après avis soumis au Concédant,

- soit, réaliser une consultation d'architectes dans laquelle le Concédant et l'Aménageur auront voix délibérante.

Dans cette démarche et en tout état de cause, l'Aménageur devra s'assurer que le groupement ou le promoteur/opérateur présente pour chaque immeuble un projet sur esquisse accompagné d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité des produits et le niveau des prestations proposées, un engagement sur une démarche environnementale et sur les prix de vente ou loyers projetés.

De plus, dans le cadre de cette mission, l'Aménageur doit veiller au respect du programme des constructions.

B. Accord écrit du Concédant

Dans tous les cas, y compris lorsqu'une consultation aura été mise en œuvre, l'Aménageur adresse au Concédant, en vue de recueillir son accord écrit, avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels le programme envisagé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération,

De manière générale, le Concessionnaire veille au respect, par les cessionnaires des exigences et prescriptions définies dans les fiches et décrites ci-dessus, notamment en matière de développement durable et de qualité architecturale.

Cet accord est valablement donné par la personne désignée comme représentant de l'Autorité concédante dans les conditions fixées par l'article 5.5 dans le délai de 3 mois à compter de la réception écrite de la notification susmentionnée et comprenant l'ensemble des informations susmentionnées.

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

2.13. 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, constituent des biens de retour et appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation par le Concessionnaire et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement, après réception définitive des travaux et levée de l'ensemble des réserves. Sauf accord particulier entre les Parties, l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

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

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
- Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et les 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.
- Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 3.1.1 ci-après, majorée de la TVA.

2.14. ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 2.12. ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

3. MODALITÉS FINANCIÈRES D'EXÉCUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

3.1. FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

L'Aménageur assure le financement et la réalisation de l'opération d'aménagement. Toutefois, le risque économique lié à l'opération est assumé par le Concédant, conformément aux dispositions des articles R.300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les risques supportés par le Concédant sont mentionnés à l'article 1.8.2 du présent contrat.

Le Concessionnaire doit assurer l'équilibre de l'opération notamment par la perception des produits à venir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations et subventions et ainsi que des autres différents financeurs dans les conditions prévues par le bilan financier prévisionnel.

L'Aménageur contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'Opération. A ce titre, il s'engage à transmettre au Concédant, le nom de l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et le taux d'intérêt retenu, ainsi que l'incidence dudit financement externe sur le compte d'exploitation prévisionnel et l'équilibre économique du contrat.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'Opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

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

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ AU COÛT DE L'OPÉRATION

La Collectivité concédante versera une participation d'équilibre numéraire d'un montant global de 25 037 177 **€** (Vingt-cinq millions vingt-sept mille cent soixante-dix-sept euros).

(hors impact TVA non récupérable le cas échéant) conformément au bilan financier prévisionnel prévu en (Annexe 4) de la présente concession et selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	total
PARTICIPATIONS DONT PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	**500 000**	**4 000 000**	**5 000 000**	**6 000 000**	**1 853 537**	**5 000 000**	**2 683 640**	-	-	-	**25 037 177**

Le Concédant se réserve la possibilité de prévoir un apport en nature des biens immobiliers qui relèvent de sa propriété, au titre de sa participation d'équilibre.

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

Les Parties conviennent néanmoins que cet échéancier pourra être modifié par voie d'avenant au présent contrat, pour augmenter le montant des sommes versées durant les premières années de la Concession, et réduire en conséquence les versements à intervenir dans les années suivantes, de façon à diminuer les frais financiers supportés par l'opération.

AVANCE DE TRESORERIE

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées ne font pas apparaître le besoin d'une participation définitive mais seulement une insuffisance temporaire de trésorerie, l'Aménageur peut solliciter le versement d'une avance, auprès du Concédant, dans les conditions prévues par la convention prévue à cet effet.

L'avance doit être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme. L'avance doit faire l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du Concédant et précisant le montant, la durée, l'échéancier de son remboursement ainsi que sa rémunération éventuelle.

Le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du Concédant en annexe du compte rendu annuel.

DOMICILIATION BANCAIRE

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

Établissement bancaire :	…..
N° de compte :	…..
Clé RIB :	…..
Code banque :	…..
Code guichet :	…..

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

PARTICIPATION DE L'ANRU AU TITRE DU NPNRU GRAND CENTRE-VILLE

Le bilan financier intègre les subventions à percevoir de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de **8 714 840 €** (participation maximale) selon la fiche analytique et technique prévisionnelle jointe en annexe n°6.

Il est précisé que la faisabilité de l'Opération est conditionnée par le versement de subventions de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ces subventions sont intégrées dans le bilan financier prévisionnel de l'Opération. L'Aménageur se charge d'établir, de suivre en vue de leurs perceptions tous documents concourant aux versements des subventions de l'ANRU dans le respect du calendrier général de l'ANRU.

Ainsi, l'Aménageur participe à l'inscription, l'enregistrement de l'ensemble de ses actions et opérations dans les outils de suivi mis en place par l'ANRU. Elle s'assure avec le porteur de projet (la Métropole Aix-Marseille-Provence) et les interlocuteurs de l'ANRU, des conditions d'inscription de l'ensemble des charges et produits à l'engagement et des modalités de justification qui permettront la bonne perception des subventions. Les subventions de l'ANRU, à percevoir directement par l'Aménageur, seront versées selon les modalités prévues dans le Règlement Général de l'ANRU, que le Concessionnaire déclare connaître.

PARTICIPATION DES AUTRES FINANCEURS AUX ÉQUIPEMENTS

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

Toute collectivités ou groupement de collectivités territoriales qui participe financièrement à l'opération, via une subvention, se verra communiquer les mêmes informations techniques, comptables et financières de suivi des opérations que la Collectivité concédante conformément aux II et III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à l'article 3.1.1.

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

3.2. COMPTABILITÉ - COMPTES-RENDUS ANNUELS

COMPTABILITÉ

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession. L'Aménageur doit être en mesure d'en justifier à tout moment, sur simple demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

A défaut, l'Aménageur est susceptible de se voir appliquer les pénalités prévues à l'article 5.3 de la présente concession.

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL

A. Contenu

De même, l'Aménageur adresse chaque année et ce dès la première année, au Concédant, un compte rendu financier et comptable accompagné d'un rapport d'activité annuel portant sur l'année précédente. L'ensemble des documents transmis doivent avoir une formalisation homogène afin d'en faciliter la lecture.

Ce compte-rendu comportera notamment :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 3.3 ci-après,
- Le plan global de trésorerie actualisé de l'Opération défini à l'article 3.3 ci-après,

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé tel que décrit à l'article 2.1,
- Des plans de suivi de l'avancement de la maîtrise foncière, des travaux sur les secteurs d'aménagement, des commercialisations, des remises en gestion et des rétrocessions,
- 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,
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 3.1.,
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 3.1, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

La Collectivité concédante ou toute personne publique ayant, le cas échéant, versé une subvention dans le cadre de l'opération a un droit de contrôle des documents fournis, ainsi leurs agents accrédités ou les tiers désignés par elles peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. De la même façon, les agents accrédités de la Collectivité concédante ou tout tiers désigné par elle, doivent pouvoir accéder, après en avoir informé l'Aménageur, aux chantiers de l'opération.

B. Délais de transmission des comptes-rendus annuels

L'Aménageur transmet un projet de compte rendu annuel au Concédant au plus tard le 30 juin de l'année suivante pour l'année antérieure.

Le Concédant peut demander à l'Aménageur au plus tard le 31 juillet de compléter les informations transmises si elles ne répondent pas aux dispositions de l'article 3.2.2.

L'Aménageur fournit alors les comptes rendus annuels définitifs au plus tard le 15 septembre accompagnés du bilan arrêté au 31 décembre de l'exercice concerné.

Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis et peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à la vérification des comptes rendus.

Ce compte-rendu sera soumis à l'examen de l'organe délibérant du Concédant conformément aux dispositions de l'article L. 300-5, II, du code de l'urbanisme, qui en délibèrera dans un délai maximum de trois mois.

3.3. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

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

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

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 2.9, les indemnités prévues à l'article 2.10, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 3.5 ci-après.
- En recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'Opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 3.1 ci-avant.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

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

3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS

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

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout partenaire statutaire de l'EPAEM en vertu de l'article 14 du décret n°95-1102 du 13 octobre 1995 portant création de l'établissement, dans le respect des ratios prudentiels mentionnés à l'article D.1511-35 du CGCT.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 3.2 au profit de la Collectivité concédante.

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

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

3.5. RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR

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

La rémunération d'un **montant global de 3 600 000 euros hors taxes en valeur M0 (4 320 000 euros TTC)** se décompose comme suit :

- Une rémunération forfaitaire d'un montant global 3 520 000 euros hors taxes (4 224 000 euros TTC).

Cette rémunération forfaitaire est imputée annuellement sous forme d'acompte selon l'échéancier prévisionnel suivant :

352 000 euros HT en valeur M0 par an de 2026 à 2035

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

Il est précisé que le cadencement de prise de rémunération, si nécessaire, sera revu par avenant, avant le 31/12/2028, et par la suite triennalement, pour être en corrélation avec l'avancement effectif des missions du Concessionnaire.

- Une rémunération forfaitaire pour la liquidation de l'Opération après l'expiration du contrat fixée à : 80 000 euros hors taxes (96 000 euros TTC) (valeur du mois 0 de la signature du contrat) ;

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

Les rémunérations forfaitaires visées ci-dessus sont révisables annuellement par application de la formule :

· Pn = P0 x (0,15 + 0,85 x Im/I0) Où :

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

· Pn = prix révisé P0 = prix d’origine

· I0 = dernier indice SYN Rev connu au mois de la signature de la Concession

· Im = dernier indice SYN Rev connu au 1er janvier de l’année

Conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme, la participation du Concédant pourra être révisée par avenant à la présente Convention, approuvé par délibération de son assemblée délibérante, pour être mieux adaptée, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d’aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 1.6 ou dans le cas d'une modification du programme.

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

4. MODALITÉS D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

4.1. EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

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

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

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

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

4.2. RACHAT - RÉSILIATION - DÉCHÉANCE - RÉSOLUTION

RÉSILIATION AMIABLE

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable définies conjointement par les parties, ou, à la demande des deux parties, par un expert indépendant désigné conformément aux stipulations de l'article 5.6.

RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Moyennant le respect d'un préavis de six (6) 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.

RÉSILIATION POUR FAUTE - DÉCHÉANCE

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

- Manquement du Concessionnaire à ses obligations contractuelles mettant en péril la sécurité des personnes et des biens ;
- Absence de souscription ou de maintien de l'une des assurances visées à l'article 1.8.3 du présent Traité ;
- Manquements mettant gravement en péril la sécurité des personnes et des biens.

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

Lorsque le Concédant considère que les motifs justifiant une résiliation pour faute du Concessionnaire sont réunis, il adresse une mise en demeure au Concessionnaire de remédier au(x) manquement(s) dans un délai de trente (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.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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.

RÉSILIATION DU CONTRAT EN CAS DE DISSOLUTION DE L'AMÉNAGEUR

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

4.3. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION EN DEHORS DE LA DISSOLUTION DU CONCESSIONNAIRE

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

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 2.12 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 3.1 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 1.6, 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 impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

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

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

En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. En toute hypothèse, la résiliation ne pourra affecter les terrains qui, au jour de la réception par le Concessionnaire de la notification de la résiliation, auront été revendus par le Concessionnaire ni ceux faisant l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, ni les ouvrages qui en dépendent.

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

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

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission. La liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Elle sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles, sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre lui après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

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

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

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

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

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

CONSÉQUENCES JURIDIQUES EN CAS DE DISSOLUTION DU CONCESSIONNAIRE

En cas de dissolution 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 dissolution seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe du présent contrat.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au Concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 4.5.3 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 2.12 ci-avant.

MESURES D'URGENCE ET CONSERVATOIRES EN CAS DE DÉFAILLANCE DU CONCESSIONNAIRE NOTAMMENT EN CAS DE RÉSILIATION

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

4.4. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

OPÉRATIONS DE LIQUIDATION ET IMPUTATION CORRESPONDANTE

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

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

Le Concédant devra au Concessionnaire une indemnité égale à 1% des sommes prévues à l'article 4.1 du présent traité dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des recettes attendues et des dépenses d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncée à l'article 4.2 du présent traité.

Par ailleurs, en cas de dissolution de l'Aménageur, 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. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 3.5 ci-dessus.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

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

Solde d'exploitation

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

EN PLUS :

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

EN MOINS :

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

Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie.

EN EMPLOIS :

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

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

INDEMNITÉS POUR CESSATION ANTICIPÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

En cas de résiliation de la concession d'aménagement à l'exclusion de la dissolution de l'Aménageur, de la résiliation pour faute, ou de la résiliation amiable

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur 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 dissolution 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 dissolution de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 3.2 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'Opération.

En cas de résiliation pour faute

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 4.5.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 4.5.2 ci-dessus.

MODALITÉS DE RÉGLEMENT

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.

SORT DU "BONI D'OPÉRATION"

Si le solde d'exploitation établi est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 4.5.1 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'Opération sera reversé au Concédant.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. CLAUSES DE RÉEXAMEN

PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

Le contenu et les conditions de financement de la présente Opération sont toutefois susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur, dans le respect de l'équilibre économique de l'opération. Sans préjudice de l'application des dispositions ci-avant relatif à la résiliation de la présente concession d'aménagement, lorsqu'une telle évolution est décidée par le Concédant, l'Aménageur est tenu de procéder à sa mise en œuvre, sans que cette évolution n'opère de transfert de risque économique à l'Aménageur.

Lorsqu'une telle évolution est proposée par l'Aménageur, celui-ci présente au Concédant les améliorations et le cas échéant les inconvénients qui résultent de la mise en œuvre de cette proposition sur l'exécution du traité. L'Aménageur présente également les incidences de cette proposition sur l'équilibre de la convention.

Le Concédant informe l'Aménageur des suites données à cette proposition dans les meilleurs délais. Les modifications qui seraient nécessaires d'apporter à la convention donnent lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

RÉEXAMEN DES CONDITIONS DE LA CONCESSION

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, et compte tenu de ce que la concession d'aménagement est sans transfert de risque, le présent contrat et les conditions de financement de l'Opération sont soumis à réexamen par les Parties dans tous les cas où l'équilibre économique de la concession est susceptible d'être remis en question, et tout particulièrement dans les cas suivants :

- Si le programme des travaux est modifié en importance ou en qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4 ;
- Si le périmètre de l'opération d'aménagement est modifié de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4 ;
- Si le montant total et définitif des subventions effectivement perçues par l'Aménageur s'avère inférieur au montant prévisionnel figurant en annexe 4 et que l'absence de perception de ces subventions n'est pas imputable à l'Aménageur ;
- En cas de sujétions techniques imprévues entraînant un bouleversement de l'économie de la convention ;
- Si le planning de réalisation est modifié à la demande du Concédant de façon à remettre en cause l'équilibre financier de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4 ;
- En cas d'évolution de la réglementation ou de la fiscalité entraînant un bouleversement de l'économie de la convention, tel qu'il résulte du bilan financier prévisionnel joint en annexe 4 ;
- En cas d'évènement ayant le caractère de force majeure, d'imprévision ou de fait du prince et ayant une incidence sur le programme des travaux et/ou son Bilan financier prévisionnel actualisé.

Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Les modifications du contrat qui en découlent pourront porter, en priorité, sur une reprise du programme, un allongement de la durée de réalisation d'une partie ou de la totalité du Programme, ou du prix des acquisitions foncières auprès du Concédant, un ajustement des prestations techniques, et uniquement en dernier ressort une participation financière du Concédant au Bilan de l'opération.

En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet. Plus particulièrement, les modifications du contrat ne pourront avoir pour conséquence, directe ou indirecte, d'opérer un transfert de risque économique à l'Aménageur.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

PROCÉDURE DE RÉEXAMEN

A la demande de l'une ou de l'autre des Parties, justifiant d'une modification des conditions financières d'exécution du présent contrat, il pourra être procédé à un réexamen des conditions financières par voie d'avenant.

Pour pouvoir demander l'engagement de cette procédure, l'Aménageur doit fournir au préalable au Concédant, l'ensemble des comptes rendus financiers et techniques annuels ainsi que toutes pièces justifiant la survenance de l'un des cas de révision du contrat.

5.2. INTÉRÊTS MORATOIRES

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

5.3. PÉNALITÉS

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

Le Concédant peut infliger des pénalités au Concessionnaire d'exécuter ses obligations.

Il sera fait application des pénalités indiquées ci-dessous :

Pénalités	Montant	Déclenchement
Pénalités pour absence à au moins une réunion de suivi par mois et aux comités de suivi tels que visés au 1.5 ci-avant	150 € pour chaque absence constatée	Sauf cas de force majeure ou cas prévus au présent Traité, sans mise en demeure
Non remise aux dates prévues par le présent Traité des attestations d'assurance et tous documents nécessaires à la bonne préparation des différentes instances de pilotage	150 € par jour de retard	Après mise en demeure
Retard dans la remise au Concédant du compte-rendu annuel ou remise d'un compte-rendu annuel manifestement et substantiellement incomplet ou non conforme au présent Traité	150 € par jour de retard	À compter du 1er jour de retard constaté

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Retard(s) dans la réalisation du programme en cas de retard imputable au Concessionnaire	150 € par jour de retard	A partir du premier jour de retard constaté, après mise en demeure.
Non réalisation du diagnostic ressources (point 2.7 ci-avant)	150 € par jour de retard	Dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure
Non transmission des éléments de reporting environnemental (Point 2.7 ci-avant)	100 € par jour de retard	Dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure
Non respect des obligations relatives à l'insertion	50 € par heure d'insertion non réalisée	Dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure
	50 € par jour de stage d'insertion non réalisé	Dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure
Absence ou refus de transmission des renseignements propres à permettre le contrôle de l'exécution de la clause d'insertion sociale	100 € par jour de retard	Dans un délai d'un (1) 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 (avant remise en gestion)	150 € par jour de retard	Dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure
Non correction des défauts de livraison, pendant la période de GPA, notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception	150 € par jour de retard	Dans un délai de deux mois à compter de cette mise en demeure
Non établissement du bilan de pré clôture et non-respect des délais pour accomplir les actions mentionnées dans le courrier établis dans les conditions de l'article 4	Pénalité forfaitaire de 5% du montant de la rémunération de liquidation	À compter du 1er jour de retard constaté.
Absence ou refus de transmission des renseignements mensuels sur la plateforme numérique propres à permettre le contrôle de l'exécution de la clause d'insertion sociale	100 € par jour de retard	Dans un délai d'un (1) mois à compter de la mise en demeure
Manquement du Concessionnaire (retard, défaut de justification, non-respect du calendrier ou autre) ayant pour conséquence le retrait de la subvention ANRU	5% du montant total de la subvention	A réception de la notification de retrait de la subvention émise par l'ANRU

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Manquement du Concessionnaire (retard, défaut de justification, non-respect du calendrier ou autre) ayant pour conséquence la diminution de la subvention ANRU	10% du montant non perçu de la subvention	A réception de la notification de diminution de la subvention émise par l'ANRU

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

Les pénalités sont dues dès le 1er euro.

Les pénalités ne sont pas plafonnées.

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne seraient par le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. INTERPRÉTATION

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

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

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

5.5. DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

5.6. CONCILIATION

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

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

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

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

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

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

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

5.7. RÉGLEMENT DES LITIGES

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

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

5.8. FORCE MAJEURE

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

Les parties se rencontreront pour déterminer les conditions financières.

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

5.9. CAUSE ÉTRANGÈRE

Au sens du présent Traité, une Cause étrangère désigne un évènement :

- Indépendant de la volonté des Parties,
- Et imprévisible lors de la conclusion du présent Traité ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du présent Traité.

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

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

5.10. OBLIGATION LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES RECUEILLIES

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

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

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

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

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

5.11. ABSENCE DE RENONCIATION

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

5.12. PUBLICITÉ FONCIÈRE ET FRAIS

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

5.13. ACCEPTATION OU REFUS DE L'AVANCE

Conformément à l'article R. 2191-3 du code de la commande publique, le titulaire a droit à une avance dans les conditions fixées dans le présent TCA.

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

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

Mention à renseigner obligatoirement

☐ Je refuse le versement de l'avance.

☐ J'accepte le versement de l'avance.

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

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

PIÈCES ANNEXÉES

- Annexe 1 : Périmètre et plan de situation de l'opération
- Annexe 2 : Pré-Programme contenant : liste des études à réaliser par le Concessionnaire, tableau des acquisitions foncières prioritaires
- Annexe 3 : Echéancier de réalisation
- Annexe 4 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 5 : Etude en frange du périmètre Euroméditerrannée - Parc Bellevue – NPNRU Grand Centre-Ville
- Annexe 6 : Fiche analytique et technique NPNRU
- Annexe 7 : Exigences de sécurité pour les échanges par courriel
- Annexe 8 : Sécurité et protection des données
- Annexe 9 : modèle de convention d'avance

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

6. LEXIQUE

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

« Parties » : désigne les Parties signataires du traité de concession, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP) et le Concessionnaire (également désigné Aménageur).

« Traité de concession » ou « Concession » : désigne le présent document dont l'objet est de confier au Concessionnaire la réalisation de l'Opération décrite au préambule et précisés dans l'article 1.1.

« Annexe » : désigne une annexe au présent traité.

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

« Jour » : ouvré

« ANAH » : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

« ANRU » : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

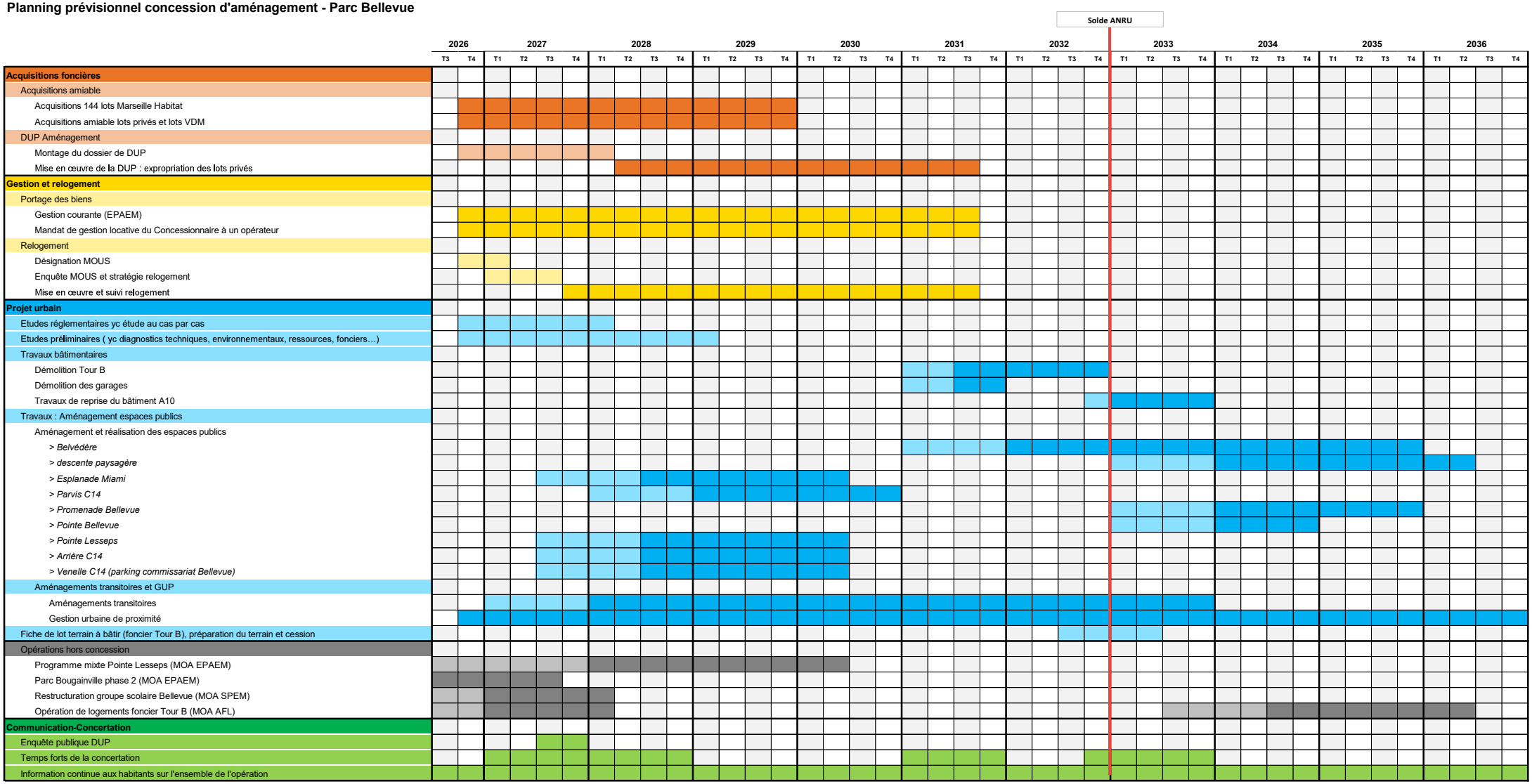
« NPNRU » : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Lancé en 2014, ce programme financé par l'ANRU (via les contributions d'Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat et l'Etat) concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en intervenant fortement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

« OPCU-OPCIC » : Ordonnancement Pilotage Coordination Urbain. Ordonnancement Pilotage Coordination Inter Chantier. Le Concessionnaire met en œuvre les missions d'OPCU-OPCIC sur le périmètre de la concession. A la demande du Concédant, il devra transmettre les éléments de suivi d'opérations au prestataire en charge de l'OPCU du NPNRU Grand Centre-Ville.

« Opération » : Ensemble des interventions à mener par le Concessionnaire dans le périmètre, selon le programme et le bilan financier prévisionnel précisés respectivement en annexe 1, 2 et 3 du présent Contrat.

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Planning prévisionnel concession d'aménagement - Parc Bellevue



Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

TCA BELLEVUE

ANNEXE 3 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

CONCESSION D'AMENAGEMENT

FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU 80%

DEPENSES HT	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL	%
ETUDES	226 220 €	360 000 €	125 000 €	100 000 €	94 390 €	94 390 €	- €	- €	- €	- €	1 000 000 €	2,49%
ACQUISITIONS ET EVICTIONS	62 929 €	2 160 377 €	2 160 377 €	2 282 024 €	526 390 €	125 858 €	- €	- €	- €	- €	7 317 955 €	18,25%
FRAIS ANNEXES ET DE RELOGEMENT	7 551 €	385 345 €	385 345 €	531 243 €	297 492 €	181 178 €	- €	- €	- €	- €	1 788 155 €	4,46%
FRAIS DE PORTAGE ET DE GESTION PATRIMONIALE	12 220 €	336 011 €	671 755 €	1 026 303 €	1 078 257 €	1 125 160 €	- €	- €	- €	- €	4 249 706 €	10,60%
HONORAIRES et TRAVAUX DE DEMOLITION ET BATIMENTAIRES	- €	- €	- €	160 593 €	147 074 €	2 670 593 €	2 524 373 €	750 673 €	- €	- €	6 253 306 €	15,60%
HONORAIRES ET TRAVAUX RELATIFS AUX ESPACES PUBLICS	- €	628 608 €	3 197 011 €	2 131 794 €	426 139 €	1 780 157 €	1 806 896 €	1 859 346 €	1 981 604 €	1 603 947 €	15 415 503 €	38,45%
TOTAL DEPENSES OPERATIONNELLES	308 920 €	3 870 342 €	6 539 489 €	6 231 956 €	2 569 741 €	5 977 337 €	4 331 270 €	2 610 019 €	1 981 604 €	1 603 947 €	36 024 625 €	90%
REMUNERATION AMENAGEUR	352 000 €	352 000 €	352 000 €	352 000 €	352 000 €	352 000 €	352 000 €	352 000 €	352 000 €	432 000 €	3 600 000 €	8,98%
FRAIS FINANCIERS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
ALEAS	7 744 €	15 658 €	23 747 €	32 013 €	40 462 €	49 096 €	55 120 €	66 938 €	76 155 €	105 023 €	471 956 €	1,18%
TOTAL DES DEPENSES	668 664 €	4 238 000 €	6 915 236 €	6 615 970 €	2 962 202 €	6 378 433 €	4 738 390 €	3 028 957 €	2 409 758 €	2 140 970 €	40 096 581 €	100%

RECETTES HT	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL	%
PARTICIPATION CONCEDANT	500 000 €	4 000 000 €	5 000 000 €	6 000 000 €	1 853 537 €	5 000 000 €	2 683 640 €	- €	- €	- €	25 037 177 €	62,44%
TOTAL DES RECETTES	1 371 484 €	4 902 492 €	6 146 509 €	7 071 929 €	2 791 801 €	6 945 745 €	3 757 901 €	4 960 197 €	1 074 261 €	1 074 261 €	40 096 581 €	
RESULTAT	702 820 €	664 492 €	- 768 727 €	455 960 €	- 170 401 €	567 312 €	- 980 489 €	1 931 240 €	- 1 335 498 €	- 1 066 709 €	- 0 €	

S/total Dépenses opérationnelles	*308 920 €*	*3 870 342 €*	*6 539 489 €*	*6 231 956 €*	*2 569 741 €*	*5 977 337 €*	*4 331 270 €*	*2 610 019 €*	*1 981 604 €*	*1 603 947 €*	*36 024 625 €*
Besoin de financement opérationnel cumulé	*1 062 564 €*	*2 094 714 €*	*1 701 734 €*	*2 541 707 €*	*2 763 768 €*	*3 732 176 €*	*3 158 807 €*	*5 508 985 €*	*4 601 642 €*	*4 071 956 €*	
Frais financiers	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*- €*
Avancement dépenses réelles	660 920 €	4 883 262 €	11 774 751 €	18 358 708 €	21 280 448 €	27 609 785 €	32 293 055 €	35 255 074 €	37 588 678 €	39 624 625 €	
Taux avancement dépenses réelles	22%	160%	386%	602%	698%	905%	1059%	1156%	1232%	1299%	
Avancement dépenses subventionnables	11 138 €	651 503 €	1 291 867 €	2 080 520 €	2 352 039 €	2 774 384 €	2 993 386 €	3 050 514 €	3 050 514 €	3 050 514 €	
Avancement recettes	- €	11 239 €	49 027 €	111 083 €	177 864 €	177 864 €	177 864 €	177 864 €	177 864 €	177 864 €	
Avancement assiette subventionnable	11 138 €	640 264 €	1 242 840 €	1 969 437 €	2 174 175 €	2 596 520 €	2 815 522 €	2 872 650 €	2 872 650 €	2 872 650 €	
Contrôle avancement assiette subventionnable	0%	22%	43%	69%	76%	90%	98%	100%	100%	100%	
SUBVENTIONS ANRU											
Contrôle taux de paiement ANRU	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	40%	0%	0%	
Contrôle taux de paiement cumul ANRU	10%	20%	30%	40%	50%	60%	60%	100%	100%	100%	
hypothèse taux d'intérêt	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Périmètre de la concession d'aménagement

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Source des données : Métropole Aix Marseille Provence
Fond cartographique : Ortho OPSIA 2022
Réalisation : DOHRUM /PR T/ DGG ADHICT / Métropole AMP - février 2026

0 50 100 m

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026

Plan de situation de l'opération

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Source des données : Métropole Aix Marseille Provence
Fond cartographique : Ortho OPSIA 2022
Réalisation : DOHRUM /PR T/ DGG ADHICT / Métropole AMP - février 2026

Reçu au Contrôle de légalité le 21 octobre 2026
Publié le 21 octobre 2026