




Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20140127-41812a-DE-1-1_0
Date de signature : 28/01/14
Date de réception : jeudi 30 janvier 2014
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2014.823**

Séance publique du

27 janvier 2014

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

OBJET : ENCAGNANE. CONVENTION D'ETUDES PREALABLES DU QUARTIER DES PHARES ET BALISES DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

Le 27/01/14 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 21/01/2014, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Madame Odile BARBAT-BLANC, Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Jean CHORRO à Mme Patricia LARNAUDIE, M. Laurent DILLINGER à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Alexandre GALLESE à M. Francis TAULAN, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, M. Alexandre MEDVEDOWSKY à M. François-Xavier DE PERETTI

Excusés sans pouvoir :

Mme Agnès AMIACH ELBEZ, M. Robert FOUQUET, M. Jacques GARCON, M. André GUINDE, M. Henri MATAS, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Fleur SKRIVAN

Secrétaire :

Mme Maryse JOISSAINS MASINI donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine
Coordination Aménagement Urbain

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 27/01/14

RAPPORTEUR : Mme Maryse JOISSAINS MASINI

Nomenclature : 1.4 Autres types de contrats

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ENCAGNANE. CONVENTION D'ETUDES PREALABLES DU QUARTIER
DES PHARES ET BALISES DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/SPLA PAYS D'AIX
TERRITOIRES. - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le projet de cession par l'Etat, des bâtiments dénommés « Phares et Balises » dans le quartier d'Encagnane, sur un terrain d'une superficie de 6 300 m permet d'envisager le réaménagement urbain de ce secteur en recomposant l'espace intégrant l'Ecole maternelle Jean Giono, l'immeuble le Calendal, le square Henri Dunand, la rue Jules Verne et la rue Albert Camus, le Bd du Président Kennedy.

La Ville d'Aix-en-Provence a ainsi la volonté de restructurer tout cet espace urbain en déconstruisant et reconstruisant une partie de l'immeuble le Calendal ainsi que l'Ecole.

Une protection contre le bruit de l'autoroute étant nécessaire, les aménagements urbains intégreront cette contrainte, ainsi que les problèmes de pollution.

La restructuration de cet espace permettra de programmer des logements à vocation sociale mais pas uniquement, de manière à assurer la mixité, avec des bureaux et des équipements publics.

La SPLA Pays d'Aix Territoires, propose un projet de convention joint en annexe qui définit les interventions pour réaliser les études préliminaires.

Le montant de la mission qui se déroule sur une durée prévisionnelle de 20 mois est fixée à 110 000,00 € HT (TVA en sus au taux en vigueur).

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

1°) ADOPTER la convention confiant à la SPLA Pays d'Aix Territoires les études en vue du réaménagement du quartier d'Encagnane.

2°) DIRE que le montant de l'intervention est fixé à 110 000,00 € HT (TVA en sus au taux en vigueur).

3°) AUTORISER Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à la Planification Urbaine et à l'Urbanisme, à signer tout document afférent à ce dossier.

4°) DIRE que les crédits correspondants seront inscrits au budget de la Ville.

**2014.823 - ENCAGNANE. CONVENTION D'ETUDES PREALABLES DU QUARTIER
DES PHARES ET BALISES DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/SPLA PAYS D'AIX
TERRITOIRES.**

Présents et représentés	: 48
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 48
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.**

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 28/01/2014
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



Aix en Provence
LA VILLE



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

POUR LA VILLE D'AIX EN PROVENCE,

ETUDE PREALABLE DU QUARTIER DES « PHARES ET BALISES »

SOMMAIRE

	PAGE
ARTICLE 1 – OBJET DE LA MISSION	5
ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION.....	5
ARTICLE 3 – COÛT DU SERVICE.....	6
ARTICLE 4 – DELAI D’EXECUTION DE LA MISSION.....	6
ARTICLE 5 - SUIVI DE L’OPERATION (Extrait du Règlement Intérieur de la SPLA) .	6
ARTICLE 6 – ASSURANCES.....	8
ARTICLE 7 – COMMISSION D’APPEL D’OFFRES (CAO).....	8
ARTICLE 8 – ACHÈVEMENT DE LA MISSION	8
ARTICLE 9 – RÈGLEMENT DES LITIGES	8
ARTICLE 10 – PENALITES	9
ANNEXE N° 1	10
PROJET D’ÉTUDE DE PERIMÈTRE	
ANNEXE N° 2	14
CONTENU DU COÛT DE LA MISSION EN COMPLÉMENT DE L’ARTICLE	

ENTRE :

- La Ville d'Aix en Provence, représentée par Monsieur Alexandre GALLESE, son Adjoint délégué à la Planification Urbaine et à l'Urbanisme, en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal, en date du 27 janvier 2014,

Ci-après désigné par les mots « La Collectivité »,

D'une part,

ET :

- La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Pays d'Aix Territoires », au capital de 500 000 euros, dont le siège social est à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. Aix-en-Provence, sous le N° 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général désigné à l'effet des présentes par délibération de son Conseil d'Administration en date du 3 février 2010.

Ci-après désignée par les mots « La SPLA »

D'autre part,

IL A ETE EXPOSÉ CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Il a été créé un outil opérationnel intégré de type Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) dénommée SPLA « Pays d'Aix Territoires » qui travaille exclusivement pour ses Collectivités actionnaires, dans le cadre de relations « in house », lesquelles Collectivités exercent sur la SPLA un contrôle analogue à celui mis en place pour leurs propres services.

La SPLA « Pays d'Aix Territoires » a pour mission de mettre en œuvre, à leur demande, les politiques et opérations d'aménagement, de construction et de développements définis par ses actionnaires publics, au titre de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

La Ville d'Aix en Provence réfléchit depuis plusieurs années à l'extension du quartier des Phares et Balises à Encagnane en bordure de l'autoroute A.51.

Parallèlement, la Ville, engagée en qualité de partenaire avec l'Etat et les bailleurs sociaux, mène de concert diverses négociations foncières sur cette zone à enjeu.

La Ville est désireuse d'alimenter et de conforter sa réflexion et ses arbitrages notamment en termes financiers, avant de lancer une opération d'envergure.

La Ville souhaite confier la réalisation des études préalables portant à la fois sur l'opportunité économique, sur les aspects financiers et sur les effets sur l'environnement d'une opération d'aménagement publique à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Cette réflexion et ces études s'inscrivent dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

Il conviendra donc de mener la réflexion sur les enjeux d'urbanisme. La réalisation des études préalables, objet de la présente convention, permettra de mieux cerner et d'adopter un projet d'aménagement du secteur.

La SPLA « Pays d'Aix Territoires » exécutera la mission confiée par la Ville d'Aix en Provence selon les termes de la convention ci-après, dans le respect des conditions générales d'intervention pour ses actionnaires, telles que définies dans ses statuts et son règlement intérieur.

Au-delà de la présente convention, la Ville d'Aix-en-Provence pourra confier à la SPLA « Pays d'Aix Territoires », la réalisation effective de l'opération par le biais d'une convention d'aménagement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA MISSION

La Ville d'Aix-en-Provence envisage l'acquisition, directement ou par l'intermédiaire de l'un de ses opérateurs sociaux, des bâtiments dénommés « Phares et Balises » appartenant à l'Etat dans le quartier d'Encagnane.

Ce terrain a une superficie de l'ordre de 6300 m² et il est situé au cœur d'un espace stratégique dans le quartier.

La prise de possession de cette propriété permettra à la Ville d'envisager le réaménagement urbain de ce secteur en recomposant l'espace intégrant l'Ecole maternelle Jean Giono, l'immeuble le Calendal, le square Henri Dunand, la rue Jules Verne et la rue Albert Camus, le Bd du Président Kennedy.

La Ville d'Aix-en-Provence a ainsi la volonté de restructurer tout cet espace urbain en déconstruisant et reconstruisant une partie de l'immeuble le Calendal ainsi que l'Ecole.

Une protection contre le bruit de l'autoroute étant nécessaire, les aménagements urbains intégreront cette contrainte. Il en sera de même pour les problèmes de pollution.

La restructuration de cet espace permettra de programmer des logements à vocation sociale mais pas uniquement, de manière à assurer la mixité, avec des bureaux et des équipements publics.

Les reconstructions seront en outre de nature à protéger une bonne partie du quartier alentour des contraintes de bruit liées à l'accès autoroutier.

Pour pouvoir réaliser ces projets, il est tout d'abord indispensable que la SPLA définisse un périmètre d'analyse pertinent, elle entreprendra alors des études techniques, financières, environnementales et urbanistiques sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre de réflexion, une opération d'aménagement doit être conduite, dont le périmètre opérationnel reste à définir et constitue un des objets de l'étude.

Dans le cadre de sa réflexion d'aménagement, la Collectivité confie à la SPLA, dans le respect des conditions générales d'intervention de la SPLA pour ses actionnaires, les études nécessaires à la contractualisation du projet d'aménagement qui pourrait faire l'objet d'une mission ultérieure à lui confier.

ARTICLE 2 – CONTENU DE LA MISSION

La mission de la SPLA porte sur :

- a) Présenter une réflexion sur les grandes lignes d'aménagement situées dans le périmètre défini à l'Article 1.

- b) Vérifier la faisabilité technique et financière d'une opération d'aménagement sur un périmètre d'étude, en cohérence avec les orientations du PLU.
- c) Définir un projet d'aménagement tant dans ses composantes juridiques que techniques.

Contenu :

1. Etudes préliminaires urbanistiques, juridiques et techniques :
 - Définition d'une capacité d'accueil (logements, activités, services, équipements...) du périmètre, tant en quantité, qu'en nature,
 - Définition et chiffrage d'un principe de schémas viaires à l'intérieur de l'opération et son raccordement aux infrastructures existantes,
 - Définition des profils en travers type des voiries en fonction des usages et des trafics.
2. Etudes préliminaires financières : Détermination d'un coût prévisionnel d'équipements du secteur et des recettes potentielles liées aux programmes de construction : cession de charges foncières et/ou participations.
3. Dossier loi sur l'eau (si nécessaire).
4. Réalisation de l'étude d'impact sur l'environnement.
5. Etude des contraintes archéologiques.

ARTICLE 3 – COÛT DU SERVICE

Le coût de la prestation est fixé forfaitairement à 110 000,00 € HT TVA en sus au taux en vigueur. Ce coût forfaitaire est détaillé, à titre indicatif, dans le document joint en annexe.

Le coût sera facturé :

- à hauteur de 50% à la notification de la présente convention,
- à hauteur de 25% trois mois après la notification de la présente,
- le solde à la remise définitive des études et en particulier du programme et de l'enveloppe financière.

ARTICLE 4 – DELAI D'EXECUTION DE LA MISSION

Le délai de réalisation de cette mission est fixé à 20 mois, à compter de la notification des présentes à la SPLA et peut être modifié par avenant.

La présente convention pourra être prorogée en cas d'inachèvement, de son objet par accord express des parties après acceptation par le Conseil d'Administration de la SPLA et de la Ville d'Aix en Provence.

ARTICLE 5 - SUIVI DE L'OPERATION (Extrait du Règlement Intérieur de la SPLA)

5.1 – Le Comité Technique :

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

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA,
- Le DGS/DGST de l'actionnaire public ayant transmis le dossier,
- Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

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

Le comité technique prendra connaissance du ou (des) dossiers qui auront été déposés auprès du Directeur général de la SPLA et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'information qui seront ensuite transmis par le Directeur Général à la Collectivité porteur du projet d'aménagement. Il adressera au Comité de pilotage des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable des opérations.

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

En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la Collectivité ou de l'établissement porteur du projet, qui porteront notamment sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'une étude particulière, le diagnostic financier approfondi, les participations financières à l'opération.

5-2 – Le Comité de Pilotage :

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

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

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

Composition du Comité de Pilotage :

- Le Président de la SPLA,
- Le Directeur de la SPLA,
- Un administrateur représentant de la personne publique actionnaire concernée, ou le délégué à l'Assemblée Spéciale de la Commune et/ou le Maire de ladite Commune, ayant confié l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,

- L'élu délégué au sein de la Commune ou de l'Etablissement public concerné(e),
- Le Maire de la Commune sur le territoire de laquelle s'exécute une opération d'aménagement confiée à la SPLA par la CPA,
- Le Directeur Général des Services de la personne publique actionnaire concernée, ou de la Commune ayant confié l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,
- Le Conseiller du Président de la SPLA.

Attributions du Comité de pilotage :

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

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES

La Société déclare être titulaire d'une police d'assurance garantissant les conséquences de responsabilité civile qui lui incombent dans le cadre de son activité civile professionnelle.

ARTICLE 7 – COMMISSION D'APPEL D'OFFRES (CAO)

Les marchés d'études que la SPLA sera amenée à passer dans le cadre de l'exécution de sa mission seront traités par la Commission d'Appel d'Offres de la SPLA, selon la procédure prévue par le décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Un représentant de la Collectivité ayant confié la mission siègera au sein de cette CAO.

ARTICLE 8 – ACHÈVEMENT DE LA MISSION

La mission de la SPLA prendra fin un mois après la remise du rapport d'études validé par la Ville.

ARTICLE 9 – RÈGLEMENT DES LITIGES

La Collectivité et la SPLA conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait surgir dans la

présente concession. Si toutefois un litige ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il sera porté devant le Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 10 – PENALITES

Détermination du montant des pénalités :

En cas de retard de livraison des études définies à l'article 2 et au calendrier prévisionnel défini à l'article 4 imputable à la SPLA, il pourra être appliqué une pénalité journalière de 1/3000 du montant hors taxes de la rémunération figurant à l'article 6.1.2 de la concession, sans pouvoir excéder 20 000 €.

Les pénalités peuvent être appliquées du simple fait de la constatation du retard par la Personne Publique.

Une fois le montant des pénalités déterminé celles ci sont prises en compte et la formule de variation suivante est appliquée : $P = v \times r / 3000$ dans laquelle :

- P = le montant de la pénalité,
- V = la valeur de la ou des prestations sur laquelle ou lesquels est ou sont calculée en prix de base, hors variation du prix et hors champ d'application de la TVA, de la partie des prestations, si le retard d'exécution d'une partie rend l'ensemble inexploitable,
- R = le nombre de jours de retard.

Modulation des pénalités : La Personne Publique dispose de la facultés de moduler le montant des pénalités de retard en fonction de la nature et de l'importance des retards imputables à la SPLA ou pour tout autre motif.

La personne Publique se prononcera sur la modulation des pénalités au vu de la demande de la SPLA après examen des documents et justificatifs joints à celle-ci.

Fait à Aix-en-Provence, le
En quatre exemplaires.

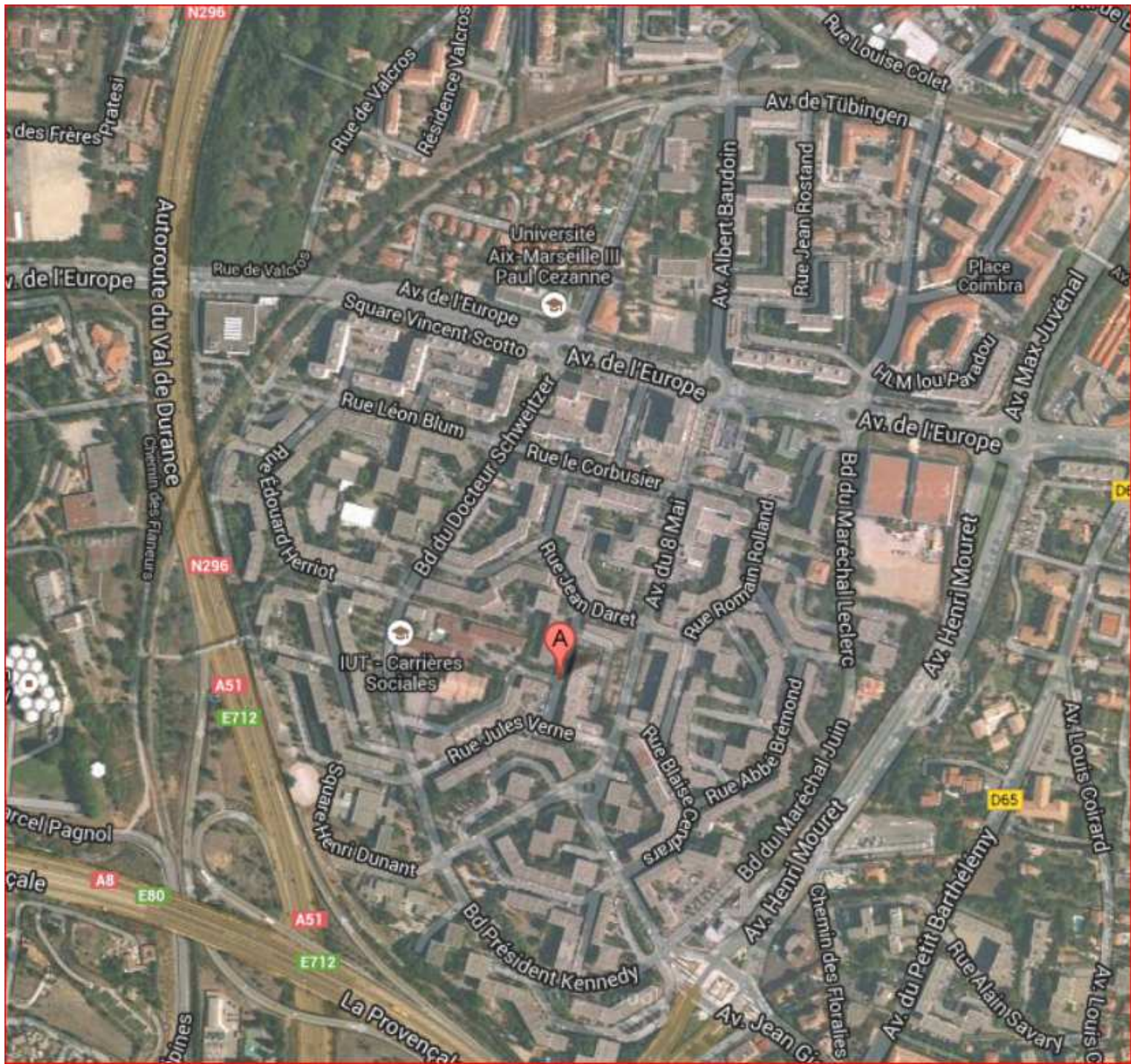
L'Adjoint délégué à la
Planification Urbaine et à l'Urbanisme,
Alexandre GALLESE

Pour la SPLA Pays d'Aix Territoires,
Le Président Directeur Général,
Gérard BRAMOULLÉ

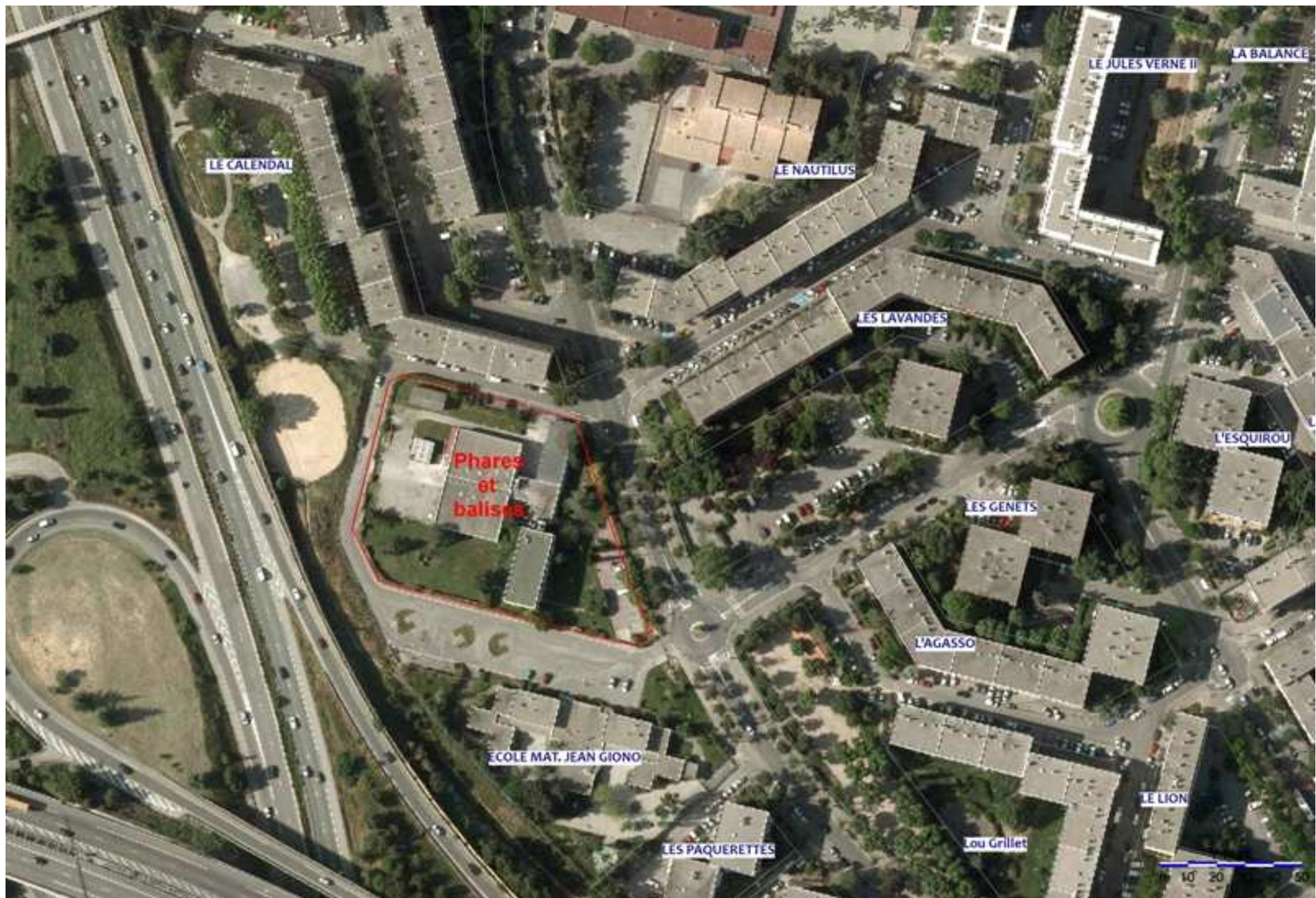
ANNEXE N° 1

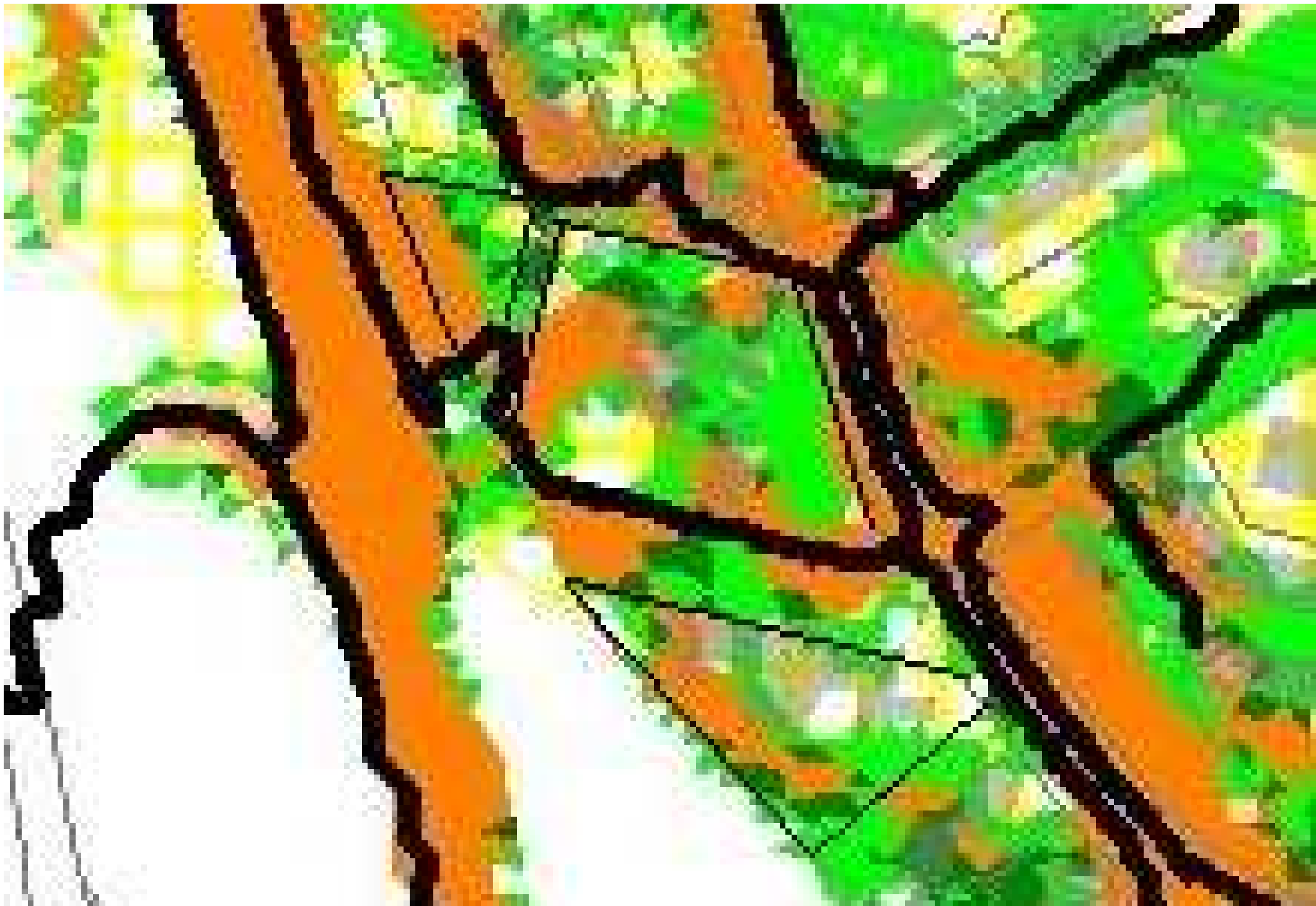
PROJET D'ÉTUDE DE PERIMÈTRE

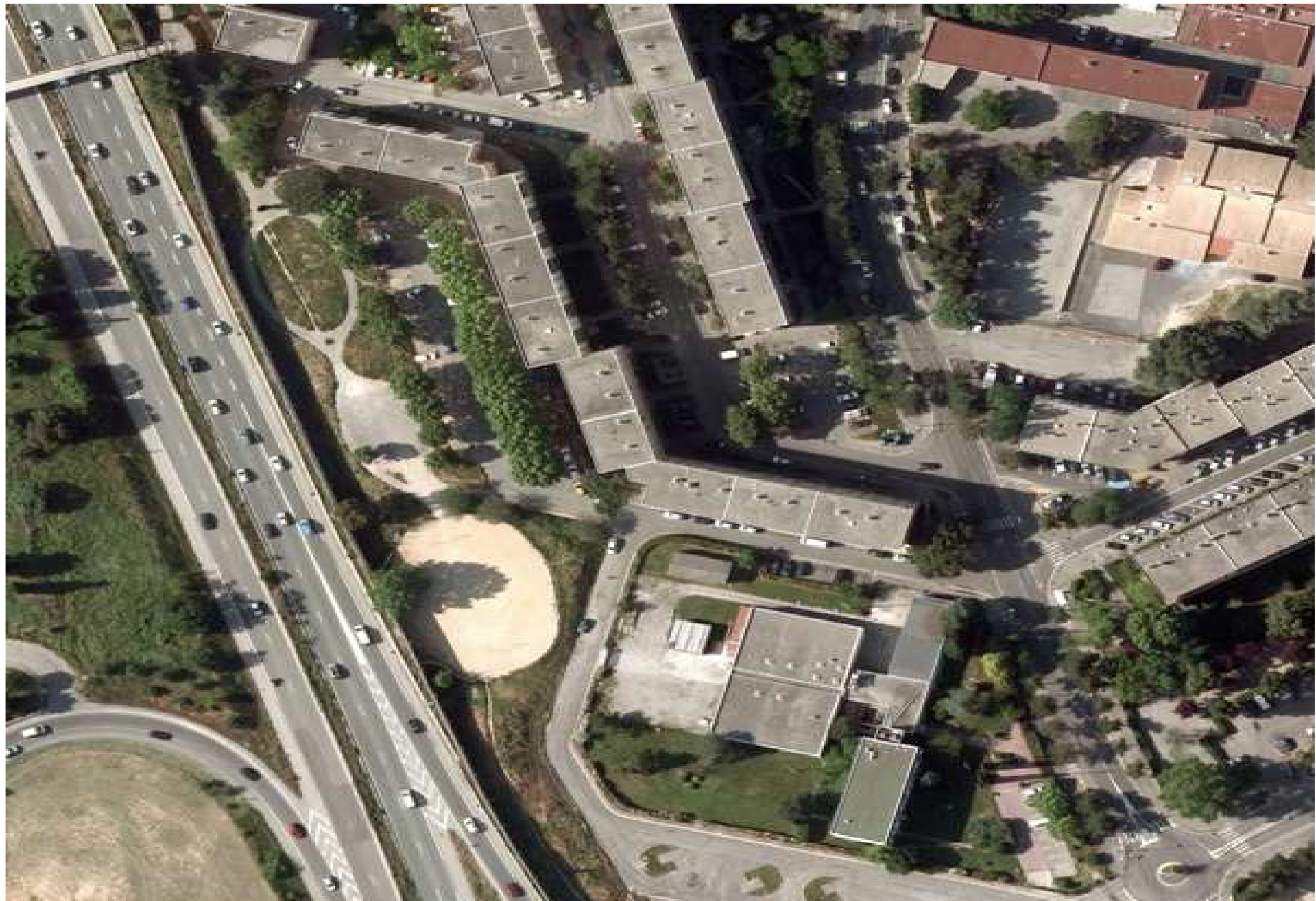
PROJET











ANNEXE N° 2**DETAIL A TITRE INDICATIF DU CONTENU DU COÛT DE LA MISSION
EN COMPLÉMENT DE L'ARTICLE 3**

Etudes préliminaires juridiques, techniques et financières (Urbaniste – VRD – Paysagiste – Géotechnique – Circulation...)	65 000 € HT
Plan topographique	8 000 € HT
Dossier Loi sur l'eau	12 000 € HT
Etude d'impact quatre saisons y compris analyse potentialités en énergies renouvelables	13 000 € HT
Etude des contraintes archéologiques et diagnostic archéologique	9 000 € HT
Frais divers	3 000 € HT

TOTAL**110 000 € HT**