




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-354**

Séance publique du

23 juillet 2015

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

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20150723- lmc171468-DE-1-1
Date de signature : 24/07/2015
Date de réception : vendredi 24 juillet 2015
 Pour certification du caractère exécutoire : - ACTE SUIVI - COMPTÉ DESU AUSSI - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGITIMITÉ

**OBJET : APPROBATION DU CONTRAT D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA CONSTANCE,
CONFIE A LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.**

Le 23 juillet 2015 à 10h00, 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 17/07/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGEY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, ~~Madame Patricia BORRICAND~~, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Claude MAINA, Madame Reine MERGER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Gerard DELOCHE à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Souad HAMMAL à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Hervé GUERRERA, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Catherine ROUVIER à Madame Josyane SOLARI, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Francis TAULAN à Monsieur Ravi ANDRE, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sophie JOISSAINS.

Excusés sans pouvoir :

Madame Irène MALAUZAT
Secrétaire : Coralie JAUSSAUD

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.

*Rectification d'erreur matérielle
conformément à la délibération
du Conseil Municipal
no DL. 2015-388 adoptée
par la séance du
28 septembre 2015
à Aix-en-Provence
Maryse JOISSAINS-MASINI*



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

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 23 JUILLET 2015

Nomenclature : 1.4
Autres types de contrats

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

Politique Publique : 16-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : APPROBATION DU CONTRAT D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA
CONSTANCE, CONFIE A LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération séparée de ce jour, à laquelle il est expressément fait référence, votre conseil a adopté, le bilan de concertation de la ZAC de la Constance, ainsi que le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact.

A l'occasion de cette même délibération, votre conseil a approuvé également le dossier de création de la ZAC de la Constance, et a décidé ainsi de la création de la ZAC, dont il entend confier la réalisation à la SPLA Pays d'Aix Territoires, sur laquelle la Commune exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services.

Il convient en conséquence désormais, de formaliser cette désignation par la signature d'un traité de concession.

Cette convention d'aménagement jointe au présent rapport sera signée pour une durée contractuelle de 17 ans.

Etant précisé que, les deux premières années seront réservées à la mise en place d'un concours international d'architecte, au vu des résultats duquel, la SPLA Pays d'Aix Territoire, et donc la Collectivité locale, dont elle est l'émanation, choisiront, tant le projet architectural et urbanistique le mieux adapté aux objectifs assignés, que le maître d'œuvre de l'opération.

Pour mener à bien la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération le concessionnaire se verra déléguer le droit de préemption et l'exercice du droit d'expropriation. Il n'est à ce jour en outre, prévue aucune participation financière de la Commune à la ZAC, financièrement équilibrée entre les dépenses et les recettes

En conséquence

Vu le présent rapport

Vu la délibération de votre conseil portant tant sur l'adoption des bilans de concertation et de mise à disposition de l'étude d'impact que sur la création de la ZAC de la Constance

Vu le projet de convention de concession joint au présent rapport

Nous vous invitons, Mesdames, Messieurs et Chers Collègues à :

ADOPTER Le projet de convention d'aménagement de la ZAC de la Constance qui sera conclu entre la Commune d'Aix en Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires,

DELEGUER au concessionnaire l'exercice du droit de préemption en application des dispositions de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISER Madame le Maire ou son adjoint délégué, à signer tous documents utiles en lien avec la présente affaire

DL.2015-354 - APPROBATION DU CONTRAT D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE LA
CONSTANCE, CONFIE A LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.-

07/14

Présents et représentés	:	54	53
Présents	:	42	41
Abstentions	:	1	
Non participation	:	0	
Suffrages Exprimés	:	55	52
Pour	:	48	47
Contre	:	5	

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Hervé
GUERRERA Gaelle LENFANT

Se sont abstenus

Michele EINAUDI.

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

Le Maire,
Maryse JOISSAINS MASINI

Compte-rendu de la délibération affiché le : 27/07/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

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

POUR LA VILLE D'AIX EN PROVENCE

**Concession d'aménagement
pour la réalisation de la ZAC de la Constance**

(Articles L 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION	6
ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR.....	8
ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT	8
ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONCESSION.....	9
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 7 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION.....	12
TITRE II	13
MAITRISE FONCIERE	13
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES	13
ARTICLE 9 – PREEMPTION EXPROPRIATION	14
ARTICLE 10 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT	14
ARTICLE 11 – ENTRETIEN DES IMMEUBLES	14
TITRE III	15
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES.....	15
LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION	15
ARTICLE 12 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES	15
ARTICLE 13 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES.....	15
ARTICLE 14 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME	16
TITRE IV.....	17
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.....	17
ARTICLE 15 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE).....	17
ARTICLE 16 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LA SPLA	17
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	17
ARTICLE 18 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 19 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT	18
ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	19
ARTICLE 21 - INDEMNITES AUX TIERS	19
TITRE V.....	20
COMMERCIALISATION	20
ARTICLE 22 - DISPOSITIONS GENERALES	20
ARTICLE 23 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	20
ARTICLE 24 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS.....	21
ARTICLE 25 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	22
TITRE VI.....	23
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	23
ARTICLE 26 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT	23
ARTICLE 27 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS.....	25
ARTICLE 28 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE.....	26
ARTICLE 29 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE	26

ARTICLE 30 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	27
ARTICLE 31 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	27
TITRE VII	28
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	28
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	28
ARTICLE 32 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	28
ARTICLE 33 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE	28
ARTICLE 34 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
ARTICLE 35 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	31
ARTICLE 36 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS	33
TITRE VIII	34
DISPOSITIONS DIVERSES	34
ARTICLE 37- INTERETS MORATOIRES.....	34
ARTICLE 38 - PENALITES.....	34
ARTICLE 39 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE	35
ARTICLE 40 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	35
ARTICLE 41 - MODIFICATION RELATIVE A LA SPLA	35
ARTICLE 42 - NOTIFICATIONS.....	36
ARTICLE 43 - DOMICILIATION.....	36
ARTICLE 44 – LITIGES.....	36
 ANNEXES	 39
	à 43

ENTRE D'UNE PART:

La Commune d'Aix en Provence dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville 13100 Aix en Provence, prise en la personne de son Maire en exercice, Madame Maryse JOISSAINS MASSINI agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal,

Ci-après désignée par les mots « Le Concédant »,

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 situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 04 Juin 2015,

Ci-après désignée par les mots « Le Concessionnaire »,

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 19 Novembre 2012, et en cohérence avec le débat sur son PADD, la Ville d'Aix-en-Provence a décidé d'engager les études nécessaires à l'élaboration du dossier de création d'une ZAC sur le site de la Constance et a confié ces études à la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

Par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 18 Mars 2013, la Ville d'Aix-en-Provence a ensuite défini les modalités de la concertation préalable à l'approbation du dossier de création et adopté les objectifs de l'opération d'aménagement :

Cette opération, qui a été identifiée depuis fort longtemps comme lieu d'accueil d'une future extension de la Ville dans le quartier Ouest, s'inscrit "dans la volonté de créer un quartier exemplaire sur le plan de l'environnement (déplacements en modes doux, transports en commun...), optimisant la consommation de l'espace et recherchant un parti d'urbanisme économe en énergie".

Elle doit répondre de manière significative à la demande de logements du point de vue quantitatif tout en assurant la mixité sociale et apporter des solutions pour le logement étudiant. Elle doit aussi permettre d'apporter à la Ville un complément pour ses équipements, notamment en dégagant un espace d'activités (bureaux...) pour apporter une réponse au déficit d'emplois sur les quartiers Ouest."

Par ailleurs, la Communauté du Pays d'Aix qui, en vertu de sa compétence économique a postulé à l'appel à projet "quartier numérique" lancé par l'Etat et la Ville d'Aix-en-Provence, ont identifié un terrain de cinq hectares situé à l'intérieur du périmètre d'étude de la future ZAC de la Constance ayant toutes les caractéristiques pour accueillir un "pôle numérique".

Afin de répondre aux délais du cahier des Charges de l'appel à projet, la Ville a alors décidé, par Délibération de son Conseil Municipal du 08 Juillet 2013, de confier l'aménagement de ces cinq hectares du pôle numérique à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" et a modifié son POS par Délibération en date du 29 Septembre 2014, sur l'emprise du pôle numérique pour en permettre la réalisation.

Enfin, par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 23 Juillet 2015, la Ville d'Aix-en-Provence a tiré le bilan de la concertation, créé la ZAC de la Constance et a décidé d'en confier la réalisation à la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « zac de la Constance » sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence.

Elle est passée sous le régime des Articles L 300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de la concession d'aménagement est le périmètre de la ZAC, diminué du périmètre de l'opération d'aménagement "pôle numérique et SMAC de la Constance", d'une superficie de cinq hectares, qui a déjà été concédé à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" ; la présente concession d'aménagement porte donc sur le périmètre qui figure au plan annexé à la présente convention, d'une superficie de 93 hectares environ.

La ZAC de la Constance s'étend sur une superficie totale de 98 hectares environ, entre le quartier du Jas de Bouffan au Nord, le quartier de la Pioline au Sud, l'A51 et le quartier d'Encagnane à l'Est ; elle est limitée à l'Ouest par le Vallon de la Thumine.

Le programme de construction qui figure au dossier de création prévoit la réalisation :

- de 24 000 m² de surface de plancher de logements, soit de l'ordre de 3 600 logements ;
- de 5 000 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- de 70 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires ;
- des équipements publics de superstructure induits par l'opération (groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisir, maison de quartier...) ;
- de la salle de Musiques Actuelles du Pays d'Aix.

Les terrains de la ZAC seront classés au PLU en zone 2AU, à l'exception d'un secteur de 5 hectares classé en zone UE qui correspond à l'emprise du pôle numérique. Le périmètre concédé porte donc sur le secteur classé en zone 2AU.

Compte tenu de l'importance de l'opération, la Ville souhaite que le parti d'urbanisme soit arrêté à l'issue d'un concours d'urbanisme international.

Une fois le parti d'urbanisme retenu à l'issue de ce concours, le dossier de modification du PLU, qui est nécessaire pour donner des règles de constructibilité au secteur 2AU, pourra être établi ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC.

La mission du Concessionnaire comprendra donc deux phases :

1° Une phase d'études générales qui comprendra :

- L'organisation d'un concours d'urbanisme ;
- La réalisation des études techniques nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et, notamment, celle des études d'Avant-Projet (AVP) mentionnées à l'Article 15 ci-après ;
- La réalisation des études hydrauliques nécessaires à l'établissement du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ;
- L'établissement des dossiers nécessaires à la procédure de modification du PLU ;
- L'établissement du dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ;
- L'établissement du dossier de sûreté et de sécurité publique ;
- L'établissement des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire ;
- L'établissement du dossier de réalisation de la ZAC ;
- L'assistance au Concédant dans la conduite de la procédure de modification du PLU.

2° Une phase de réalisation de l'opération.

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, dans les conditions décrites par la présente concession. A ce titre, le Concessionnaire assure, notamment, la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Les droits et obligations des parties, aux présentes, sont définis aux Articles ci-après.

ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée en application des dispositions des Articles L 300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

- 2.1 Assurer la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II.
- 2.2 Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et règlementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- 2.3 Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III.
- 2.4 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.
- 2.5 Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.
- 2.6 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.
- 2.7 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'Article 4.
- 2.8 Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 2.9 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

Dans les Titres et Articles suivants, les actions relevant de la compétence du Concédant sont décrites ainsi que les opérations réalisées par le Concessionnaire nécessitant l'accord du Concédant.

D'une manière générale, les missions du Concessionnaire sont réalisées en concertation avec les services du Concédant. Celle-ci intervient par le biais des instances de suivi, mais le Concessionnaire s'engage à communiquer au Concédant tout document élaboré dans le cadre de l'opération, ainsi que toute information y afférant sur simple sollicitation.

Pour permettre le contrôle financier, technique et comptable de l'opération par le Concédant, le Concessionnaire devra, en effet, lui permettre le libre accès au chantier, à l'ensemble des documents comptables liés à l'opération qu'il pourra se faire communiquer à première demande, de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le Concessionnaire aurait conclu dans le cadre de l'opération.

Toutefois, les représentants du Concessionnaires ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concédant et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONCESSION

Dans le cadre de l'exercice de sa mission, le Concessionnaire transmettra les documents qu'il doit fournir au Concédant au titre de la concession à l'adresse suivante :

**Ville d'Aix-en-Provence
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1**

Par ailleurs, le règlement intérieur du Concessionnaire institue deux organes qui permettent l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement : le Comité Technique et le Comité de Pilotage.

4.1 - Le Comité Technique

Il est institué un Comité Technique pour l'opération, objet de la présente concession, en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Directeur 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 leur service.

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 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 de l'opération.

Le Comité Technique se réunit à la demande de ses membres, 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.

Ce comité invitera à ces séances les personnes qualifiées qu'il jugera utile de convier.

4-2 - 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 ;
- 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.

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.

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.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUELEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

5.1. Le Concédant assure la transmission de la concession au représentant de l'Etat dans le département. Le Concédant informe le Concessionnaire de cette transmission, sans délai et par tout moyen.

La présente convention aura caractère exécutoire dès sa notification au Concessionnaire.

Le Maire certifie alors, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette convention et précise, dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 17 ans à compter du jour où elle est rendue exécutoire, décomposée prévisionnellement comme suit :

- Phase études générales : 2 ans ;
- Phase exécution : 15 ans.

Elle pourra prendre fin, avant ce terme, en cas d'épuisement de son objet.

5.2. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord exprès des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

5.3. La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

5.4. La présente concession peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente concession ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'Article L 300-4 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toute mission nécessaires à leur exécution et d'assurer, en tout temps, une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

En phase 1 d'études générales, le Concessionnaire organisera un concours d'urbanisme de niveau international ainsi que toutes les études techniques nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ainsi que les dossiers nécessaires à la procédure de modification du PLU.

ARTICLE 7 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

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

Plus particulièrement, il désignera à l'issue d'une procédure de concours d'urbanisme et au vu de ses résultats, un architecte-urbaniste, un bureau d'études techniques, un bureau d'études hydrauliques, un bureau d'études environnementales et, de façon générale, toutes structures nécessaires à la mise en œuvre de l'opération. Cette équipe aura, notamment, pour mission, d'élaborer le dossier de modification du PLU et le dossier de réalisation de la ZAC.

Il fera également appel à un géomètre expert pour la réalisation des levés topographiques et l'établissement des bornages, divisions parcellaires et plans à réaliser tout au long de l'opération.

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

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire pourra :

- Acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, ou par tout autre moyen des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ainsi que ceux, situés en dehors de ce périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée ;
- Gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, et en assurer l'entretien (débroussaillage, enlèvement de dépôts divers...);
- Libérer les immeubles de leurs occupants dans le respect de la réglementation en vigueur et en concertation avec le concédant, assurer le cas échéant le réemploi des bâtiments occupés
- Démolir le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont faits, au vu de l'avis de France Domaine.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaines, nécessite l'accord exprès du Concédant.

Le concessionnaire rend compte annuellement des acquisitions réalisées et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies, dans les conditions décrites à l'Article 30 du Titre VI de la présente concession.

Le concessionnaire informe systématiquement le Concédant des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant.

ARTICLE 9 – PREEMPTION EXPROPRIATION

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire se verra déléguer par le concédant, le bénéfice du droit d'expropriation et du droit de préemption

Il pourra exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le Titre 1er du livre II du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone et toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Il pourra exercer le droit d'expropriation dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée et procédera à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il réalise les dossiers d'enquête préalable et assure le suivi de la procédure.

Le Concessionnaire rend compte annuellement des conditions de l'exercice des prérogatives de puissance publique dans les conditions décrites à l'Article 27 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 10 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le Concédant à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation, font l'objet d'une cession au Concessionnaire. Les conditions de cette cession seront délibérées par l'instance compétente du Concédant.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Jusqu'à la date à laquelle le Concédant a pris possession des ouvrages réalisés en application de la présente convention, le Concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens et de les maintenir en parfait état.

TITRE III

FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION

ARTICLE 12 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De contribuer aux procédures d'urbanisme, notamment en participant à l'élaboration des règles relatives à la constructibilité des sols, en proposant les adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure Loi sur l'Eau en finalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;
- De conduire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique le cas échéant sur décision du Concédant, en apportant sa contribution à la préparation des délibérations, en réalisant les dossiers d'enquête préalable, leur dépôt et le suivi des procédures ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

ARTICLE 13 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le Concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD, à l'exception des équipements demeurant, le cas échéant, sous la Maîtrise d'Ouvrage du Concédant ou de tiers comme cela sera défini dans le dossier de réalisation ;
- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;

- Conduire, le cas échéant, la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

ARTICLE 14 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

Le Concédant peut également proposer des modifications, dont le contenu et les conséquences devront être affinés avec la contribution du Concessionnaire.

Toute modification ou révision devra être examinée au sein des instances de suivi de la concession.

Toute modification substantielle devra être soumise, pour approbation, à l'organe délibérant du Concédant.

Dans ce cas, le Concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation à l'organe délibérant du Concédant, dans les délais fixés en concertation avec le Concédant.

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 15 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)

L'AVP sera présenté au Comité technique, puis au Comité de Pilotage. Par ailleurs, le PRO sera présenté au Comité Technique.

L'AVP et le PRO devront être transmis aux services concernés du Concédant au moins 15 jours avant leur présentation en Comité Technique. Le Concédant formulera ses remarques au cours de la réunion de présentation. Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des voiries et réseaux et par les services concernés du Concédant. Ces derniers auront 4 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un PRO intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'accord sera réputé favorable.

ARTICLE 16 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LA SPLA

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

La Commission d'Appel d'Offres de la SPLA sera chargée du choix des prestataires.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

Le Concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure, à ce titre, une

mission de coordination administrative générale dont il assure, seul, la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

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

Le Concédant et ses services compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

ARTICLE 18 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'achèvement est, au sens du présent Article, réputé accompli au plus tard :

- pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public,
- pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le Concessionnaire à laquelle assiste le Concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le Concédant ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages devront être remis, présentent, dans le cadre des opérations de réception, leurs observations directement au Concessionnaire. Celui-ci devra mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à leur bonne satisfaction dans la limite du programme arrêté.

ARTICLE 19 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Avant la fin de la période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le Concessionnaire organisera un constat avec les entreprises. Un procès-verbal contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le Concédant sera invité. En cas de malfaçons, le Concessionnaire organisera les reprises nécessaires et établira un nouveau constat. La remise des ouvrages s'effectuera à la suite du procès-verbal de constat de conformité des dits ouvrages.

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

La délivrance des ouvrages est conditionnée par la remise, par le Concessionnaire au Concédant, et éventuellement aux personnes visées à l'alinéa précédent, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et, particulièrement, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en deux exemplaires "papier" au concédant et une version informatique (format dwg pour les plans).

A l'achèvement de ces ouvrages définis et après réception définitive des travaux, le Concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés.

Les personnes normalement compétentes pour les ouvrages réalisés sont invitées aux opérations de remise.

Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il est procédé, entre les parties, à un procès-verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient, le cas échéant, les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au Concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. En cas de refus du Concédant de participer aux opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée comme accomplie.

Au plus tard à la remise des ouvrages, le Concessionnaire présentera au Concédant ou, le cas échéant, les autres personnes intéressées, un projet d'acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 21 - INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire supporte les contentieux liés à la réalisation de l'opération placée sous sa responsabilité au titre de la présente convention.

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

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le Concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés destinés à accueillir les entreprises du secteur du numérique.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le Concédant, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération prévues à l'Article 4-2.

Plus particulièrement, toute expression à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces...) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du comité de pilotage.

ARTICLE 23 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du Concédant, des Etablissements Publics intéressés, des concessionnaires de Services Publics ou des Associations Syndicales ou Foncières intéressées, selon les principes définis, en accord, avec le Concédant sur les modalités de ces opérations dans le cadre du Comité Technique et du Comité de Pilotage.

Les prix de vente, concession, location des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix de revient des terrains fixé dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques de la zone. La définition des prix et leur modification seront proposées au sein du Comité de Pilotage de la concession.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront validées par le comité de pilotage, instance de suivi de la concession mentionnée à l'Article 4 qui pourra solliciter l'accord préalable du conseil municipal.

Le Concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en Comité de Pilotage, leur traitement et leur suivi. Il met en relation le pétitionnaire d'autorisation de construire

avec l'architecte de la ZAC et s'assure avec lui de la conformité des dossiers et permis de construire et des réalisations.

Le Concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés, pendant l'exercice écoulé, dans les conditions décrites à l'Article 30 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 24 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

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

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains comporte en annexe le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la zone. Il sera préparé par le Concessionnaire et l'architecte-urbaniste de la ZAC, avec l'accord exprès du Concédant qui devra approuver un cahier des charges de cession type par délibération de l'instance compétente préalablement à la première cession de lot.

Par la suite, le cahier des charges devra être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le représentant du Concédant en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

Ce document se réfère par ailleurs, de convention expresse, aux clauses type du décret n° 55-216 du 3 février 1955 et comprend ainsi trois titres :

- 1° Le titre I détermine les prescriptions imposées aux bénéficiaires de la cession ou de la concession dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.
- 2° Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire devra être précisée.

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3° Le titre III fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine, notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges deviendra caduc à la date de suppression de la zone comme prévu par la Loi.

ARTICLE 25 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits, constituent des biens de reprise revenant au Concédant, ainsi qu'il est dit au Titre VII ci-après.

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 26 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

26.1. Généralités

Les charges supportées, par le Concessionnaire, pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations dues par les constructeurs et des potentielles subventions et participations financières allouées par les Collectivités, dans les conditions définies ci-après.

26.2. Subventions de tiers

Le Concessionnaire est autorisé, par le Concédant, à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le Concessionnaire est notamment habilité par le Concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'elle réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au Concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le Concédant, le Concessionnaire en fera le compte rendu annuel.

26.3. Participation du Concédant au coût de l'opération

Il n'est pas prévu de participation du concédant au coût de l'opération en application de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition pourra être modifiée par voie d'avenant à l'issue de la phase d'études générales après approbation par le concédant du dossier de réalisation.

26.4. Le Concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires, des cessions, ou locations de terrains et immeubles bâtis.

26.5. Mise en œuvre des participations Articles L311-4 du Code de l'urbanisme

Le Concessionnaire sera chargé de préparer les conventions de participation conclues entre le Concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du Concessionnaire, à passer en application de l'Article L311-4 du Code de l'urbanisme.

Ces conventions seront tripartites entre le Concessionnaire, le Concédant et le propriétaire et/ou le constructeur. Elles seront préparées par le Concessionnaire et soumises à l'approbation du Concédant par délibération de l'instance compétente.

26.6. Emprunts

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

26.7. Avances

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies par la Loi.

Ces avances doivent être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération, tels qu'ils sont mis en évidence par le compte rendu financier.

24.6. Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le Concédant accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent Article, le Concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées, par le, ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 35 ci-après.

ARTICLE 27 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'Article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux Articles précédents, le Concessionnaire devra produire chaque année un compte rendu financier comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé, défini à l'Article 28 ci-après ;
- Le plan de trésorerie actualisé, défini à l'Article 29 ci-après ;
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que défini à l'Article 30 ci-après ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au Concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...) ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'Article 26.7 ;
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues ;
- Un planning d'opération actualisé ;
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...)

Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

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

ARTICLE 28 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

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

Il présente notamment le montant de la participation du Concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'Article 26.3 ci-avant.

Il est fourni au Concédant, au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant à l'Article 27.

ARTICLE 29 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le Concessionnaire établit :

- Un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession ;
- Le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains et des travaux ;
- Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du Concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le Concédant dans les conditions prévues à l'Article 26.7 ci-avant.

Ils exposent également le montant de la participation à verser par le Concédant l'année suivante, le cas échéant.

Ces documents sont remis au Concédant avant le 15 Octobre.

Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant, à l'Article 27.

ARTICLE 30 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le Concessionnaire font l'objet d'un bilan. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes.

Il doit être remis au plus tard le 15 Mai de chaque année dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 27.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le Concessionnaire, sont inscrites sur un tableau récapitulatif. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

Ce tableau doit être repris au plus tard le 15 Mai de chaque année dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 27.

ARTICLE 31 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations ».

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

Pour la conduite générale, le suivi technique et la commercialisation de l'opération, un montant forfaitaire de 8 000 000 euros Hors Taxes, réparti annuellement sur la durée de la concession.

La première fraction annuelle sera calculée, au prorata temporis, à compter de la date de notification de la présente convention.

TITRE VII

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 32 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

ARTICLE 33 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

33.1. Résiliation simple

La Concession pourra résilier la concession pour un motif d'intérêt général à charge pour elle, d'indemniser le Concessionnaire, des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait directement, au vu des justificatifs fournis par cette dernière.

Dans tous ces cas, le Concédant devra indemniser le Concessionnaire des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait dans la limite d'une indemnité de 50% de la rémunération restante prévue au contrat, au vu des justificatifs fournis par ce dernier. Dans ces conditions, les sommes engagées par le Concessionnaire lui seraient entièrement remboursées sur présentation d'un décompte et de justificatifs correspondants.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au Concessionnaire.

33.2. Résiliation pour faute

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

33.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire

Au cas où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié que sur décision expresse, ou tacite, par l'Administrateur Judiciaire, de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par le Concessionnaire. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'Article 35 ci-après.

33.4. Résiliation amiable

Les parties peuvent d'un commun accord décider la résiliation du contrat de concession. Cette dernière ouvrira droit à une indemnité fixée d'un commun accord.

33.5. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra pour un motif d'intérêt général notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter tout ou partie des actifs de la concession d'aménagement à leur valeur comptable et après estimation par France Domaines.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au Concessionnaire.

ARTICLE 34 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant peut, du seul fait de cette expiration, être subrogé dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- Les biens cédés gratuitement par le Concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement;

- Sur l'ensemble des autres biens, c'est à dire ceux qui n'ont pas été cédés gratuitement par le Concédant, et qui sont objet de la présente concession d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au Concédant à leur achèvement, le Concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour; ainsi, il devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.
- Le Concédant reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant le Concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir au Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;
- Le Concédant est tenue vis à vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du Concessionnaire pour des actes antérieurs ;
- Le Concédant doit se substituer au Concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du Concessionnaire.

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

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

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

ARTICLE 35 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

35.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

35.1.1 Solde d'exploitation

➤ EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant 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 pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le Concédant et les rémunérations du Concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

35.1.2 Solde des financements repris par le Concédant.

➤ EN RESSOURCES :

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

➤ EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le Concédant.

35.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, il est pris en charge par le Concédant; s'il est positif, le Concédant en est créancier.

35.2 Opérations de liquidation

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

35.3. Calcul des indemnités

Les indemnités dues au Concessionnaire en cas de résiliation sans faute ou de rachat, correspondent aux pertes subies et au manque à gagner qui en résulterait directement.

35.4 Modalités de règlement

Le montant de cette indemnité sera versé, déduction faite de la participation financière du Concédant non utilisée et des paiements correspondant à l'exécution de la garantie accordée le cas échéant pour financer l'opération.

ARTICLE 36 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du Concédant, le Concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le Concédant, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Les contrats conclus entre le Concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 37- INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire 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 légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTICLE 38 - PENALITES

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

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

<p>Non respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le compte rendu annuel d'opération, les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie).</p>	<p>150,00 euros/jour de retard à partir de l'échéance prévue par le contrat.</p>
<p>Non respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné...)</p>	<p>150,00 euros/jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés.</p>

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne seraient pas 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 de retard proportionnelles à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 10 % du montant de la rémunération prévue pour l'exécution de la présente concession.

Ces pénalités viennent, le cas échéant, en déduction des sommes dues au Concessionnaire.

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

ARTICLE 39 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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 planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

Les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement.

ARTICLE 40 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 41 - MODIFICATION RELATIVE A LA SPLA

Dans le cas où un actionnaire privé entre au capital du Concessionnaire, le présent contrat de concession devra être résilié et faire l'objet d'une mise en concurrence.

ARTICLE 42 - NOTIFICATIONS

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 43 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application de la présente convention seront versées à :

SPLA Pays d'Aix Territoires
2 rue Lapierre
BP 80251
13608 AIX EN PROVENCE Cedex 01

ARTICLE 44 – LITIGES

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

Fait à :

Le :

en 4 exemplaires

Pour le Concédant,

Pour le Concessionnaire,

**Le Maire d'Aix-en-Provence,
Maryse JOISSAINS MASSINI**

**Le Président de la SPLA,
Gérard BRAMOULLÉ**

PIECES ANNEXEES

1. Périmètre de la concession
2. Bilan Prévisionnel global de l'opération

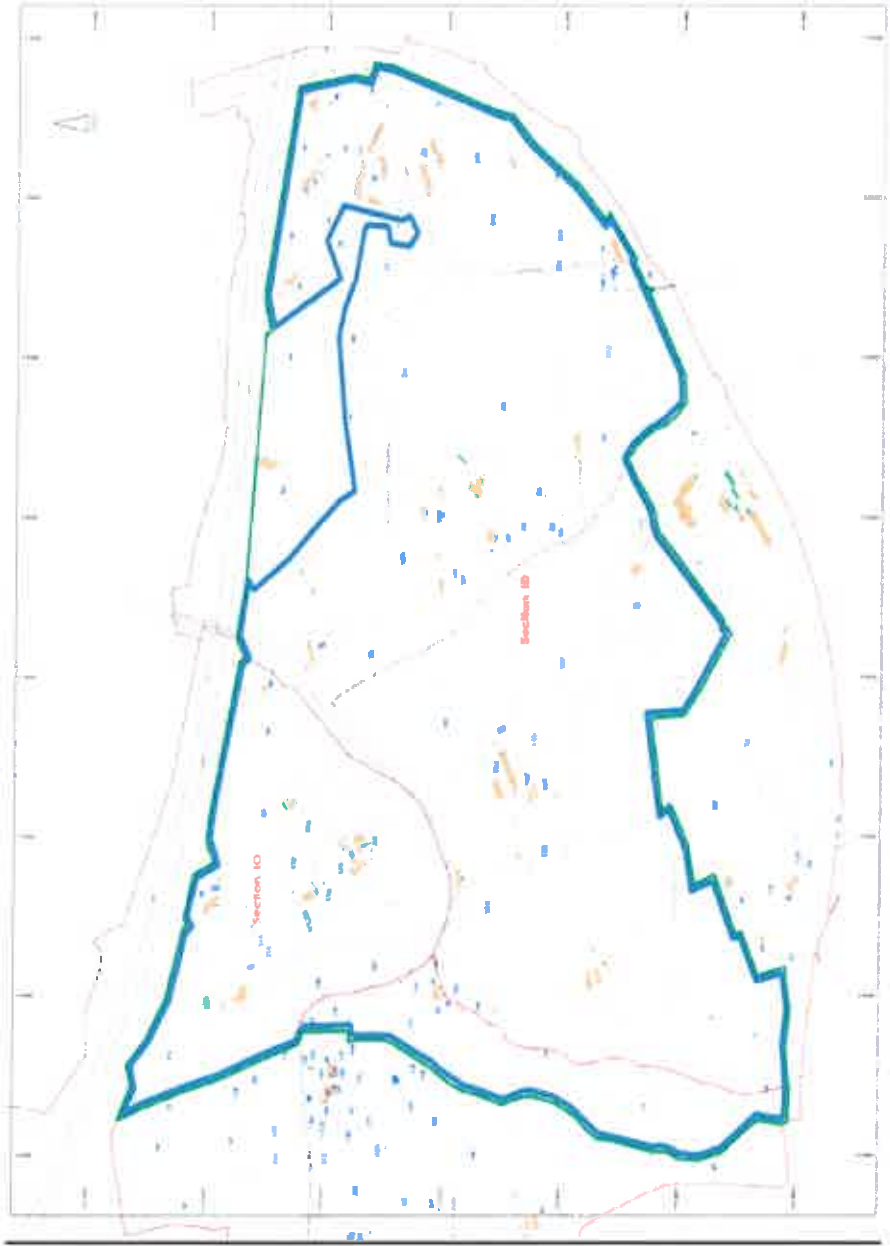
ANNEXE 1

PERIMETRE DE LA CONCESSION

**CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZAC DE LA
CONSTANCE**

ANNEXE 1

**Périmètre de la
concession**



— Périmètre de la ZAC
— Périmètre de la concession

ANNEXE 2

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

**ANNEXE 2
CONCESSION ZAC DE LA CONSTANCE : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL**

DEPENSES D'AMENAGEMENT H.T. :	
ACQUISITIONS FONCIERES :	
65 ha x 50 € moyen = 32,5 M €	
Frais liés aux acquisitions : 4 % = 1,3 M €	35 M €
Mise en état des sols dont fouilles archéologiques = 1,2 M €	
ETUDES GENERALES :	
Etudes préalables = 0,5 M €	2 M €
Etudes d'urbanisme – frais de concours = 0,5	
Honoraires d'architecte en chef = 1 M €	
TRAVAUX :	
Travaux d'infrastructures = 43,1 M €	
Honoraires et divers sur travaux d'infra 8 % 3,40	60 M €
Travaux de superstructures y compris honoraires et frais annexes = 13,5 M €	
ALEAS :	3 M €
FRAIS FINANCIER 3 % :	3 M €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE :	8 M €
TOTAL DES DEPENSES D'AMENAGEMENT :	111 M €
RECETTES D'AMENAGEMENT H.T. :	
Activités : 70 000 m ² de plancher x 221 M € = 15,47 M €	15,47 M €
Logements :	
Logement social étudiant (CROUS) = 18 000 m ² de plancher x 0 € = 0 M €	0 M €
Logement social autre : 22 000 m ² de plancher x 200 € = 4,40 M €	4,40 M €
Logement accession libre : 200 000 m ² de plancher x 450 € = 90 M €	90 M €
Commerces : 5 000 m ² x 226 € = 1,13 M €	1,13 M €
TOTAL DES RECETTES D'AMENAGEMENT :	111 M €





Aix en Provence
LA VILLE



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

POUR LA VILLE D'AIX EN PROVENCE

**Concession d'aménagement
pour la réalisation de la ZAC de la Constance**

(Articles L 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION	6
ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR.....	8
ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT	8
ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONCESSION.....	9
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 7 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION.....	12
TITRE II	13
MAITRISE FONCIERE	13
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES	13
ARTICLE 9 – PREEMPTION EXPROPRIATION	14
ARTICLE 10 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT	14
ARTICLE 11 – ENTRETIEN DES IMMEUBLES	14
TITRE III	15
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES.....	15
LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION	15
ARTICLE 12 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES	15
ARTICLE 13 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES.....	15
ARTICLE 14 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME	16
TITRE IV.....	17
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.....	17
ARTICLE 15 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE).....	17
ARTICLE 16 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LA SPLA	17
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	17
ARTICLE 18 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 19 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT	18
ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	19
ARTICLE 21 - INDEMNITES AUX TIERS	19
TITRE V.....	20
COMMERCIALISATION	20
ARTICLE 22 - DISPOSITIONS GENERALES	20
ARTICLE 23 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	20
ARTICLE 24 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS.....	21
ARTICLE 25 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	22
TITRE VI.....	23
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	23
ARTICLE 26 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT	23
ARTICLE 27 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS.....	25
ARTICLE 28 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	26
ARTICLE 29 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE	26



ARTICLE 30 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	27
ARTICLE 31 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	27
TITRE VII.....	28
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	28
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	28
ARTICLE 32 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	28
ARTICLE 33 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE	28
ARTICLE 34 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
ARTICLE 35 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	31
ARTICLE 36 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS	33
TITRE VIII.....	34
DISPOSITIONS DIVERSES	34
ARTICLE 37- INTERETS MORATOIRES.....	34
ARTICLE 38 - PENALITES.....	34
ARTICLE 39 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE	35
ARTICLE 40 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	35
ARTICLE 41 - MODIFICATION RELATIVE A LA SPLA	35
ARTICLE 42 - NOTIFICATIONS.....	36
ARTICLE 43 - DOMICILIATION.....	36
ARTICLE 44 – LITIGES.....	36
 ANNEXES	 39
	à 43

ENTRE D'UNE PART:

La Commune d'Aix en Provence dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville 13100 Aix en Provence, prise en la personne de son Maire en exercice, Madame Maryse JOISSAINS MASSINI agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal,

Ci-après désignée par les mots « Le Concédant »,

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 situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 04 Juin 2015,

Ci-après désignée par les mots « Le Concessionnaire »,

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :



PREAMBULE

Par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 19 Novembre 2012, et en cohérence avec le débat sur son PADD, la Ville d'Aix-en-Provence a décidé d'engager les études nécessaires à l'élaboration du dossier de création d'une ZAC sur le site de la Constance et a confié ces études à la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

Par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 18 Mars 2013, la Ville d'Aix-en-Provence a ensuite défini les modalités de la concertation préalable à l'approbation du dossier de création et adopté les objectifs de l'opération d'aménagement :

Cette opération, qui a été identifiée depuis fort longtemps comme lieu d'accueil d'une future extension de la Ville dans le quartier Ouest, s'inscrit "dans la volonté de créer un quartier exemplaire sur le plan de l'environnement (déplacements en modes doux, transports en commun...), optimisant la consommation de l'espace et recherchant un parti d'urbanisme économe en énergie".

Elle doit répondre de manière significative à la demande de logements du point de vue quantitatif tout en assurant la mixité sociale et apporter des solutions pour le logement étudiant. Elle doit aussi permettre d'apporter à la Ville un complément pour ses équipements, notamment en dégagant un espace d'activités (bureaux...) pour apporter une réponse au déficit d'emplois sur les quartiers Ouest."

Par ailleurs, la Communauté du Pays d'Aix qui, en vertu de sa compétence économique a postulé à l'appel à projet "quartier numérique" lancé par l'Etat et la Ville d'Aix-en-Provence, ont identifié un terrain de cinq hectares situé à l'intérieur du périmètre d'étude de la future ZAC de la Constance ayant toutes les caractéristiques pour accueillir un "pôle numérique".

Afin de répondre aux délais du cahier des Charges de l'appel à projet, la Ville a alors décidé, par Délibération de son Conseil Municipal du 08 Juillet 2013, de confier l'aménagement de ces cinq hectares du pôle numérique à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" et a modifié son POS par Délibération en date du 29 Septembre 2014, sur l'emprise du pôle numérique pour en permettre la réalisation.

Enfin, par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 23 Juillet 2015, la Ville d'Aix-en-Provence a tiré le bilan de la concertation, créé la ZAC de la Constance et a décidé d'en confier la réalisation à la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « zac de la Constance » sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence.

Elle est passée sous le régime des Articles L 300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de la concession d'aménagement est le périmètre de la ZAC, diminué du périmètre de l'opération d'aménagement "pôle numérique et SMAC de la Constance", d'une superficie de cinq hectares, qui a déjà été concédé à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" ; la présente concession d'aménagement porte donc sur le périmètre qui figure au plan annexé à la présente convention, d'une superficie de 93 hectares environ.

La ZAC de la Constance s'étend sur une superficie totale de 98 hectares environ, entre le quartier du Jas de Bouffan au Nord, le quartier de la Pioline au Sud, l'A51 et le quartier d'Encagnane à l'Est ; elle est limitée à l'Ouest par le Vallon de la Thumine.

Le programme de construction qui figure au dossier de création prévoit la réalisation :

- de 24 000 m² de surface de plancher de logements, soit de l'ordre de 3 600 logements ;
- de 5 000 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- de 70 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires ;
- des équipements publics de superstructure induits par l'opération (groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisir, maison de quartier...) ;
- de la salle de Musiques Actuelles du Pays d'Aix.

Les terrains de la ZAC seront classés au PLU en zone 2AU, à l'exception d'un secteur de 5 hectares classé en zone UE qui correspond à l'emprise du pôle numérique. Le périmètre concédé porte donc sur le secteur classé en zone 2AU.

Compte tenu de l'importance de l'opération, la Ville souhaite que le parti d'urbanisme soit arrêté à l'issue d'un concours d'urbanisme international.

Une fois le parti d'urbanisme retenu à l'issue de ce concours, le dossier de modification du PLU, qui est nécessaire pour donner des règles de constructibilité au secteur 2AU, pourra être établi ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC.



La mission du Concessionnaire comprendra donc deux phases :

1° Une phase d'études générales qui comprendra :

- L'organisation d'un concours d'urbanisme ;
- La réalisation des études techniques nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et, notamment, celle des études d'Avant-Projet (AVP) mentionnées à l'Article 15 ci-après ;
- La réalisation des études hydrauliques nécessaires à l'établissement du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ;
- L'établissement des dossiers nécessaires à la procédure de modification du PLU ;
- L'établissement du dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ;
- L'établissement du dossier de sûreté et de sécurité publique ;
- L'établissement des dossiers de DUP et d'enquête parcellaire;
- L'établissement du dossier de réalisation de la ZAC ;
- L'assistance au Concédant dans la conduite de la procédure de modification du PLU.

2° Une phase de réalisation de l'opération.

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, dans les conditions décrites par la présente concession. A ce titre, le Concessionnaire assure, notamment, la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

Les droits et obligations des parties, aux présentes, sont définis aux Articles ci-après.

ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée en application des dispositions des Articles L 300.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

- 2.1 Assurer la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II.
- 2.2 Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- 2.3 Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III.
- 2.4 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.
- 2.5 Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.
- 2.6 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.
- 2.7 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'Article 4.
- 2.8 Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 2.9 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

Dans les Titres et Articles suivants, les actions relevant de la compétence du Concedant sont décrites ainsi que les opérations réalisées par le Concessionnaire nécessitant l'accord du Concedant.

D'une manière générale, les missions du Concessionnaire sont réalisées en concertation avec les services du Concedant. Celle-ci intervient par le biais des instances de suivi, mais le Concessionnaire s'engage à communiquer au Concedant tout document élaboré dans le cadre de l'opération, ainsi que toute information y afférant sur simple sollicitation.



Pour permettre le contrôle financier, technique et comptable de l'opération par le Concédant, le Concessionnaire devra, en effet, lui permettre le libre accès au chantier, à l'ensemble des documents comptables liés à l'opération qu'il pourra se faire communiquer à première demande, de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le Concessionnaire aurait conclu dans le cadre de l'opération.

Toutefois, les représentants du Concessionnaires ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concédant et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONCESSION

Dans le cadre de l'exercice de sa mission, le Concessionnaire transmettra les documents qu'il doit fournir au Concédant au titre de la concession à l'adresse suivante :

Ville d'Aix-en-Provence
Direction du Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Par ailleurs, le règlement intérieur du Concessionnaire institue deux organes qui permettent l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement : le Comité Technique et le Comité de Pilotage.

4.1 - Le Comité Technique

Il est institué un Comité Technique pour l'opération, objet de la présente concession, en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Directeur 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 leur service.

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 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 de l'opération.

Le Comité Technique se réunit à la demande de ses membres, 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.

Ce comité invitera à ces séances les personnes qualifiées qu'il jugera utile de convier.

4-2 - 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 ;
- 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.

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.

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.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

5.1. Le Concédant assure la transmission de la concession au représentant de l'Etat dans le département. Le Concédant informe le Concessionnaire de cette transmission, sans délai et par tout moyen.

La présente convention aura caractère exécutoire dès sa notification au Concessionnaire.

Le Maire certifie alors, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cette convention et précise, dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 17 ans à compter du jour où elle est rendue exécutoire, décomposée prévisionnellement comme suit :

- Phase études générales : 2 ans ;
- Phase exécution : 15 ans.

Elle pourra prendre fin, avant ce terme, en cas d'épuisement de son objet.

5.2. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord exprès des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

5.3. La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

5.4. La présente concession peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente concession ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus.



ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'Article L 300-4 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toute mission nécessaires à leur exécution et d'assurer, en tout temps, une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

En phase 1 d'études générales, le Concessionnaire organisera un concours d'urbanisme de niveau international ainsi que toutes les études techniques nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation et du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ainsi que les dossiers nécessaires à la procédure de modification du PLU.

ARTICLE 7 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

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

Plus particulièrement, il désignera à l'issue d'une procédure de concours d'urbanisme et au vu de ses résultats, un architecte-urbaniste, un bureau d'études techniques, un bureau d'études hydrauliques, un bureau d'études environnementales et, de façon générale, toutes structures nécessaires à la mise en œuvre de l'opération. Cette équipe aura, notamment, pour mission, d'élaborer le dossier de modification du PLU et le dossier de réalisation de la ZAC.

Il fera également appel à un géomètre expert pour la réalisation des levés topographiques et l'établissement des bornages, divisions parcellaires et plans à réaliser tout au long de l'opération.

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

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire pourra :

- Acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, ou par tout autre moyen des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ainsi que ceux, situés en dehors de ce périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée ;
- Gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, et en assurer l'entretien (débroussaillage, enlèvement de dépôts divers...) ;
- Libérer les immeubles de leurs occupants dans le respect de la réglementation en vigueur et en concertation avec le concédant, assurer le cas échéant le réemploi des bâtiments occupés
- Démolir le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont faits, au vu de l'avis de France Domaine.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaines, nécessite l'accord exprès du Concédant.

Le concessionnaire rend compte annuellement des acquisitions réalisées et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies, dans les conditions décrites à l'Article 30 du Titre VI de la présente concession.



Le concessionnaire informe systématiquement le Concédant des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant.

ARTICLE 9 – PREEMPTION EXPROPRIATION

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire se verra déléguer par le concédant, le bénéfice du droit d'expropriation et du droit de préemption

Il pourra exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le Titre 1er du livre II du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone et toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Il pourra exercer le droit d'expropriation dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée et procédera à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
Il réalise les dossiers d'enquête préalable et assure le suivi de la procédure.

Le Concessionnaire rend compte annuellement des conditions de l'exercice des prérogatives de puissance publique dans les conditions décrites à l'Article 27 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 10 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le Concédant à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation, font l'objet d'une cession au Concessionnaire. Les conditions de cette cession seront délibérées par l'instance compétente du Concédant.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Jusqu'à la date à laquelle le Concédant a pris possession des ouvrages réalisés en application de la présente convention, le Concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens et de les maintenir en parfait état.

TITRE III

FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION

ARTICLE 12 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De contribuer aux procédures d'urbanisme, notamment en participant à l'élaboration des règles relatives à la constructibilité des sols, en proposant les adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure Loi sur l'Eau en finalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;
- De conduire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique le cas échéant sur décision du Concédant, en apportant sa contribution à la préparation des délibérations, en réalisant les dossiers d'enquête préalable, leur dépôt et le suivi des procédures ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

ARTICLE 13 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le Concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD, à l'exception des équipements demeurant, le cas échéant, sous la Maîtrise d'Ouvrage du Concédant ou de tiers comme cela sera défini dans le dossier de réalisation ;
- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;

- Conduire, le cas échéant, la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

ARTICLE 14 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

Le Concédant peut également proposer des modifications, dont le contenu et les conséquences devront être affinés avec la contribution du Concessionnaire.

Toute modification ou révision devra être examinée au sein des instances de suivi de la concession.

Toute modification substantielle devra être soumise, pour approbation, à l'organe délibérant du Concédant.

Dans ce cas, le Concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation à l'organe délibérant du Concédant, dans les délais fixés en concertation avec le Concédant.

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 15 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)

L'AVP sera présenté au Comité technique, puis au Comité de Pilotage. Par ailleurs, le PRO sera présenté au Comité Technique.

L'AVP et le PRO devront être transmis aux services concernés du Concédant au moins 15 jours avant leur présentation en Comité Technique. Le Concédant formulera ses remarques au cours de la réunion de présentation. Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des voiries et réseaux et par les services concernés du Concédant. Ces derniers auront 4 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un PRO intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'accord sera réputé favorable.

ARTICLE 16 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LA SPLA

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

La Commission d'Appel d'Offres de la SPLA sera chargée du choix des prestataires.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

Le Concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure, à ce titre, une

mission de coordination administrative générale dont il assure, seul, la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

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

Le Concédant et ses services compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

ARTICLE 18 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'achèvement est, au sens du présent Article, réputé accompli au plus tard :

- pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public,
- pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le Concessionnaire à laquelle assiste le Concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le Concédant ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages devront être remis, présentent, dans le cadre des opérations de réception, leurs observations directement au Concessionnaire. Celui-ci devra mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à leur bonne satisfaction dans la limite du programme arrêté.

ARTICLE 19 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Avant la fin de la période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le Concessionnaire organisera un constat avec les entreprises. Un procès-verbal contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le Concédant sera invité. En cas de malfaçons, le Concessionnaire organisera les reprises nécessaires et établira un nouveau constat. La remise des ouvrages s'effectuera à la suite du procès-verbal de constat de conformité des dits ouvrages.

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

La délivrance des ouvrages est conditionnée par la remise, par le Concessionnaire au Concédant, et éventuellement aux personnes visées à l'alinéa précédent, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et, particulièrement, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en deux exemplaires "papier" au concédant et une version informatique (format dwg pour les plans).

A l'achèvement de ces ouvrages définis et après réception définitive des travaux, le Concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés.

Les personnes normalement compétentes pour les ouvrages réalisés sont invitées aux opérations de remise.

Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il est procédé, entre les parties, à un procès-verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient, le cas échéant, les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au Concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. En cas de refus du Concédant de participer aux opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée comme accomplie.

Au plus tard à la remise des ouvrages, le Concessionnaire présentera au Concédant ou, le cas échéant, les autres personnes intéressées, un projet d'acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 21 - INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire supporte les contentieux liés à la réalisation de l'opération placée sous sa responsabilité au titre de la présente convention.

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

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le Concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés destinés à accueillir les entreprises du secteur du numérique.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le Concédant, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération prévues à l'Article 4-2.

Plus particulièrement, toute expression à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces...) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du comité de pilotage.

ARTICLE 23 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du Concédant, des Etablissements Publics intéressés, des concessionnaires de Services Publics ou des Associations Syndicales ou Foncières intéressées, selon les principes définis, en accord, avec le Concédant sur les modalités de ces opérations dans le cadre du Comité Technique et du Comité de Pilotage.

Les prix de vente, concession, location des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix de revient des terrains fixé dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques de la zone. La définition des prix et leur modification seront proposées au sein du Comité de Pilotage de la concession.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront validées par le comité de pilotage, instance de suivi de la concession mentionnée à l'Article 4 qui pourra solliciter l'accord préalable du conseil municipal.

Le Concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en Comité de Pilotage, leur traitement et leur suivi. Il met en relation le pétitionnaire d'autorisation de construire

avec l'architecte de la ZAC et s'assure avec lui de la conformité des dossiers et permis de construire et des réalisations.

Le Concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés, pendant l'exercice écoulé, dans les conditions décrites à l'Article 30 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 24 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

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

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains comporte en annexe le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la zone. Il sera préparé par le Concessionnaire et l'architecte-urbaniste de la ZAC, avec l'accord exprès du Concédant qui devra approuver un cahier des charges de cession type par délibération de l'instance compétente préalablement à la première cession de lot.

Par la suite, le cahier des charges devra être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le représentant du Concédant en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

Ce document se réfère par ailleurs, de convention expresse, aux clauses type du décret n° 55-216 du 3 février 1955 et comprend ainsi trois titres :

- 1° Le titre I détermine les prescriptions imposées aux bénéficiaires de la cession ou de la concession dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.
- 2° Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le Concessionnaire devra être précisée.

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3° Le titre III fixe, le cas échéant, les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. °Il détermine, notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges deviendra caduc à la date de suppression de la zone comme prévu par la Loi.

ARTICLE 25 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits, constituent des biens de reprise revenant au Concédant, ainsi qu'il est dit au Titre VII ci-après.

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 26 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

26.1. Généralités

Les charges supportées, par le Concessionnaire, pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations dues par les constructeurs et des potentielles subventions et participations financières allouées par les Collectivités, dans les conditions définies ci-après.

26.2. Subventions de tiers

Le Concessionnaire est autorisé, par le Concédant, à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le Concessionnaire est notamment habilité par le Concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'elle réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au Concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le Concédant, le Concessionnaire en fera le compte rendu annuel.

26.3. Participation du Concédant au coût de l'opération

Il n'est pas prévu de participation du concédant au coût de l'opération en application de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition pourra être modifiée par voie d'avenant à l'issue de la phase d'études générales après approbation par le concédant du dossier de réalisation.

26.4. Le Concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires, des cessions, ou locations de terrains et immeubles bâtis.

26.5. Mise en œuvre des participations Articles L311-4 du Code de l'urbanisme

Le Concessionnaire sera chargé de préparer les conventions de participation conclues entre le Concédant et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du Concessionnaire, à passer en application de l'Article L311-4 du Code de l'urbanisme.

Ces conventions seront tripartites entre le Concessionnaire, le Concédant et le propriétaire et/ou le constructeur. Elles seront préparées par le Concessionnaire et soumises à l'approbation du Concédant par délibération de l'instance compétente.

26.6. Emprunts

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

26.7. Avances

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies par la Loi.

Ces avances doivent être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération, tels qu'ils sont mis en évidence par le compte rendu financier.

24.6. Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le Concédant accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel que le Concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent Article, le Concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées, par le, ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 35 ci-après.

ARTICLE 27 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'Article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux Articles précédents, le Concessionnaire devra produire chaque année un compte rendu financier comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé, défini à l'Article 28 ci-après ;
- Le plan de trésorerie actualisé, défini à l'Article 29 ci-après ;
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que défini à l'Article 30 ci-après ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au Concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...) ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'Article 26.7 ;
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues ;
- Un planning d'opération actualisé ;
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...)

Le Concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

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

ARTICLE 28 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

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

Il présente notamment le montant de la participation du Concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'Article 26.3 ci-avant.

Il est fourni au Concédant, au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant à l'Article 27.

ARTICLE 29 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le Concessionnaire établit :

- Un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession ;
- Le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains et des travaux ;
- Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du Concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le Concédant dans les conditions prévues à l'Article 26.7 ci-avant.

Ils exposent également le montant de la participation à verser par le Concédant l'année suivante, le cas échéant.

Ces documents sont remis au Concédant avant le 15 Octobre.

Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant, à l'Article 27.

ARTICLE 30 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le Concessionnaire font l'objet d'un bilan. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes.

Il doit être remis au plus tard le 15 Mai de chaque année dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 27.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le Concessionnaire, sont inscrites sur un tableau récapitulatif. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

Ce tableau doit être repris au plus tard le 15 Mai de chaque année dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 27.

ARTICLE 31 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire, sont dites « rémunérations ».

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

Pour la conduite générale, le suivi technique et la commercialisation de l'opération, un montant forfaitaire de 8 000 000 euros Hors Taxes, réparti annuellement sur la durée de la concession.

La première fraction annuelle sera calculée, au prorata temporis, à compter de la date de notification de la présente convention.

TITRE VII

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 32 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant selon les mêmes modalités que les comptes rendus annuels.

ARTICLE 33 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

33.1. Résiliation simple

La Concession pourra résilier la concession pour un motif d'intérêt général à charge pour elle, d'indemniser le Concessionnaire, des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait directement, au vu des justificatifs fournis par cette dernière.

Dans tous ces cas, le Concédant devra indemniser le Concessionnaire des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait dans la limite d'une indemnité de 50% de la rémunération restante prévue au contrat, au vu des justificatifs fournis par ce dernier. Dans ces conditions, les sommes engagées par le Concessionnaire lui seraient entièrement remboursées sur présentation d'un décompte et de justificatifs correspondants.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au Concessionnaire.

33.2. Résiliation pour faute

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

33.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire

Au cas où le Concessionnaire ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié que sur décision expresse, ou tacite, par l'Administrateur Judiciaire, de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par le Concessionnaire. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'Article 35 ci-après.

33.4. Résiliation amiable

Les parties peuvent d'un commun accord décider la résiliation du contrat de concession. Cette dernière ouvrira droit à une indemnité fixée d'un commun accord.

33.5. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra pour un motif d'intérêt général notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter tout ou partie des actifs de la concession d'aménagement à leur valeur comptable et après estimation par France Domaines.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au Concessionnaire.

ARTICLE 34 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant peut, du seul fait de cette expiration, être subrogé dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- Les biens cédés gratuitement par le Concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement;

- Sur l'ensemble des autres biens, c'est à dire ceux qui n'ont pas été cédés gratuitement par le Concédant, et qui sont objet de la présente concession d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au Concédant à leur achèvement, le Concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour; ainsi, il devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.
- Le Concédant reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant le Concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir au Concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;
- Le Concédant est tenue vis à vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du Concessionnaire pour des actes antérieurs ;
- Le Concédant doit se substituer au Concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du Concessionnaire.

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

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

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

ARTICLE 35 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

35.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

35.1.1 Solde d'exploitation

➤ EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant 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 pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le Concédant et les rémunérations du Concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

35.1.2 Solde des financements repris par le Concédant.

➤ EN RESSOURCES :

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

➤ EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le Concédant.

35.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, il est pris en charge par le Concédant; s'il est positif, le Concédant en est créancier.

35.2 Opérations de liquidation

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

35.3. Calcul des indemnités

Les indemnités dues au Concessionnaire en cas de résiliation sans faute ou de rachat, correspondent aux pertes subies et au manque à gagner qui en résulterait directement.

35.4 Modalités de règlement

Le montant de cette indemnité sera versé, déduction faite de la participation financière du Concédant non utilisée et des paiements correspondant à l'exécution de la garantie accordée le cas échéant pour financer l'opération.

ARTICLE 36 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du Concédant, le Concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le Concédant, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Les contrats conclus entre le Concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 37- INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire 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 légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTICLE 38 - PENALITES

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

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

<p>Non respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le compte rendu annuel d'opération, les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie).</p>	<p>150,00 euros/jour de retard à partir de l'échéance prévue par le contrat.</p>
<p>Non respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné...)</p>	<p>150,00 euros/jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés.</p>

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne seraient pas 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 de retard proportionnelles à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 10 % du montant de la rémunération prévue pour l'exécution de la présente concession.

Ces pénalités viennent, le cas échéant, en déduction des sommes dues au Concessionnaire.

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que le Concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

ARTICLE 39 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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 planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

Les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement.

ARTICLE 40 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 41 - MODIFICATION RELATIVE A LA SPLA

Dans le cas où un actionnaire privé entre au capital du Concessionnaire, le présent contrat de concession devra être résilié et faire l'objet d'une mise en concurrence.

ARTICLE 42 - NOTIFICATIONS

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 43 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant au Concessionnaire en application de la présente convention seront versées à :

SPLA Pays d'Aix Territoires
2 rue Lapiere
BP 80251
13608 AIX EN PROVENCE Cedex 01

ARTICLE 44 – LITIGES

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

Fait à :

Le :

en 4 exemplaires

Pour le Concédant,

Pour le Concessionnaire,

Le Maire d'Aix-en-Provence,
Maryse JOISSAINS MASSINI

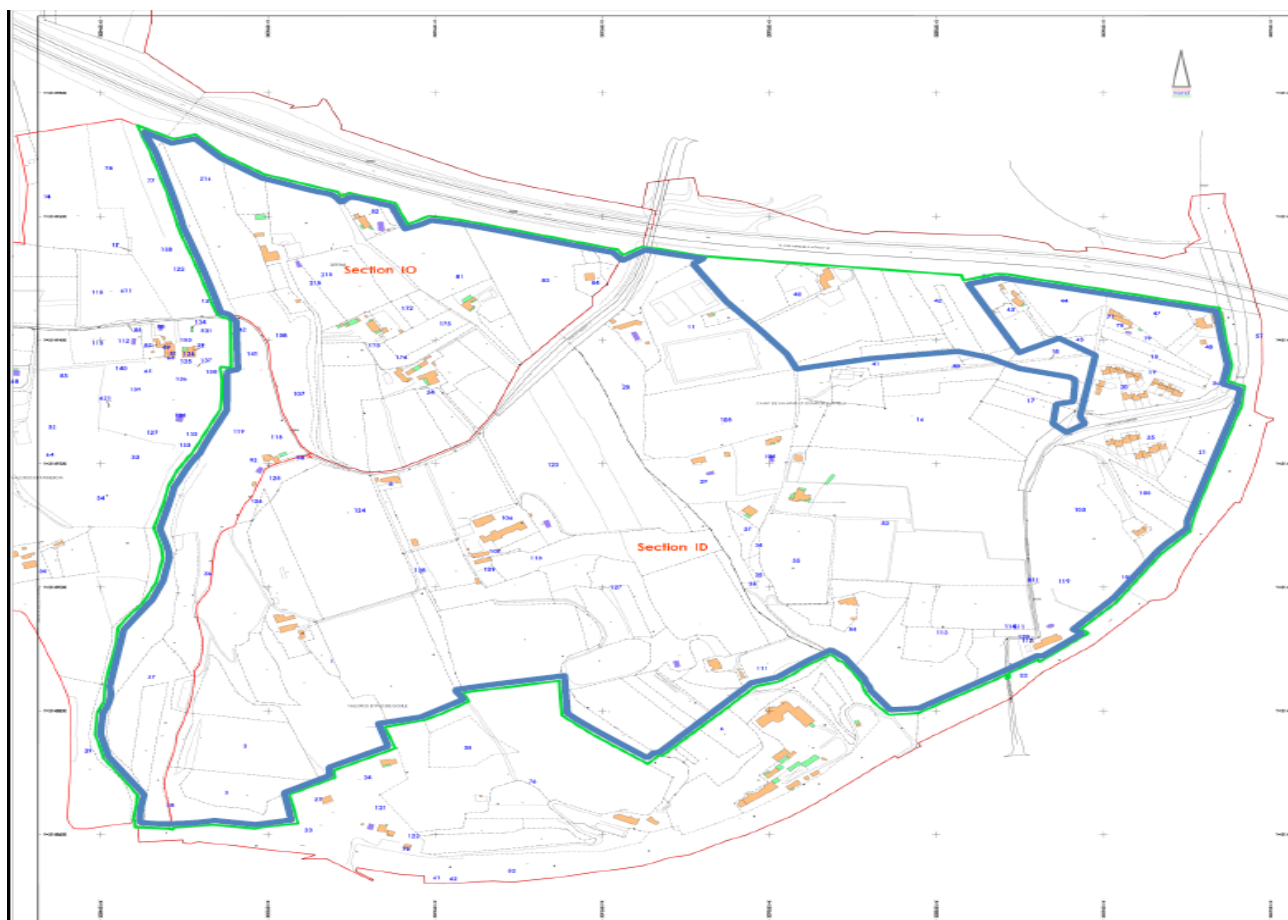
Le Président de la SPLA,
Gérard BRAMOULLÉ

PIECES ANNEXEES

1. Périmètre de la concession
2. Bilan Prévisionnel global de l'opération

ANNEXE 1



PERIMETRE DE LA CONCESSION



**CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZAC DE LA
CONSTANCE**

ANNEXE 1

Périmètre de la
concession

-  Périmètre de la ZAC
-  Périmètre de la concession

ANNEXE 2

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

ANNEXE 2 CONCESSION ZAC DE LA CONSTANCE : BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

DEPENSES D'AMENAGEMENT H.T. :	
ACQUISITIONS FONCIERES : 65 ha x 50 € moyen = 32,5 M € Frais liés aux acquisitions : 4 % = 1,3 M € Mise en état des sols dont fouilles archéologiques = 1,2 M €	35 M €
ETUDES GENERALES : Etudes préalables = 0,5 M € Etudes d'urbanisme – frais de concours = 0,5 Honoraires d'architecte en chef = 1 M €	2 M €
TRAVAUX : Travaux d'infrastructures = 43,1 M € Honoraires et divers sur travaux d'infra 8 % 3,40 Travaux de superstructures y compris honoraires et frais annexes = 13,5 M €	60 M €
ALEAS :	3 M €
FRAIS FINANCIER 3 % :	3 M €
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE :	8 M €
TOTAL DES DEPENSES D'AMENAGEMENT :	111 M €
RECETTES D'AMENAGEMENT H.T. :	
Activités : 70 000 m² de plancher x 221 M € = 15,47 M € Logements : Logement social étudiant (CROUS) = 18 000 m ² de plancher x 0 € = 0 M € Logement social autre : 22 000 m ² de plancher x 200 € = 4,40 M € Logement accession libre : 200 000 m ² de plancher x 450 € = 90 M € Commerces : 5 000 m ² x 226 € = 1,13 M €	15,47 M € 0 M € 4,40 M € 90 M € 1,13 M €
TOTAL DES RECETTES D'AMENAGEMENT :	111 M €

