



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-611**

Séance publique du

15 décembre 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 : 013-211300017-20151215- lmc167154-DE-1-1
Date de signature : 17/12/2015
Date de réception : jeudi 17 décembre 2015
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COPIE DÉPOSÉE AU JUDICIAIRE ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : CONCESSION D'AMENAGEMENT. CONVENTION DE REHABILITATION DE
L'AGGLOMERATION AIXOISE.**

Le 15 décembre 2015 à 15h30, 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 09/12/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Liliane PIERRON, Madame Abbassia BACHI à Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Patricia BORRICAND à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Gérard DELOCHE à Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Françoise TERME à Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Michael ZAZOUN à Madame Charlotte BENON.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Christine BERNARD, Monsieur Jacques BOUDON, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE donne lecture du rapport ci-joint.



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

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 15 DÉCEMBRE 2015

Nomenclature : 1.4
Autres types de contrats

RAPPORTEUR : Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE

Politique Publique : 08-VALORISATION DU PATRIMOINE

OBJET : CONCESSION D'AMENAGEMENT. CONVENTION DE REHABILITATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE.- Décision du Conseil

Mesdames Messieurs et mes Chers Collègues,

Depuis plus de vingt ans, la Commune d'Aix en Provence s'attache avec ses partenaires à revitaliser et à réhabiliter son centre urbain, lequel participe de l'attractivité et du rayonnement territorial.

Les politiques énergiques menées dans ce domaine depuis 1991, peuvent d'ores et déjà être qualifiées de réussites majeures, puisque la Commune a su mettre son patrimoine architectural en valeur tout en réhabilitant environ 30 % de son habitat, représentant approximativement 5 000 logements.

Dès les années 90 la Collectivité Territoriale a livré un véritable combat contre l'habitat dégradé en centre-ville, notamment par le truchement, de son Fond d'Aide à la Restauration urbaine qui a permis à lui seul la réhabilitation d'environ 1000 logements, ainsi que l'attribution de 1 982 785,94 € de subventions.

Pour autant, la convention d'aménagement qui constitue le socle juridique de cet ambitieux programme de revitalisation, s'achèvera le 31 décembre 2015.

Or, il est nécessaire de poursuivre et d'élargir l'action initiée en affirmant les valeurs patrimoniales, sociales et économiques de l'agglomération Aixoise de façon globale.

Il est pour cela essentiel que l'opération de réhabilitation et de revitalisation s'inscrive non seulement dans un cadre juridique pérenne, puisqu'un nombre significatif de logements doivent encore être rénovés, mais réponde également aux nouveaux enjeux identifiés par la Collectivité Territoriale, à savoir notamment et sans que cette liste ne soit limitative :

- la régulation de la pression foncière, afin de permettre le retour en centre-ville de familles avec enfants, représentant moins de 5 % de l'habitat actuel,
- le renforcement du plan de sauvegarde et de mise en valeur,

- l'endigement du recul des commerces de proximité au profit d'activités tertiaires peu attractive du point de vu piétonnier,
 - l'organisation d'une cohabitation harmonieuse entre les résidents et les activités participant du dynamisme local (animation nocturne, restauration, activités culturelles et touristiques).
- A ce titre, il apparaît nécessaire d'équilibrer l'offre de stationnement diversifiée à proximité immédiate du centre ville, par la création d'un parking dans le quartier du pont de Beraud dans le secteur des Arts et Métiers.

La nouvelle concession d'aménagement, objet du présent contrat, doit permettre de poursuivre la dynamique engagée en l'étendant également, afin d'atteindre les objectifs essentiels de réhabilitation et d'aménagement, au terme de la future convention.

Il sera ici précisé que le coût de la participation de la collectivité locale à l'opération, est évaluée à la somme de neuf cent mille euros hors Taxes, pour l'année 2016, puis pour les années suivantes de neuf cent mille euros, Hors Taxes augmenté d'un taux de progression annuel de 1,5%, le tout pendant 15 années entières et consécutives, soit une participation maximum pour toute la durée de l'opération de 15 013 924,00 € HT.

Nous vous rappelons également que par délibération numéro 2002.876 en date du 3 Octobre 2002 il a été instauré un périmètre d'exercice d'un droit de préemption urbain renforcé, confirmé par délibération numéro 2012.1038 du 8 octobre 2012

Nous renvoyons ici aux motivations articulées dans ces deux délibérations, auxquelles motivations il est fait expressément référence.

Il est par ailleurs impératif de conférer à la convention soumise à votre conseil la plus grande efficacité, ce qui implique de confier à son titulaire les moyens d'actions adéquates.

Or, nombre de logements à rénover ou à réhabiliter notamment en centre-ville sont incorporés dans des copropriétés.

Il est donc essentiel, en toute cohérence avec les objectifs entre autres, de lutte contre l'habitat dégradé portés par la future concession d'aménagement, de modifier le périmètre du droit de préemption urbain renforcé susvisé.

Il convient en effet, d'incorporer dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé, le périmètre d'intervention prioritaire en centre-ville tel qu'il est défini à l'annexe 1.1 de la convention soumise à votre conseil

L'incorporation éventuelle du DPUR des périmètres d'intervention prioritaire définis dans les centres villages (annexes 1.2 ; 1.3 et 1.4) de Luynes, des Milles ainsi que de Puyricard feront l'objet d'une saisine ultérieure de votre conseil.

En synthèse se sont toutes ces raisons pour lesquelles la Collectivité Territoriale, soucieuse de maîtriser pleinement ce projet capital pour son développement tant présent que futur, entend :

-D'une part, conclure une nouvelle concession d'aménagement sur le fondement des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme, le tout avec la SPLA Pays d'Aix Territoires sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services

-D'autre part, modifier le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain renforcé susvisé afin qu'il incorpore le périmètre d'intervention prioritaire en centre-ville tel qu'il est défini en annexe 1.1 de la future convention d'aménagement qui vous est soumise.

EN CONSEQUENCE

Vu le présent rapport.

Vu le projet de Concession d'aménagement dit de "réhabilitation urbaine de l'agglomération Aixoise" et ses annexes, le tout demeurant annexé au présent rapport

Vu les articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Je vous invite Mesdames, Messieurs et mes Chers Collègues à :

- **ADOPTER** le projet de Concession d'aménagement dit de "réhabilitation urbaine de l'agglomération Aixoise" tel qu'il est joint en copie accompagné de ses annexes.

- **DECIDER** que la Concession d'aménagement dit de "réhabilitation urbaine de l'agglomération Aixoise" sera attribuée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

-**AUTORISER** un engagement de la Commune pour financement de cette opération à hauteur maximale de 15 013 924 euros ainsi que l'imputation de la dépense suivant le programme prévisionnel d'engagement figurant en annexe au contrat de concession.

-**DECIDER** que cette participation est stipulée payables par fraction annuelles de neuf cent mille euros Hors Taxes, pour l'année 2016, puis pour les années suivantes de neuf cent mille euros, Hors Taxes, augmenté d'un taux de progression annuel de 1,5%, dans le limite de la somme globale de 15 013 924 euros, Hors Taxes.

- **DECIDER** que le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain renforcé instauré par délibération numéro 2002.876 en date du 3 Octobre 2002, et confirmé par délibération numéro 2012.1038 du 8 octobre 2012 sera modifié afin d'y incorporer le périmètre d'intervention prioritaire en centre-ville tel qu'il est défini en annexe 1.1 de la future convention d'aménagement.

- **ACTER** le principe de création d'un parking supplémentaire dans le quartier du pont de Béraud.

- **AUTORISER** le lancement des études nécessaires à sa mise en œuvre.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou son adjoint délégué, à signer ladite convention ainsi plus généralement que tous documents afférant au dossier.

DL.2015-611 - CONCESSION D'AMENAGEMENT. CONVENTION DE REHABILITATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE.-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 40
Abstentions	: 0
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Hervé GUERRERA

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

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

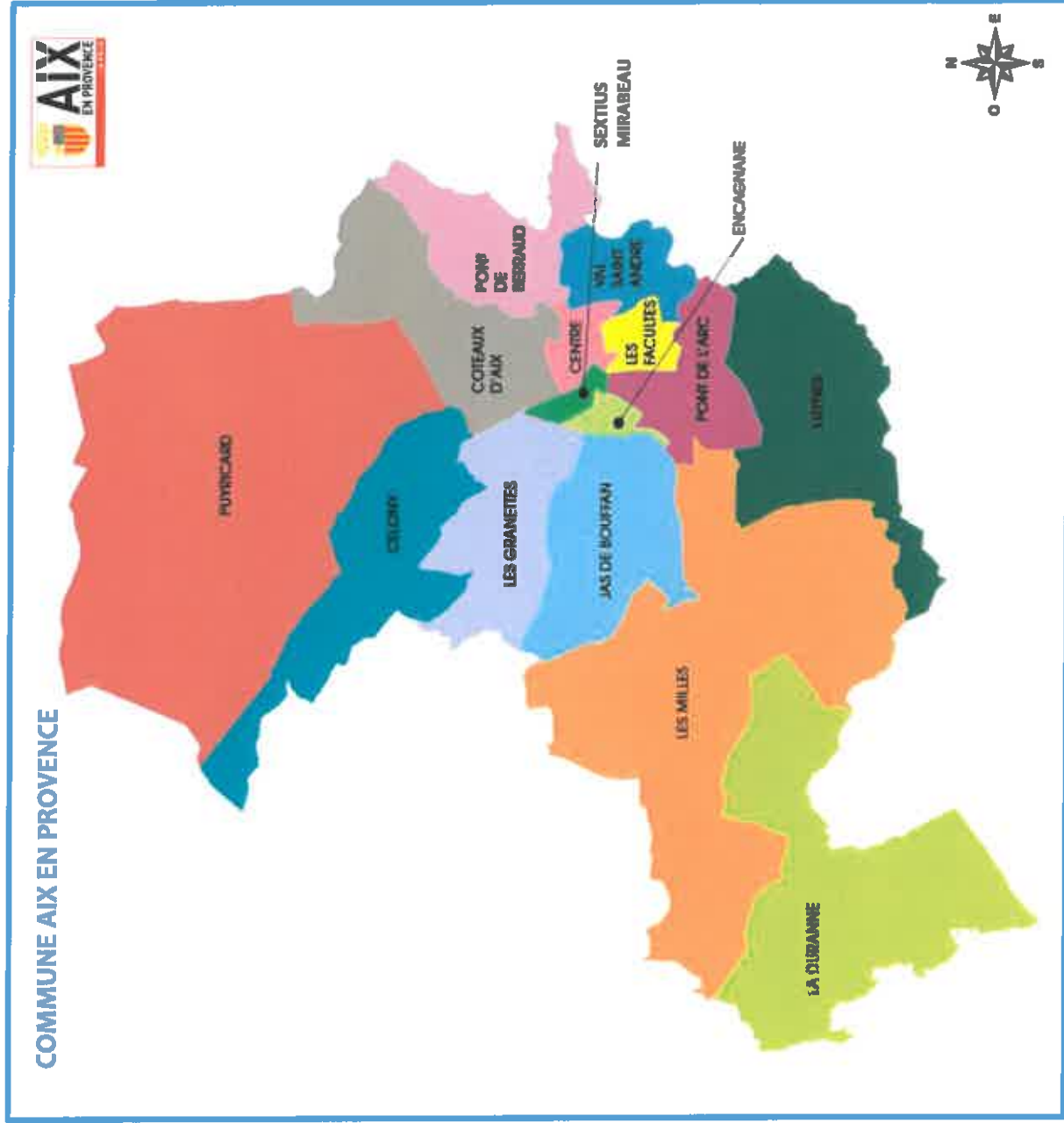
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



CONVENTION CONCESSION DE REVITALISATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE

Annexe 2- Périmètre élargi



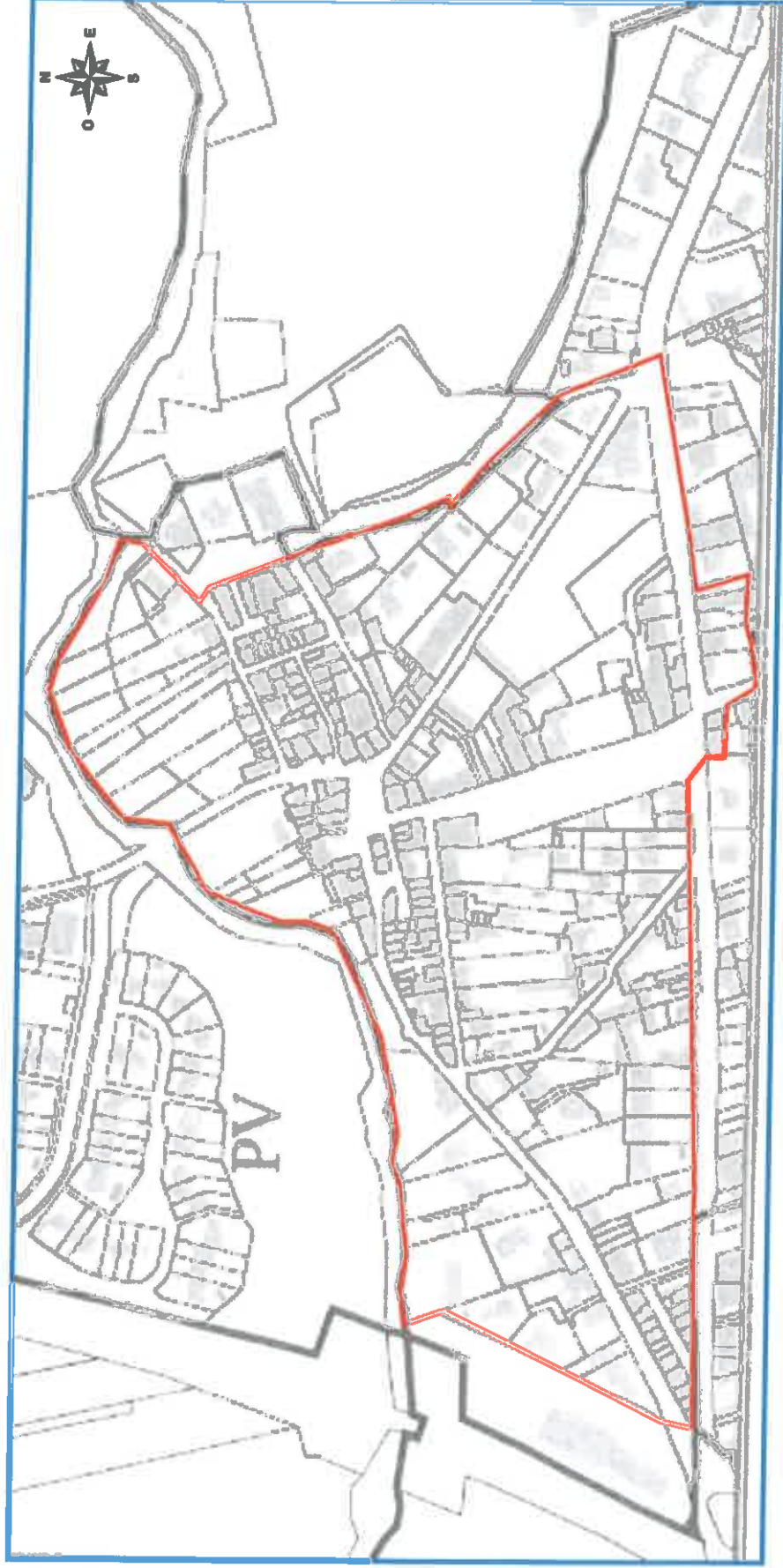
CONVENTION CONCESSION DE REVITALISATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE
Annexe 1-1 Périmètre prioritaire

AIX CENTRE VILLE



CONVENTION CONCESSION DE REVITALISATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE
Annexe 1-2 Périmètre prioritaire

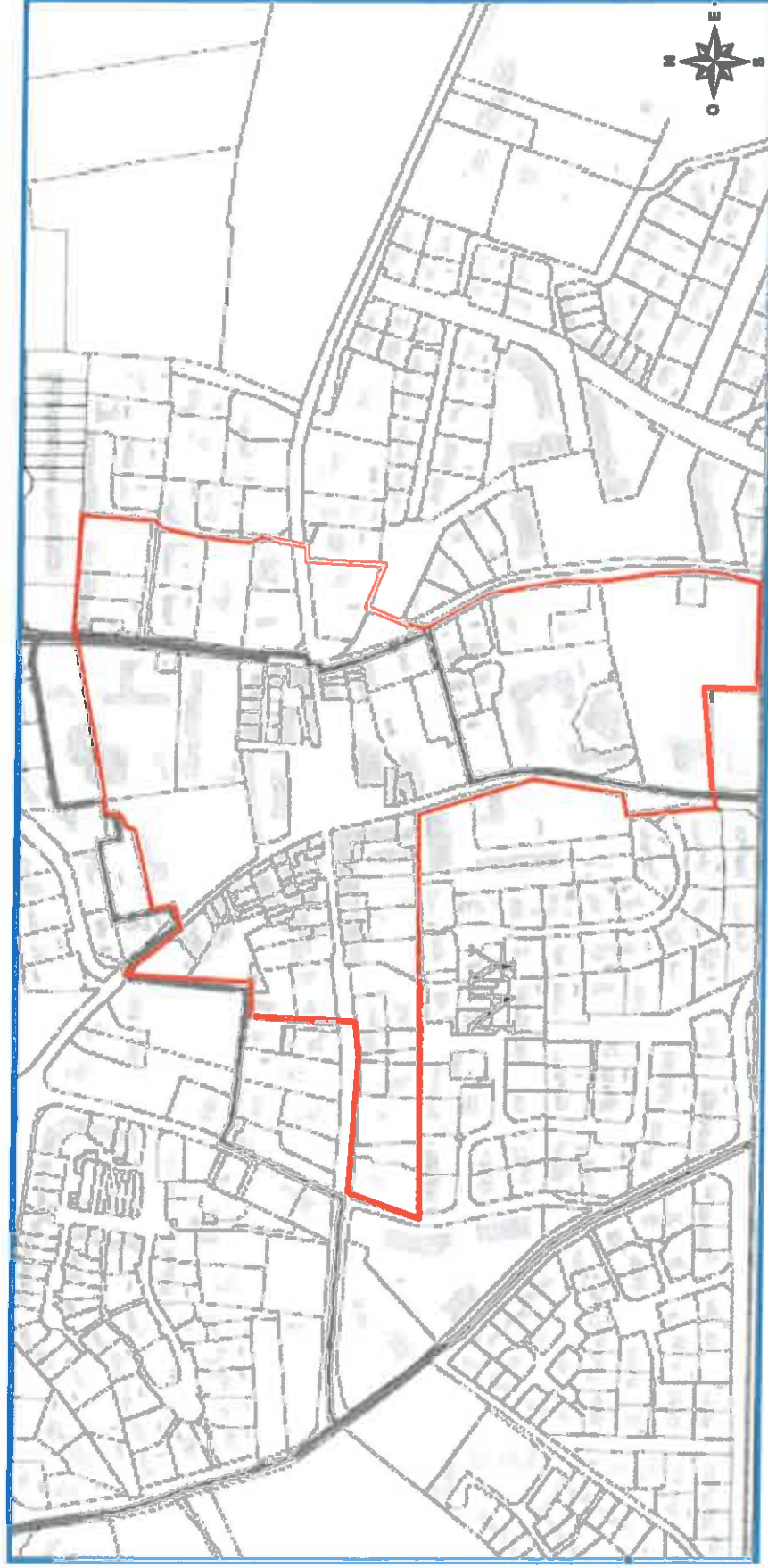
LES MILLES



Plan hors échelle

CONVENTION CONCESSION DE REVITALISATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE
Annexe 1-3 Périmètre prioritaire

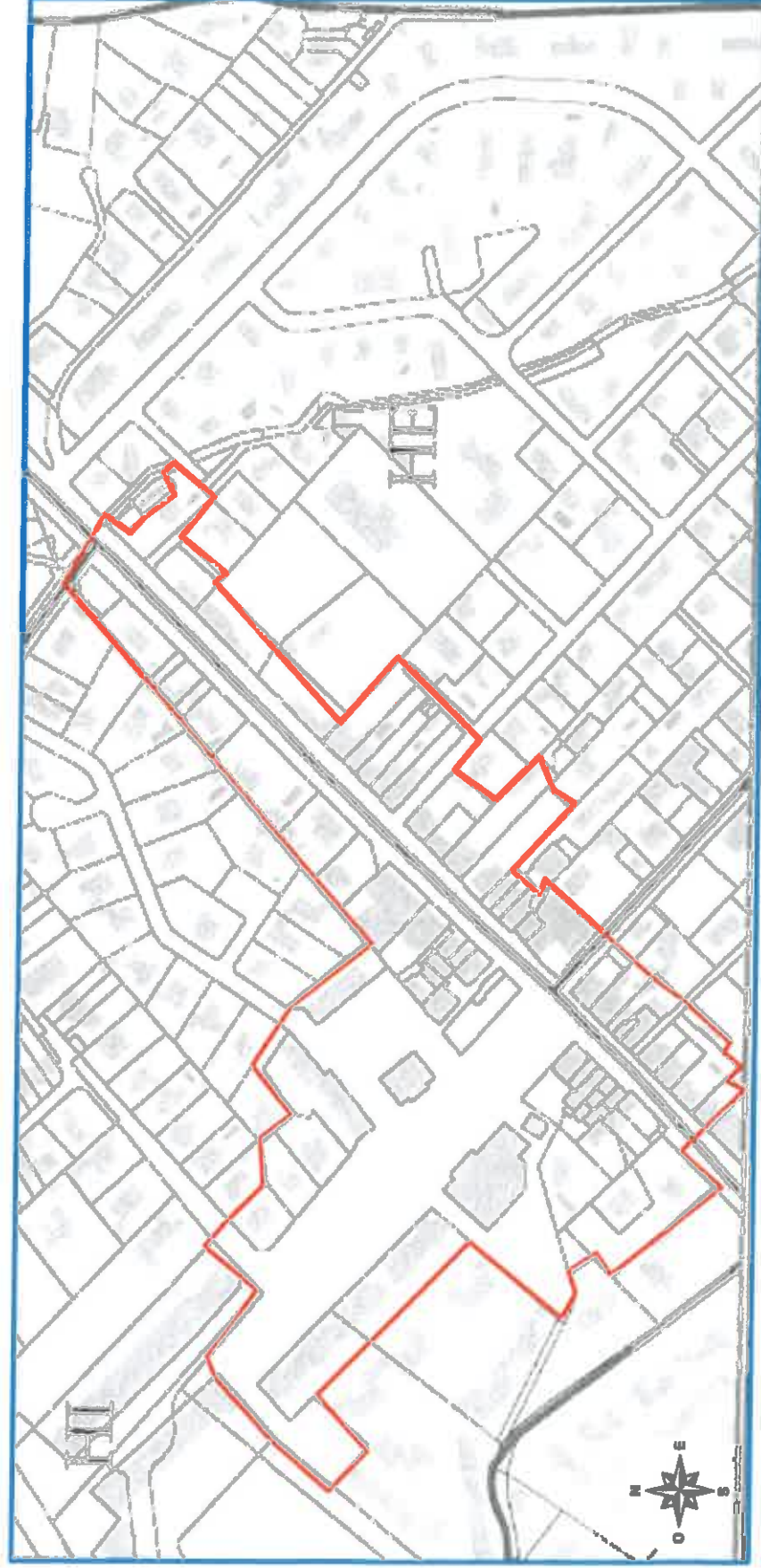
PUYRICARD



Plan hors échelle

CONVENTION CONCESSION DE REVITALISATION DE L'AGGLOMERATION AIXOISE
Annexe 1-4 Périmètre prioritaire

LUYNES



Plan hors échelle

le 3/12/2015

**BILAN FINANCIER - CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REHABILITATION URBAINE DE
L'AGGLOMERATION AIXOISE**

	RESULTAT D'EXPLOITATION	TVA	Montant en € HT	
	DEPENSES		26 468 851	
1	ETUDES		1 500 000	études générales aménagement espaces publics/commerces
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		10 058 400	
3	TRAVAUX		2 050 000	
4	HONORAIRES		307 500	15% SUR TRVX
5	FRAIS DIVERS		429 000	
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS			
7	CHARGES FINANCIERES		1 500 000	
8	REMUNERATIONS		10 623 951	660 KE en 2016 / taux de progression: 1% par an
9	Reprise TVA			
	RECETTES		26 468 924	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		10 890 000	
2	PARTICIPATIONS		15 013 924	900 KE en 2016 / taux de progression : 1,5%
3	SUBVENTIONS		325 000	
4	AUTRES PRODUITS		240 000	
5	PRODUITS FINANCIERS			
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS			

Concession d'aménagement

MAIRIE D'AIX EN PROVENCE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REHABILITATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION AIXOISE**

**DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
COMMUNE D'AIX EN PROVENCE
CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REHABILITATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION AIXOISE**

TRAITE DE CONCESSION

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

- 1.1 – Contexte général : le centre historique au cœur du projet urbain
- 1.2 – Les actions menées depuis 1991
- 1.3 – Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement
- 1.4 – Une poursuite de l'intervention nécessaire
- 1.5 – Périmètres et caractéristiques essentielles de la présente concession d'aménagement
- 1.6 – Etat des lieux
 - 1.6.1.- *Etat du foncier actuel sur l'ensemble du périmètre prioritaire*
 - 1.6.2 – *Etat du foncier à acquérir par le concessionnaire*
- 1.7 – Priorités territoriales

ARTICLE 2 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR

- 2.1 – Description des missions
 - 2.1.1 – *Favoriser la mutation des secteurs de potentiel et derniers îlots de mal-logement*
 - 2.1.2 – *Accompagner la dynamique immobilière*
 - 2.1.3 – *Développer le confort urbain*
 - 2.1.4 – *Soutenir l'économie de proximité dans le périmètre prioritaire*
 - 2.1.5 *Organiser les conditions de la concertation avec les différents usagers du périmètre prioritaire*
- 2.2 – Mise en œuvre des objectifs
 - 2.2.1 – *Habilitation du concessionnaire*
 - 2.2.2 – *Recyclage foncier*
- 2.3 – Suivi des autorisations administratives
 - 2.3.1 – *La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*
 - 2.3.2 – *Acquisition par expropriation*
 - 2.3.3 – *ORI : blens dont l'acquisition par l'aménageur n'est pas envisagée*
- 2.4 – Gestion des blens acquis
 - 2.4.1 – *Gestion du patrimoine et travaux*
 - 2.4.2 – *Relogement des occupants pour les blens acquis*
 - 2.4.3 – *Commercialisation*
- 2.5 – Gestion administrative, financière et comptable de l'opération
- 2.6 – Gestion et conduite de l'opération

ARTICLE 3 – MODALITE DE SUIVI ET INTERVENTIONS NON PREVUES

- 3-1 – Modalité de suivi
- 3-2 – Intervention non prévues

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU CONCEDANT

- 4.1 – Maîtrise foncière
- 4.2 – Constructibilité des sols

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

- 5.1 – Durée de la convention
- 5.2 – Prorogation
- 5.3 – Reconduction
- 5.4 – Modification
- 5.5 – Calendrier de réalisation

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

- 6.1 – Réalisation d'études
- 6.2 – Déroulement des études
- 6.3 – Suivi des immeubles

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

- 7.1 – Concours apporté par des hommes de l'art
- 7.2 – Règles de publicité et rémunération
- 7.3 – Coordination architecturale

TITRE II – MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 8 – MODALITES DE MAITRISE FONCIERE ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

- 8.1 – Acquisitions
- 8.2 – Avis du service des Domaines
- 8.3 – Information du concédant

ARTICLE 9 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

- 9.1 – Délégation du droit de préemption
- 9.2 – Expropriation
- 9.3 – Information du concédant sur les préemptions et expropriations

ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

- 10.1 – Relogement des occupants en immeubles acquis
- 10.2 - Coordination avec le concédant
- 10.3 - Immeubles vacants suite à un relogement
- 10.4 – Gestion des immeubles acquis

ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 13 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

ARTICLE 14 - INFORMATION DES ACQUEREURS

ARTICLE 15 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION

TITRE III - MODIFICATION DU PROGRAMME

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 17 - MODALITES D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 19 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS, PROJETS ET DOSSIERS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (AVP, PRO et DCE)

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

- 20.1 - Biens de retour
- 20.2 - Réception définitive
- 20.3 - Fiche d'ouvrage

TITRE V - GARANTIES - INDEMNITES AUX TIERS

ARTICLE 21 - GARANTIE DE LA COMMUNE

ARTICLE 22 - GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

- 22.1 - Assurances
- 22.2 - Indemnités dues à des tiers

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

ARTICLE 23 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

- 23.1 - Bilan annuel
- 23.2 - Information du concédant

ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

- 24.1 - Rémunération de l'aménageur
- 24.2 - Coûts à la charge de l'aménageur

- 24.3 – Produits d'exploitation
- 24.4 – Acomptes – Garantie d'emprunts
- 24.5 – Aides financières directement perçues par le concessionnaire
- 24.6 – Participation de la Commune d'Aix en Provence et d'autres Collectivités publiques au bilan de l'opération
- 24.7 – Modification de la participation financière
- 24.8 – Avances de trésorerie

ARTICLE 25 – BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE

- 25.1 – Bilan financier et plan de trésorerie, prévisionnels
- 25.2 – Actualisation annuelle

ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

- 26.1 – Comptes propres de l'opération
- 26.2 – Compte-rendu d'activité

ARTICLE 27 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 28 – GARANTIE DES EMPRUNTS

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

ARTICLE 29 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

ARTICLE 30 - CAS DE RESILIATION.DE LA CONVENTION

- 30.1 – Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général
- 30.2 - Résiliation unilatérale pour faute
- 30.3 – Résiliation suite à liquidation amiable ou judiciaire
- 30.4 – Résiliation suite à déféré préfectoral ou avis défavorable de la chambre régionale de la Cour des Comptes

ARTICLE 31 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DECOULANT DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

- 32.1 – Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement
 - 32.1.1 – *Solde d'exploitation*
 - 32.1.2 – *Solde des financements repris par le concédant*
- 32.2 – Opérations de liquidation
- 32.3 – Calcul des indemnités
- 32.4 – Modalités de règlement

ARTICLE 33 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES : APPLICATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 34 – COMPTE-RENDU ANNUEL D'APPLICATION

ARTICLE 35 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

ARTICLE 36 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

ARTICLE 37 – NOTIFICATIONS

ARTICLE 38 – LITIGES

ARTICLE 39 – CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 40 – ELECTION DE DOMICILE

ANNEXES

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REHABILITATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION AIXOISE**

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 MASINI ou de l'adjoint délégué agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal

Ci-après dénommée " le ou la concédant(e)" ou « la Commune » ou « la Ville »

Et d'autre part :

La Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires, SPLA au capital social de 500 000 Euros, dont le siège sociale est situé 2 rue Lapierre 13100 Aix en Provence, immatriculée au RCS de ladite ville sous le numéro 520 668 443, prise en la personne de son Président Directeur Général, demeurant es qualité au siège social

Ci-après dénommée " société " ou "concessionnaire ou " aménageur "

Par délibération en date du 15 décembre 2015, la Commune d'Aix en Provence a décidé, en application des dispositions des articles L300-4 et L300-5 du Code l'Urbanisme, de concéder l'opération d'aménagement dénommée "REHABILITATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION AIXOISE" à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires, dont elle détient plus de 50 % du capital et sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services

Les droits et obligations respectifs des parties, sont définis par la présente concession.

PREAMBULE

Depuis plus de vingt ans, la Commune d'Aix en Provence s'attache avec ses partenaires à revitaliser et à réhabiliter son centre urbain, lequel participe de l'attractivité et du rayonnement territorial.

Les politiques énergiques menées dans ce domaine depuis 1991, peuvent d'ores et déjà être qualifiées de réussites majeures, puisque la Commune a su mettre son patrimoine architectural en valeur tout en réhabilitant environ 30 % de son habitat, représentant près de 5000 logements.

Dès les années 90 la Collectivité Territoriale a livré un véritable combat contre l'habitat dégradé en centre-ville, notamment par le truchement, de son Fonds d'Aide à la Restauration urbaine qui a permis à lui seul la réhabilitation d'environ 1000 logements, ainsi que l'attribution de 1 982 785,94 euros de subventions

Pour autant, la convention d'aménagement qui constitue le socle juridique de cet ambitieux programme de revitalisation, s'achèvera le 31 décembre 2015.

Or, il est nécessaire de poursuivre l'action initiée ainsi que de l'élargir, en affirmant les valeurs patrimoniales, sociales et économiques de l'agglomération aixoise et de son centre-ville de façon globale.

Il est pour cela essentiel que l'opération de réhabilitation et de revitalisation s'inscrive non seulement dans un cadre juridique pérenne, puisque de très nombreux logements doivent encore être rénovés, mais réponde également aux nouveaux enjeux identifiés par la Collectivité Territoriale, à savoir notamment :

- la régulation de la pression foncière, afin de permettre le retour en centre-ville de familles avec enfants, représentant moins de 5 % de l'habitat actuel,
- l'endiguement du recul des commerces de proximité au profit d'activités tertiaires peu attractives du point de vue piétonnier,
- le renforcement du plan de sauvegarde et de mise en valeur
- l'organisation d'une cohabitation harmonieuse entre les résidents et les activités participant du dynamisme local (animation nocturne, restauration, activités culturelles et touristiques)

La nouvelle concession d'aménagement, objet du présent contrat, doit permettre de poursuivre la dynamique engagée et d'atteindre les objectifs essentiels de réhabilitation, à l'horizon 2030

Ce sont les raisons pour lesquelles la Collectivité Territoriale, soucieuse de maîtriser pleinement ce projet capital pour son développement tant présent que futur, entend conclure une nouvelle concession d'aménagement sur le fondement des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme, le tout avec la SPLA Pays d'Aix Territoires sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

Par la présente concession d'aménagement, la Commune d'Aix en Provence confie à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoriales, qui l'accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée " REHABILITATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION AIXOISE "telle que géographiquement définie par les plans périmètraux joints annexe (1 et 2)

1.1. Contexte général : le centre historique au cœur du projet urbain

La Commune d'Aix en Provence entame la deuxième phase de sa restructuration urbaine

La Collectivité territoriale a en effet initié dès 1991, une vaste opération de décongestionnement de son hyper centre-ville, portée par l'ambitieux projet dit du « Sextius Mirabeau »

Ce programme a permis, par la reconquête des friches Industrielles mitoyennes de l'hyper centre, la création d'un pôle urbain attractif rattaché au centre historique.

Parallèlement, la ville a engagé une revitalisation de son hyper-centre, articulée autour d'axes majeurs, tels que le renforcement de la politique de piétonisation, la rénovation de l'habitat historique, ainsi que l'accompagnement du développement artisanal et commercial.

Le maillage réussi entre la zone de Sextius Mirabeau et l'hyper-centre, permet aujourd'hui de constater que la ville n'est pas une citée duale composée d'un centre historique sans liens avec des nouveaux quartiers, mais une ville fluide comportant tout à la fois une unité certaine et des secteurs à forte typologie propre.

Il convient à présent, tout en poursuivant la politique engagée, de montrer que la ville est non seulement durable, mais résolument moderne, par sa capacité à s'adapter sans cesse à des usages différents et à accueillir en elle une certaine nouveauté, y compris sur le plan architectural et urbain.

La Commune d'Aix en Provence se refuse ainsi à limiter l'avenir du centre-ville à la gestion figée d'un patrimoine exceptionnel.

1.2. Les actions menées depuis 1991

Le projet s'inscrit dans la continuité des actions engagées par la Commune et ses partenaires depuis 1991, au nombre desquels figurent notamment :

-En Février 1991 Elaboration du dossier de création de la ZAC Sextius Mirabeau

« Sur près de 20 hectares, la ZAC Sextius Mirabeau a eu pour objectif de « recoudre la ville » en assurant la liaison entre son centre historique et les différentes opérations d'extension urbaine situées dans sa plaine agricole. La méthode choisie, celle d'un concours international d'économie urbaine était particulièrement innovante pour une ville de province.

Le projet se caractérise en effet par ses références au modèle aixois de la ville classique, qui, condamnant tout excès d'aventurisme, se méfiant des grands gestes de composition urbaine, a toujours privilégié la reproduction intimiste de son centre historique et sa protection contre les avatars de la vie moderne. (Cf. OPERATION SEXTIUS MIRABEAU Les figures du conformisme aixois, de la modernité à la tradition Denis Berthelot et Jérôme Dubois Mars 2006)

-En Octobre 1994 Délimitation du PRI de la rue du Puits Neuf dans le centre historique, premier acte fort de la revitalisation du centre urbain

-En Décembre 1995 Réhabilitation des immeubles du 36 rue Célony et 11 rue de Jouques

-En Juillet 1996 Concession d'aménagement portant sur la réhabilitation du centre urbain signé avec la société d'économie mixte SEMARAIX (devenue SEMEPA) laquelle était chargée :

De la mise en œuvre des OPAH

Des Opérations de restructuration immobilières

Des Opérations de valorisation du patrimoine urbain

Du développement du commerce et de l'artisanat

-En Septembre 1997 il a été décidé d'adjindre par avenant au traité de concession les missions :

Hors OPAH (montage et suivi des prêts à taux réduit pour le logement)

D'études d'aménagement des abords du palais de justice

De constitution du dossier de restructuration du Cours Mirabeau

-En Janvier 1998 La Commune a mis en œuvre les opérations de concertations préalables à l'OPAH Villeneuve Mazarin, étendue aux quartiers St Laurent, St Sauveur, Les Termes, les Tanneurs, ainsi qu'au Cours Sextius

-En Mars 1998 La ville a initié le démarrage de la procédure de concertation préalable au PRI secteur sauvegardé

-En Juin 1998 Des missions complémentaires ont été confiées à la SEMARAIX, notamment en regard de la mise en œuvre de la troisième OPAH

-En Mai 1999 La convention d'aménagement initialement signée avec la SEMARAIX a été transférée à la SEMEPA, puis prorogée.

-En Novembre 1999 la DUP Travaux portant sur le quartier du Puits Neuf, les rues, Epinaux, Vauvenargues et lisse Bellegarde, a été amorcée.

-En Mars 2000 Le PRI secteur sauvegardé a été délimité après enquête publique.

-En Juin 2000 La mission Commerce Artisanat visée à la convention de 1996 a été reconduite.

-En Novembre 2000 l'OPAH 3 a été prorogée.

-En Novembre 2001 lancement de la quatrième OPAH

-En Février 2002 La convention de la quatrième OPAH dite « centre-ville » a été adoptée

-En Septembre 2002 Le pilotage de l'OPAH 4 a été confié à la SEMEVA ex SEMARAIX

-En Septembre 2003 Les rénovations du 4 rue Papassaudi, de l'hôtel Boyer et du 13 place Miollis ont été intégrées dans les missions confiées à la SEMEPA à laquelle il a également été demandé de réaliser une étude sur le potentiel commercial du forum des Cardeurs.

-En octobre 2004 La mission de lutte contre l'habitat Insalubre a été déléguée à la SEMEPA

-En Octobre 2005 Les DUP Travaux du 4 rue Papassaudi, 2 rue Boulegon, et 29 rue de l'opéra ont été initiées

-En Juin 2006 La Collectivité territoriale a décidé de mettre en œuvre une cinquième OPAH centrée sur le traitement de l'habitat indigne et vacant du centre-ville, dont l'étude de faisabilité a été confiée à la SEMEPA

-En Février 2007 Lancement de la procédure de concertation de la cinquième OPAH

-En Février 2010 Approbation de principe de l'accord cadre Ville/ALPA/SEMEVA en vue de la mobilisation du parc privé en centre-ville.

-En Juin 2010 La SEMEPA se voit attribuer en plus des missions découlant de la convention d'aménagement de 1996, celles relatives :

A la mise en œuvre de l'étude sur le fonctionnement du centre-ville,
A la coordination des actions du plan directeur du centre-ville avec suivi du volet habitat.

-En Mars 2012 La SEMEPA s'est vu confier dans le cadre de la convention d'aménagement de 1996, une étude relative à l'implantation des marchés forains en centre-ville

-En Juin 2012 Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a approuvé le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du centre-ville

-En Janvier 2013 Mise en œuvre de la sixième OPAH, adoptée par convention en avril 2013.

1.3. Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement

La convention publique d'aménagement a permis d'atteindre les objectifs que s'était fixés la Commune

En effet, entre 1996 et 2014 près de 5000 logements ont été réhabilités, 37 Immeubles ont fait l'objet d'une cession en vue d'une rénovation, pour une valeur financière globale de 21 076 749 euros

Ces ventes portent sur 9 274 M² de surfaces habitables globales, outre 1 012 M² de surfaces commerciales et d'activités.

Environ 80 % des logements cédés en vue de leur rénovation portent sur des T2 T3, ce qui permettra à terme un retour des familles dans le centre historique.

Cette intervention foncière a permis de redynamiser l'habitat en centre-ville.

Par son travail de contrôle des porteurs de projet, l'aménageur a eu un rôle décisif dans la lutte contre l'habitat indigne en permettant de réhabiliter de nombreux logements non décents.

A titre d'information la précédente opération a permis de réaliser 81 logements sociaux, a concerné 74 logements réhabilités en procédure de Restauration Immobilière à travers 4 dossiers de DUP Travaux.

1.4. Une poursuite de l'intervention nécessaire

Si cette politique a déjà en grande partie porté ses fruits, il subsiste encore de nombreux sites sur lesquels une requalification s'avère nécessaire.

Il est essentiel de ne pas enrayer la dynamique créée par la concession d'aménagement qui arrivera à son terme le 31 décembre 2015

La poursuite des opérations de revitalisation et de réhabilitation apparaît en conséquence aussi inéluctable que souhaitable, ce d'autant plus que nombre de nouveaux défis doivent encore être relevés par la Commune.

En effet, malgré l'attractivité de la ville, certaines parties de son agglomération restent encore à l'écart, et ne semblent pas avoir totalement tiré profit du renouveau urbain.

Dans plusieurs secteurs tels que notamment les noyaux villageois de Luynes, Puyricard et des Milles, les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat mettent en évidence :

- une proportion encore non négligeable de logements dégradés, vacants ou non
- des fragilités socio-économiques de la population,
- des voiries et des espaces publics de proximité à requalifier
- une inflation dissuasive du montant des loyers ainsi que du prix au M² tant dans le secteur de l'habitat que dans les domaines commerciaux et tertiaires
- un recul du commerce de proximité
- une mise en perspective encore améliorable du patrimoine architectural.

Pour parachever la mutation du centre historique et promouvoir tant la requalification des noyaux villageois que des portions d'agglomération le nécessitant le projet fixe le cap des interventions de la municipalité dans ces secteurs. Il complètera et intégrera les dispositifs d'ores et déjà mis en œuvre :

- le dispositif de Fond d'Aide à la Restauration
- l'OPAH « vivre ensemble le centre-ville 2013-2015 »
- le PSMV
- les différentes interventions des services de la Ville et des partenaires selon le droit commun,
- une ingénierie spécifique, permettant de coordonner l'ensemble des interventions, y compris en associant les porteurs de projet privés.

Le projet de réhabilitation urbaine de l'agglomération Aixoise constitue une opération complexe qui doit permettre de créer une véritable synergie, alliant cohérence et performance.

A cet égard, l'aménageur aura la charge de fédérer et de coordonner tous les acteurs intervenant en centre ancien, trop souvent déconnectés les uns des autres

1.5. Périmètres et caractéristiques essentielles de la présente concession d'aménagement :

Il est convenu entre les parties de définir deux périmètres concentriques d'interventions:

Le premier dit "prioritaire" pour lequel toutes les missions confiées à l'aménageur par les présentes auront vocation à être exercées

.Le second dit "élargi" au sein duquel l'aménageur n'exercera, sauf avenant aux présentes, qu'une mission limitée aux seules études d'aménagement et de réhabilitation de l'espace public.

L'intervention de l'aménageur visera les objectifs suivants :

-La poursuite de la revitalisation du centre-ville élargi tant du point de vue de l'habitat et du cadre de vie que de celui de l'activité économique

-L'élargissement de la dynamique de rénovation et de la revitalisation aux noyaux villageois de Luynes, Puyricard et les Milles ainsi qu'aux portions d'agglomération qui le nécessiteraient.

-L'organisation de la concertation avec les usagers et de la communication autour du projet urbain

-L'aménagement, et (ou), la réhabilitation des espaces publics, études et réalisation comprises.

Les périmètres de la concession d'aménagement sont définis dans les plans joints en annexe 1 pour le périmètre prioritaire et en annexe 2 pour le périmètre élargi.

1.6. Etat des lieux du foncier

1.6.1. Etat du foncier actuel sur l'ensemble du périmètre prioritaire

Le périmètre d'intervention tel que défini en annexe 1 comporte environ 3300 immeubles représentant 16500 logements.

1.6.2 Etat du foncier à acquérir par le concessionnaire

Le concessionnaire prévoit l'acquisition foncière de 3300m² étant toutefois précisé que ces surfaces peuvent être amenées à évoluer.

1.7 Priorités territoriales

Sans que cette liste ne soit limitative la collectivité territoriale souhaite en priorité

-Réhabiliter l'habitat ancien en mobilisant des dispositifs d'incitation à la réhabilitation du parc privé ou réaliser des requalifications d'îlots bâtis sur des sites clés, et en lien avec des aménagements d'espaces publics

-Harmoniser la qualité et les usages de l'espace public afin de réduire les conflits d'usage liés à la sur occupation de l'espace du centre-ville, valoriser et requalifier le domaine public du centre-ville et des centre-villages

-Soutenir l'économie de proximité

ARTICLE 2 : MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Il sera ici rappelé qu'alors que l'aménageur exercera toutes les missions ci-après définies dans le périmètre dit prioritaire il se bornera au sein du périmètre dit élargi à n'exercer sauf avenant aux présentes, qu'une mission limitée aux seules études d'aménagement et de réhabilitation de l'espace public.

2.1 Description des missions

Les missions de l'aménageur se déclinent de la manière suivante.

2.1.1. Favoriser la mutation des secteurs à potentiel et derniers îlots de mal-logement

Pour ce faire, l'aménageur s'engage à :

- Mobiliser les dispositifs d'incitation à la réhabilitation du parc privé afin de poursuivre la dynamique engagée à travers les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives en participant au :
 - -Futur Programme d'Intérêt général (PIG) initié par la CPA en 2015 dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) avec un opérateur extérieur. Le rôle de l'aménageur consisterait à coordonner le dispositif PIG appliqué en centre ancien avec l'ensemble des actions menées dans l'opération d'aménagement.

-Programme Propriétaires du Pays d'Aix Sereins (PPAS) avec l'ALPA

- Compléter le dispositif général par des aides de la Ville(FAR) visant à l'adapter aux besoins spécifiques du centre d'Aix et de ses villages et notamment afin de favoriser la remise sur le marché des logements vacants, de susciter la valorisation du patrimoine architectural et d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

- Mettre en place des dispositifs plus volontaires pour résoudre des problématiques d'habitat dégradé tels que des procédures de péril et d'insalubrité à réserver sur des Immeubles très dégradés ou des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre d'obligations de travaux sur des Immeubles ou ensemble d'Immeubles de sites particuliers

- Mobiliser le droit de préemption urbain pour acquisition d'immeubles bloqués avec définition d'un projet architectural et la cession avec un programme de travaux imposés

2.1.2. Accompagner la dynamique Immobilière

Logements sociaux

L'aménageur s'engage par le présent contrat à développer la production de logements sociaux publics par recyclage foncier, en collaboration avec les bailleurs sociaux.

L'aménageur s'engage par le présent contrat à développer des logements en accession à la propriété (plutôt hors recyclage foncier ou avec un déficit limité, et dans ce cas après accord du concédant), en étudiant des solutions innovantes pour attirer des ménages modestes qui souhaitent se stabiliser à Aix en Provence,

Velle opérationnelle sur les projets

L'aménageur s'engage en collaboration étroite avec la Commune à assurer un suivi partenarial des projets privés (DIA, demandes d'autorisations d'urbanisme, immeubles en DUP RI), avec l'objectif d'éviter les opérations générant du mal-logement, d'accroître la qualité générale des réhabilitations, de négocier des grandes typologies, des loyers encadrés et des locaux communs résidentiels adaptés au nombre de logements.

Le concessionnaire assurera l'Instruction des dossiers (y compris visites sur site si nécessaire), établira l'ordre du jour, présentera les dossiers en commission, participera à la discussion et rédigera les comptes rendus (y compris les courriers aux porteurs de projet).

Afin de faciliter le suivi par la Collectivité des projets, le concessionnaire devra mettre en place des outils (type SIG ou base de données compatibles avec ceux du concédant) qui lui permettront de tenir informés les services du concédant.

Pour parvenir à cet objectif de développement d'un habitat de qualité à des prix modérés, l'aménageur pourra le cas échéant demander la préemption d'immeubles, après avis du concédant, pour favoriser des projets conformes aux exigences de mixité sociale et de qualité d'habitat.

L'aménageur aura pour objectif de travailler dans un cadre amiable tout en cherchant alors à limiter au maximum le déficit subséquent d'opération, de manière si possible à engendrer une opération « blanche » financièrement pour la concession.

Si nécessaire, il pourra viser la production de logements libres et conventionnés privés.

2.1.3 Développer le confort urbain et réaménager en tant que de besoin les espaces publics

Dans le cadre de sa mission, l'aménageur pourra accompagner la Collectivité dans ses projets d'aménagements de l'espace public, dans la mesure où ils pourraient participer à la cohérence urbaine des opérations foncières. Il pourra, dans le cadre de conventions spécifiques telle que définies à l'article 17 infra, en assurer la maîtrise d'ouvrage.

-L'aménageur pourra en tant que de besoin participer à la mise en œuvre du projet décidé par la Ville d'agrandissement de l'aire piétonne dans le centre historique et d'amélioration de la qualité d'agrément du cheminement piéton dans l'aire piétonne existante.

-L'aménageur pourra participer à la mise en œuvre du plan d'harmonisation des façades tel que défini par la ville avec l'organisation d'une politique d'obligation de ravalement assortie d'une aide financière et technique (exemple sur les façades nord du Forum des Cardeurs)

Afin de développer le confort urbain, l'aménageur s'engage notamment à :

- inciter les porteurs de projets (pétitionnaires lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, acquéreurs) à la création de locaux communs résidentiels, dans les réhabilitations

- porter une attention au développement durable dans l'étude des projets de réhabilitation, par un rôle de conseil et d'incitation en matière de performance thermique des bâtiments et en étant exemplaire dans les cahiers des charges de cession pour le recyclage foncier.

L'aménageur s'attachera par ailleurs à élaborer un partenariat avec les filières du bâtiment permettant d'accroître la qualité des réhabilitations.

L'aménageur s'engage également à procéder à la maîtrise d'ouvrage des travaux projetés du Forum des Cardeurs relatifs à l'harmonisation des structures de véranda des cafés / restaurants

Il sera expressément indiqué que le Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur joint en annexe, intègre la maîtrise d'ouvrage desdits travaux, la mission d'étude a quant à elle fait l'objet d'une convention distincte et n'est donc pas visée par le présent contrat d'aménagement.

2.1.4 Soutenir l'économie de proximité dans le périmètre prioritaire par la mise en place des actions telles que :

Afin de dynamiser l'économie de proximité dans le périmètre prioritaire l'aménageur mettra notamment en place les actions suivantes :

-L'accompagnement de la ville dans la création et l'animation d'un Atelier du Commerce et de l'Artisanat, guichet unique pour recevoir les acteurs de l'économie de proximité, les guider dans leur démarche et les conseiller pour les travaux de devantures commerciales dans le secteur sauvegardé

L'atelier du commerce est d'abord un guichet unique permettant aux investisseurs privés de se renseigner facilement sur les projets urbains de la collectivité (caractéristiques, objectifs, échéances, réglementation...) afin d'intégrer au mieux leurs projets commerciaux d'ouverture, d'extension ou de rénovation.

Directement à l'accueil de l'atelier du commerce les jours de permanence, ou sur rendez-vous sur site, les investisseurs ou enseignes obtiennent toutes les informations relatives à l'aménagement du territoire ainsi que des conseils

d'expert pour harmoniser leur projets commerciaux dans l'environnement urbain et dans le respect des objectifs d'aménagement et des règles d'urbanisme en vigueur (ex : PSMV pour le centre historique, normes d'accessibilité...).

Pour délivrer des informations et des conseils toujours plus précis, l'atelier du commerce réalise un Observatoire Commercial qui collecte et analyse régulièrement l'ensemble des données statistiques utiles (flux piétons, vacance des locaux commerciaux, évolution du prix des loyers et des baux commerciaux, etc...). L'atelier réalise des synthèses de ces analyses qu'elle délivre auprès des investisseurs privés, comme publics, pour leur permettre d'anticiper et adapter leurs choix d'aménagement avec toute l'objectivité requise.

Pour encourager les investissements locaux et la modernisation de l'équipement commercial, l'atelier du commerce simplifie les démarches du demandeur en jouant un rôle d'interface avec les services de la ville, et y compris avec l'Architecte des Bâtiments de France. Pour se faire, l'atelier consacre une demi-journée par semaine à présenter les dossiers de demande de travaux à l'ABF et à la direction de l'urbanisme. Ayant préparé préalablement ces dossiers avec les investisseurs, le traitement est facilité et la validation accélérée (délais d'instruction de deux mois). L'atelier suit ensuite le projet jusqu'à la livraison du chantier et la vérification de la conformité par rapport au projet Initial.

Pour permettre d'éclairer les décisions d'aménagement des grands projets urbains (revitalisation d'une centralité, requalification d'une place, création d'un parking, piétonisation, structuration de l'espace public...), l'atelier du commerce réalise des études prospectives en collaboration avec des experts (cabinets d'étude, l'agence d'urbanisme...). Ces mêmes études peuvent aussi alimenter la compréhension des projets d'aménagement lors des concertations avec les usagers. De même, l'atelier du commerce produit des avis techniques et des prescriptions sur des projets d'aménagement liés au commerce et à l'économie de proximité, que ce soit pour des projets de grandes surfaces qui souhaitent s'installer en périphéries des centralités urbaines, dans les ZAC ou sur les flux pendulaires ou bien pour des projets initiés par la collectivité.

-La création d'un Observatoire de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville et des centre-villages

-La création d'un baromètre d'attractivité et accompagnement de la dynamique de marketing territorial de la Ville d'Aix-en-Provence, en collaboration avec la CPA et l'Office du Tourisme

-Le soutien en tant que de besoin à la politique de convergence numérique (généralisation de la Wifi, panneaux tactiles JC Decaux, signalétique numérique, smart city, etc...)

-La poursuite des actions déjà initiées au titre du FISAC

2.1.5 Organiser les conditions de la concertation avec les différents usagers du périmètre prioritaire

L'aménageur s'engage à :

-Mettre en place un processus de consultation des agents économiques et des habitants autour des différents projets ;

-Etablir un tableau de bord sur l'avancement des projets pour communiquer.

Il s'agit de développer une démarche de communication en direction des habitants et usagers du centre-ville et de centres villages mais également de participer à la création d'une base de données nationale sur les bonnes pratiques et les données utiles relatives à la réhabilitation/revitalisation du centre-ville et de centres villages

2.2 Mise en œuvre des objectifs

2.2.1 Habilitation du concessionnaire

Pour conduire l'ensemble de ces missions, le concessionnaire sera habilité à :

- mener toutes opérations, actions et procédures concourant au renouvellement urbain du foncier,

- mener les acquisitions des terrains, immeubles et locaux nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis, avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation (après accord formel du concédant),

- faire réaliser des travaux de réhabilitation d'immeubles qu'il aura acquis ou pris à bail à réhabilitation,

- procéder à la vente, à la location ou à la préservation des biens acquis dans le cadre de la concession, étant toutefois précisé que tout acquéreur devra préalablement être agréé par l'assemblée délibérante du concédant

-mettre en œuvre le cas échéant les DUP de restauration Immobilière et conduire des Opérations de Restauration Immobilière suivant les procédures adaptées.

2.2.2 Recyclage foncier

Le concessionnaire définira le programme de réhabilitation et/ou de reconstruction.

Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations préalables à l'élaboration du projet, et les traduira sous forme de cahier des charges de cession.

En accord avec le concédant, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Sur décision prise en accord avec le concédant en fonction du cadre de la mission, le concessionnaire pourra :

- acquérir les biens à l'amiable ou par exercice de prérogatives de puissance publique,

- les gérer,

- assurer la libération des locaux par le relogement des occupants, si possible et à leur demande au plus près de leur quartier d'origine, en concertation avec le concédant

- déterminer avec les services compétents les contraintes archéologiques (moyens à mettre en œuvre, délais...),

- élaborer si besoin avec l'assistance d'un homme de l'art, un dossier d'autorisation de démolir permettant de répondre aux enjeux des opérations.

Il procédera pour y parvenir aux investigations nécessaires (levés géomètre, sondages, évacuations d'encombrants,...),
- démolir les bâtiments existants dont la destruction s'avèrerait nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le concessionnaire pilotera donc des opérations de recyclage foncier, en concertation avec la Commune sur la base d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération.

Le concessionnaire assurera la gestion et la mise en sécurité du foncier jusqu'au terme de ses obligations de propriétaire.

2.3 Sulvi des autorisations administratives

Le concessionnaire s'engage à respecter les procédures liées aux autorisations administratives nécessaires à la poursuite de sa mission, dans un esprit de parfaite information, tant du concédant que des personnes (propriétaires, locataires, investisseurs...) concernées.

2.3.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Il est précisé que seuls les travaux de remise en état, déclarés d'utilité publique, pourront, après notification, être imposés, aux propriétaires des immeubles concernés, qui devront alors les mettre en œuvre dans les délais fixés par ladite notification et sous le contrôle du concessionnaire

Dans le cas contraire, la procédure d'expropriation pourra être engagée.

Tous les propriétaires et locataires concernés devront être informés individuellement par le concessionnaire des procédures mises en place.

Le concessionnaire s'attachera pour la conduite des DUP, à porter une attention particulière à la bonne information de la population et tout particulièrement des propriétaires et locataires directement concernés.

Deux types de dossiers de DUP devront être constitués:

- dossier de DUP Aménagement dans le cas des actions de recyclage foncier,
- dossier de DUP Prescriptions de Travaux (DUPT) dans les cas de l'animation des Périmètres de Restauration immobilière (PRI) ou le cas échéant des Opérations de Restauration Immobilières (ORI).

Dans les deux cas, le concessionnaire devra :

- constituer le dossier avec, au besoin, l'assistance d'hommes de l'art et obtenir l'arrêté préfectoral,
- obtenir l'ouverture de l'enquête de DUP ou DUPT, et en suivre le déroulement,
- fournir au commissaire enquêteur toutes informations nécessaires,
- notifier les travaux prescrits aux propriétaires concernés.

Les droits et obligations inscrits aux arrêtés préfectoraux d'utilité publique préalablement obtenus par la Commune, seront au moment de l'entrée en vigueur de la présente concession, transférés en tant que de besoin au concessionnaire, sous contrôle de la Collectivité et en accord avec les règles de droit applicables

L'élaboration des dossiers d'enquêtes parcellaires, sera prise en charge par le concessionnaire.

Préalablement, les travaux de réhabilitation seront définis par le concessionnaire, au besoin, en ayant recours à des hommes de l'art.
C'est dans le cadre de cette enquête que les travaux de restauration Immobilière ainsi que leurs délais de réalisation seront notifiés Individuellement aux propriétaires par le concessionnaire.

Une information des locataires devra également être réalisée.

Le concessionnaire assurera le suivi de l'enquête auprès des services préfectoraux et du commissaire enquêteur.

Dans ce cadre, il sera notamment chargé d'informer le Commissaire Enquêteur, d'apporter les réponses aux remarques formulées pendant le déroulement de l'enquête, de fournir les réponses aux questions des services préfectoraux.

Dans le cadre de sa mission d'animation, le concessionnaire assistera les propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux.

2.3.2 Acquisition par expropriation

Cette phase a pour objet la désignation des Immeubles que le concessionnaire souhaiterait acquérir par le biais d'une procédure d'expropriation.

Elle concernera uniquement les immeubles visés par une acquisition directe, ainsi que les Immeubles appartenant à des propriétaires, ayant refusé de mettre en œuvre les travaux imposés (Cf article 2.3.1 supra), ou n'ayant pas respecté les délais prescrits pour réaliser lesdits travaux.

2.3.3. ORI : biens dont l'acquisition par l'aménageur n'est pas envisagée

Bien qu'à la signature des présentes aucune Opération de Restauration Immobilière ne soit envisagée, il convient toutefois, compte tenu de la durée de la convention et de ses possibles évolutions, de définir les missions de l'aménageur dans l'hypothèse où il en serait constitué une dans le futur

L'aménageur aura alors pour missions :

- d'informer par voie écrite les propriétaires concernés des objectifs poursuivis par l'Opération de Restauration Immobilière,
- de leur proposer un entretien individuel pour compléments d'information et évaluation de leur situation personnelle.

Cas d'une mono-propriété :

- de faire élaborer et déposer par le propriétaire une demande d'autorisation de travaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis puis s'assurer que le programme de travaux est bien réalisé

Cas des copropriétés :

- de mobiliser les Instances de décision et de gestion de la copropriété (assemblée générale des copropriétaires et syndic bénévole ou professionnel).
- de faire élaborer et déposer par la copropriété une demande d'autorisation de travaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis,
- de faire chiffrer les travaux par la copropriété puis de faire adopter par l'assemblée générale le budget nécessaire à leur réalisation
- de vérifier la réalisation des travaux, et de rendre compte au concédant,

- en cas de défaillance de la copropriété, de convenir avec le concédant de la mise en œuvre ou pas de la cessibilité.

L'aménageur devra identifier les contraintes techniques, architecturales, et financières des opérations de restauration immobilière pour lesquelles les propriétaires seraient défaillants,

A l'appui d'une analyse multicritères, l'aménageur proposera de se porter acquéreur en vue de réaliser à sa charge la ou les opérations concernées par la carence évoquée supra,

En fonction des données recueillies par l'aménageur, le concédant pourra décider éventuellement d'intervenir, il définira alors les risques en accord avec l'aménageur.

2.4 Gestion des biens acquis

2.4.1 Gestion du patrimoine et travaux

Le concessionnaire s'engage à :

- gérer les biens acquis qu'ils soient occupés ou vacants, jusqu'à leur remise ou leur cession,
- prendre toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat et assurer la sauvegarde et la protection des biens contre les occupations irrégulières,
- assurer l'entretien de ces biens,
- agir en propriétaire ou copropriétaire responsable,
- faire exécuter tout ou partie des travaux de réhabilitation lorsque le montage le requiert,
- démolir les immeubles si besoin en procédant alors aux études et démarches préalables nécessaires à cette démolition.
- assurer la mise en sécurité et la mise en état des sols, les rendre propres à la construction,
- en accord avec le programme défini et le concédant, préparer les immeubles, études et travaux nécessaires à la réhabilitation et au positionnement d'investisseurs potentiels,
- déterminer les conditions de cession ou de location, conseiller les acquéreurs sur les plans technique, administratif, juridique et financier ; à ce titre, l'aménageur coordonnera les opérations avec les architectes d'opération (plan de masse, volume,...).

2.4.2 Relogement des occupants pour les biens acquis

Le concessionnaire s'engage à :

- préparer les dossiers de relogement définitif des occupants des logements acquis. Si nécessaire, des relogements provisoires pourront être mis en œuvre.
- engager les procédures d'indemnisation ou de relogement des occupants des locaux commerciaux acquis dans des immeubles destinés au recyclage, si leur libération est nécessaire,
- mettre en place une gestion locative adaptée aux locataires, en lien avec les travailleurs sociaux référents le cas échéant, entre l'acquisition des biens immobiliers occupés et le relogement définitif des locataires.

2.4.3 Commercialisation :

Il est rappelé que les propriétés acquises par le concessionnaire durant le contrat de concession, sont destinées à être commercialisées auprès de différents acquéreurs tels que des bailleurs sociaux, des investisseurs, des accédants à la propriété ou de tout autre aménageur privé ou public.

Sur décision prise en accord avec la Commune, l'aménageur organisera la commercialisation optimale des terrains libérés et immeubles recyclés:

- soit avant travaux, sur cahier des charges validé par la Commune (cf. article 15) : auprès d'investisseurs (promoteurs, bailleurs sociaux, propriétaires occupants) prenant engagement de procéder aux travaux de construction prévus,
- soit sur plans : dans le cadre de contrats de Vente d'Immeubles à Rénover (VIR), ou le cas échéant de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- soit après réalisation de tout ou partie des travaux construction ou de réhabilitation

Etant une nouvelle fois rappelé que tout acquéreur devra être préalablement agréé par l'assemblée délibérante du concédant.

2.5. Gestion administrative, financière et comptable de l'opération :

L'aménageur s'engage à :

- gérer d'un point de vue administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location d'immeubles bâtis jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants,
- réaliser un compte rendu annuel à la Collectivité concédante sur l'avancée des projets, élaboration des programmes, signature des actes authentiques...,
- établir le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération, et déterminer les tranches financières opérationnelles de l'opération,
- préparer notamment les bilans prévisionnels, plans de trésorerie, comptes rendus annuels, notamment financiers de l'opération, avec l'ensemble des documents et justificatifs s'y rapportant,
- tenir la comptabilité de façon à faire apparaître les comptes propres à l'opération, objet du présent contrat,
- mobiliser les financements publics dans le respect de la réglementation applicable, y compris en fournissant tous les documents nécessaires à la constitution des dossiers de demande de subvention et à leur versement effectif,
- prendre en charge une tâche d'accueil et de conseil des usagers,
- effectuer les opérations liées à la clôture de l'opération,

2.6. Gestion et conduite de l'opération

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 correspondantes et d'assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

D'une manière générale, l'aménageur devra assurer :

- les études nécessaires, excepté celles déjà réalisées avant la signature de la présente concession,
- la commercialisation,

-les tâches de gestion et la coordination, indispensables, à la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 3 - MODALITE DE SUIVI ET INTERVENTIONS NON PREVUES

3.1 Modalités de suivi

Les instances de suivi de la concession seront celles mises en œuvre habituellement dans le cadre des conventions conclues avec la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Commune d'Aix en Provence.

Les parties conviennent de se référer expressément au règlement intérieur de la SPLA Pays d'Aix Territoire, dont les termes sont reproduits ci-après in extenso.

-Un Comité de pilotage sera ainsi créé et placé sous l'autorité de la Commune, il aura pour objet de lui permettre l'exercice de son contrôle sur l'exécution de la présente convention.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel des actionnaires sur le suivi de l'opération engagée.

Placé sous l'autorité du Maire de la Ville ou de son représentant Il est composé ainsi :

- 1) Le Maire de la Ville ou son représentant.
- 2) L'élu délégué au sein de la Commune.
- 3) Le Directeur Général des Services de la ville ou son représentant.
- 4) Le Président du concessionnaire ou son représentant.
- 5) Le Directeur du concessionnaire ou son représentant.
- 6) Le Conseiller du Président du concessionnaire.

Attributions du Comité de pilotage :

Le Comité de pilotage veillera à l'exécution optimale de la présente convention par le concessionnaire, suivra les résultats des actions engagées, fera toute proposition en vue d'une bonne exécution de la présente convention et formalisera les instructions de la Collectivité dans le cadre de la présente convention.

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

A l'issue de chaque réunion un compte rendu sera établi et transmis à chaque participant.

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

Les représentants de la Ville fixeront le calendrier et la périodicité de ses réunions.

-Il sera également institué un Comité technique dont l'objectif est de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération.

Le chef de projet désigné anime le comité technique et met en place les moyens matériels et humains nécessaires au bon déroulement de l'opération.

Composition du Comité Technique :

Le Directeur du concessionnaire ou son représentant en charge de l'opération
Le DGST/DGAS de la Ville ou leurs représentants

Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée au concessionnaire.

En son sein, se dérouleront les échanges avec les services.

Ces échanges porteront sur toutes les suggestions nécessaires à la réalisation optimale des missions

A l'issue de chaque réunion un compte rendu sera établi et transmis à chaque participant.

3.2 Interventions non prévues

Les travaux et interventions qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus pourront être confiés au concessionnaire par le concédant, dans le stricte cadre des compétences dévolues aux Sociétés Publiques Locales d'Aménagement et suivant les procédures et règles en vigueur.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU CONCEDANT

Les missions du concessionnaire seront réalisées en parfaite concertation avec les services du concédant qui interviendront de la manière suivante :

4.1. Maîtrise foncière :

- délégation des procédures de DUP et d'expropriation (par délibération), selon les conditions prévues par la loi,
- validation des dossiers de DUP et du déclenchement de la procédure, et des dossiers d'expropriation,
- demande de délégation du Droit de Préemption, dans les conditions fixées à l'article 9 du présent contrat.

4.2. Constructibilité des sols :

- mise en œuvre des procédures réglementaires d'urbanisme demeurant légalement de sa compétence,
- contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre et de suivi des procédures d'adaptation (modification du PLU),

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

5.1 Durée de la convention

La durée de cette convention est fixée à 15 ans.

Sous réserve du respect de la condition suspensive stipulée à l'article 39, ladite durée commencera à courir dès la signification des présentes.

Il est toutefois convenu entre les parties, que l'aménageur s'interdit jusqu'au 1 janvier 2016 d'intervenir sur le périmètre de la précédente concession d'aménagement du centre-ville confiée à la SEMEPA,

Il déclare parfaitement connaître ledit périmètre pour avoir reçu copie des documents le définissant.

Passée la date du 01 janvier 2016 l'aménageur devra intervenir sur la totalité des deux périmètres définis aux présentes.

5.2 Prorogation

La présente pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération par accord exprès des parties et dans les limites définies par la loi.

Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard 6 mois avant le terme contractuel.

Les parties concluront alors un avenant de prorogation.

5.3 Reconduction

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

5.4 Modification

La présente convention peut être modifiée d'un commun accord entre les parties.

La présente convention ne pourra pas être modifiée tacitement.

Les parties concluront obligatoirement un avenant, sans que cela ne puisse bouleverser l'économie générale du contrat ni en dénaturer l'objet.

Toutefois, le concédant peut décider seul des modifications liées à l'opération à mettre en œuvre.

Ces modifications seront alors signifiées directement au concessionnaire.

Le concédant sera tenu d'indemniser le concessionnaire des éventuelles conséquences financières engendrées par ces modifications unilatérales.

5.5 Calendrier de réalisation

Le concessionnaire proposera annuellement à la Commune concédante un calendrier prévisionnel de réalisation et d'atteinte des objectifs définis par les présentes

Ce calendrier devra être approuvé par la Commune dans les formes et conditions définissant le suivi de l'opération (article 3.1) et servir de base au calcul des éventuelles pénalités de retards

A ce titre le concessionnaire s'engage à avertir la Commune 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, de ses obligations contractuelles engendrant un retard préjudiciable, le Concédant se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes ci-dessous définis, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes :

En cas de 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) 150,00€/jour de retard à partir de l'échéance prévue au contrat.

En cas de non-respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné...) 150,00€/jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec AR pour communiquer les documents corrigés. Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles de la SPLA , 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 proportionnelle à la gravité de la faute commise ,dont le montant ne pourra excéder 10% du montant de la rémunération prévue pour l'exécution de la présente concession

Ces pénalités pourront s'imputer en tout ou en partie, si bon semble au Concédant, sur les sommes qu'il doit au concessionnaire.

Afin de garantir le contradictoire aucune pénalité ne saurait être mise à la charge du concessionnaire sans qu'il ait au préalable été invité à produire ses observations par LRAR précisant de manière claire les délais qui lui sont impartis pour ce faire.

Il est entendu entre les parties que les deux dernières années de la concession devront permettre la clôture effective des opérations en fin de concession, avec pour objectif de minimaliser le stock en fin de contrat.

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année lors de la présentation du CRACL (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale) de l'opération.

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

6.1 Réalisation d'études

L'aménageur devra procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants, et réaliser les diagnostics spécifiques (Juridiques, techniques,...) qui s'avèrent nécessaires à la conduite de sa mission.

Il pourra donc conduire sous sa responsabilité les études demeurant nécessaires pour définir les éléments d'exécution de l'opération, notamment affiner les études d'îlots et le planning des opérations.

Ces études doivent être distinguées des éventuelles études préalables déjà réalisées par le concédant avant la signature des présentes.

6.2 Déroulement des études

Les études de mise en œuvre seront menées par le concessionnaire, en concertation étroite avec les services communaux aux nombres desquels figurent sans que cette liste ne soit limitative, la coordination aménagement urbain, les services techniques, les services d'urbanismes, la DEJC

Etant expressément précisé, que dans un souci de cohérence le concessionnaire s'oblige à adresser copie immédiate et concomitante de tous les échanges qu'il serait amené à nouer avec les services de la Ville, au service de la Coordination et de l'Aménagement Urbain.

6.3 Suivi des Immeubles

Le concessionnaire constituera une base de données pour faciliter le suivi de tous les Immeubles du périmètre soit :

- au titre des DIA analysées
- au titre des projets portés par les pétitionnaires
- au titre des DUP

Le concessionnaire s'engage à faciliter la consultation de cette base de données, par les services du concédant.

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

7.1 Concours apporté par des hommes de l'art

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art 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.

7.2 Règles de publicité et rémunération

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

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés est à la charge de l'opération.

7.3 – Coordination architecturale

La coordination architecturale est assurée dans le cadre des comités de suivis instaurés à l'article 3.1 des présentes

TITRE II MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 8 - MODALITES DE MAITRISE FONCIERE ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

8.1 Acquisitions

A compter du jour où la convention deviendra exécutoire, c'est-à-dire après la purge des délais de recours ouverts aux tiers ainsi qu'à l'autorité préfectorale, contre la délibération du conseil municipal ayant autorisé la signature des présentes et sous réserve du respect des stipulations de l'article 5.1 § 3 et suivants, le concessionnaire :

- procédera à l'acquisition du stock de foncier éventuellement nécessaire à la mise en œuvre des objectifs visés à l'article 2.1,
- effectuera une veille et une recherche foncière de manière à atteindre les objectifs visés à l'article 2.1.
- gèrera les biens acquis, il aura ainsi la faculté de les céder, ou de les louer,
- mettra en état le sol,
- libèrera le cas échéant les immeubles de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi,
- démolira le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire pourra également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant.

Le concessionnaire pourra également prendre des biens en bail à réhabilitation.

8.2 Avis du service des Domaines

L'avis des domaines sera requis préalablement à :

- La conclusion de baux, accords amiables, conventions quelconques, ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature,
- Toute constitution ou transfert de droit réel, sans qu'il soit besoin de distinguer suivant leur origine (amiables, relevant d'un droit de préemption, ou d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique).

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui fixé par l'avis du directeur des services fiscaux, augmenté le cas échéant de la marge de tolérance, nécessitera l'accord exprès du concédant.

Toute cession de droit réel nécessitera l'accord préalable de l'assemblée délibérante du concédant.

8.3 Information du concédant

Chaque année, en complément des informations données lors des comités de pilotage, le concessionnaire transmettra au concédant un rapport, dans le cadre du compte-rendu annuel, sur les acquisitions et les cessions réalisées et les conditions dans lesquelles celles-ci ont été réalisées.

Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail seront tenus à disposition du concédant.

Le concessionnaire informera systématiquement la Commune d'Aix en Provence des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail.

ARTICLE 9 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

9.1 Délégation du droit de préemption

Dès lors que la concession d'aménagement deviendra exécutoire au sens de l'article 8.1 des présentes, l'aménageur pourra exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre I du Livre II du Code de l'Urbanisme, le tout par délégation de la Collectivité bénéficiaire à l'intérieur du périmètre de l'opération, objet du présent contrat.

Une délégation permanente de ce droit au concessionnaire pourra être accordée pour les secteurs en DUP Travaux, pour le reste elle sera octroyée par la Collectivité territoriale à l'aménageur au cas par cas.

9.2 Expropriation

Dès lors que la concession d'aménagement deviendra exécutoire au sens de l'article 8.1 des présentes, le concédant pourra après autorisation de son organe délibérant déléguer au concessionnaire le bénéfice du droit d'expropriation selon les conditions prévues par la loi.

Dans cette hypothèse, le droit d'expropriation pourra être exercé dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée.

A défaut de délégation du droit d'expropriation, au cas où des accords amiables ne pourraient pas être conclus entre l'aménageur et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre, la Commune d'Aix en Provence s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique.

Les terrains et immeubles ainsi expropriés seront ensuite cédés sans délai à l'aménageur à leur prix d'acquisition augmenté des indemnités accessoires et des frais annexes.

9.3 Information du concédant sur les préemptions et expropriations

Le concessionnaire devra établir et présenter chaque année au concédant, au plus tard le 30 juin un rapport spécial, sur les conditions de mise en œuvre des prérogatives de puissance publique exercées en rendant compte, tant des procédures d'expropriation conduites, que des conséquences matérielle, juridique et financière de l'exercice du droit de préemption.

Ce rapport spécial sera établi selon les mêmes conditions que le compte-rendu annuel.

Le concessionnaire ne pourra en aucune manière être tenu pour responsable d'un éventuel retard de l'opération qui résulterait d'une dévolution tardive du droit d'expropriation par la Commune d'Aix en Provence, ou d'une rétrocession tardive d'un immeuble exproprié.

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le concédant, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation seront, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

10.1 Relogement des occupants des Immeubles acquis

Le concessionnaire, en liaison avec les administrations intéressées, sera chargé d'assurer le relogement provisoire et définitif éventuel des occupants des immeubles acquis.

L'obligation de relogement et son financement sont prévus dans l'opération.

En cas d'expropriation, l'aménageur remplira pour le compte de la Commune d'Aix en Provence les obligations incombant à celle-ci en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à la charge de la Commune d'Aix en Provence par l'acte déclaratif d'utilité publique.

10.2 Coordination avec le concédant

Les solutions de relogement seront étudiées et mises en œuvre au cas par cas par le concessionnaire, qui rendra compte de son activité au concédant.

Le concessionnaire proposera et favorisera autant que faire se peut, si tel est le souhait du ménage relogé, une solution de relogement au sein du périmètre de l'opération.

10.3 Immeubles vacants suite à un relogement

Le concessionnaire veillera à empêcher par tous moyens la réoccupation des immeubles vacants et ce entre le début de leur libération et leur démolition effective ou entre le début de leur libération et le début des travaux de rénovation.

Par exception au principe sus énoncé, le concédant pourra, si bon lui semble, décider d'affecter ces immeubles à une utilisation provisoire, donnant uniquement lieu à convention d'occupation précaire, à l'exclusion de tout autre mode d'occupation.

Dans l'hypothèse d'une démolition, le concessionnaire devra débiter les opérations de destruction ou rendre inutilisables les parties libérées, dès lors que cela sera techniquement et juridiquement possible.

10.4 Gestion des immeubles acquis

La gestion des immeubles acquis aux fins de relogement incombe au concessionnaire.

ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Chaque fois que cela s'avèrera nécessaire, et dès que le traité de concession sera rendu exécutoire, le concessionnaire établira un plan parcellaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ainsi que ceux des terrains ou immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre mais qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux concédés.

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Pendant la durée de la concession, le concessionnaire a l'obligation de maintenir en bon état les immeubles acquis et non encore cédés.

ARTICLE 13 - 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, feront l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le concédant .

Le concessionnaire notifiera au concédant en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires ou constructeurs ainsi que le programme envisagé et le prix.

Dès lors que ces opérations seront créatrices de droit réel (cession, baux emphytéotiques, a construction ou commerciaux..) l'accord préalable ne pourra être donné que par l'assemblée délibérante du concédant.

Dans les autres hypothèses cet accord pourra valablement être donné par le Maire en exercice ou son adjoint délégué.

Le concessionnaire informera le concédant des cessions, concessions et locations effectuées pendant l'exercice écoulé.

ARTICLE 14 INFORMATION DES ACQUEREURS

Dans le cadre des cessions, le concessionnaire est tenu d'informer chaque acquéreur de l'insertion du bien vendu le cas échéant dans le périmètre du PSMV.

De même, à l'occasion de chaque cession, le concessionnaire mentionnera les obligations réglementaires s'imposant à chaque acquéreur dans le cadre des travaux de réhabilitation, notamment au regard :

- du PLU,
- du règlement du Secteur Sauvegardé de la ville,
- des critères de décence, tels que définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- des prescriptions et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du permis de construire,
- de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP) de prescriptions de travaux de restauration immobilière.

ARTICLE 15 - CAHIERS DES CHARGES DE CESSION

Le concessionnaire est tenu de recueillir l'avis du concédant sur les cahiers des charges de cession pour tous les biens acquis dans le cadre de la concession.

TITRE III MODIFICATION DU PROGRAMME

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre, du contexte économique et réglementaire, du planning, du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

Le réexamen des conditions de la présente concession d'aménagement ne pourra intervenir que par voie d'avenant.

TITRE IV REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 17 - MODALITES D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le concessionnaire pourra le cas échéant et avec l'accord express du concédant assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements publics.

Dans cette hypothèse les parties fixeront les modalités financières de cette mission par avenant.

Ces ouvrages seront destinés à être remis à leurs bénéficiaires qu'il s'agisse du concédant, d'un ou de plusieurs établissements publics, d'une ou de plusieurs associations syndicales ou foncières, d'un ou plusieurs concessionnaires de service public.

Dès lors qu'il sera décidé de confier la réalisation d'ouvrage et (ou) d'équipement public, au concessionnaire ce dernier s'assurera:

-du suivi et de 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.

-du suivi et de la direction générale des travaux ainsi que de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

-de mener à bien une mission de coordination administrative générale dont il assumera seul la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

-d'élaborer sous son contrôle, et en accord avec le concédant 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.

-du respect du calendrier d'exécution.

-de répondre sans délais aux demandes de communication de toutes les pièces contractuelles et documents, que le concédant ou l'un de ses services compétents serait amené à formuler.

-de faciliter le suivi et la visite des chantiers par le concédant.

-de réceptionner les ouvrages achevés en présence du concédant et de l'éventuel bénéficiaire.

-de recueillir les observations du concédant, ainsi que celle de l'éventuel bénéficiaire des ouvrages.

-de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'obtention des mainlevées des éventuelles réserves émises

En revanche le concessionnaire sera soumis au contrôle technique des services communaux pour tous les travaux d'équipements qu'il réaliserait et qui seraient destinés à être classés dans le domaine public.

ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire devra respecter les règles de passation, de publicité et de mise en concurrence qui lui sont applicables, pour l'ensemble des contrats qu'il serait amené à conclure.

ARTICLE 19 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS, PROJETS ET DOSSIERS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (AVP, PRO, ET DCE)

Avant tout début d'exécution, les projets et dossiers de consultation des entreprises présentés par le concessionnaire, devront être transmis pour avis conforme, au concédant.

Ils seront également transmis concomitamment à la personne publique ou privée à laquelle les ouvrages devront être remis.

Les avant-projets, projets et dossiers de consultation des entreprises sont réputés avoir reçu un avis favorable si le représentant du concédant ou son délégué ne formulent pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception par le service de la coordination et de l'aménagement urbain de la Mairie d'Aix en Provence.

Dans l'hypothèse où le concédant Imposerait, soit des prescriptions complémentaires par rapport aux caractéristiques des ouvrages telles qu'elles figurent dans le dossier de consultation, soit des prescriptions excédant les obligations usuelles d'un aménageur, le concédant et le concessionnaire s'engagent à en analyser de concert les incidences sur l'équilibre financier du présent contrat afin le cas échéant d'en modifier les modalités.

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

20.1 Biens de retour et biens de reprise

Ceux des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés ou concédés à des utilisateurs publics ou privés, et notamment les volies et réseaux, espaces libres ou publics, constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement et après qu'il en ait assuré la réception définitive.

Les biens qui sont destinés à être cédés ou concédés à des utilisateurs publics ou privés sont nommés biens de reprise.

20.2 Réception définitive

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire procèdera aux opérations préalables à la réception des travaux en présence des services de la Ville directement concernés.

Le concédant sera en droit de refuser la réception de travaux, si les ouvrages se révèlent impropres à leur destination ou présentent des défauts affectant leur solidité et ou pérennité.

Le concédant pourra également consentir à une réception avec ou sans réserves. En cas de réception avec réserves, Il sera alors procédé entre les parties à un procès-verbal contradictoire.

Celui-ci contiendra les réserves formulées par le concédant ainsi que le délai imparti au concessionnaire pour procéder à leur mainlevée.

Le concessionnaire aura l'obligation de s'assurer de la mainlevée desdites réserves dans le délai mentionné au procès-verbal ou à défaut de mention expresse, dans un délai raisonnable.

Après réception des travaux sans réserves ou une fois les réserves levées et avec l'accord préalable de la Ville, le concessionnaire procèdera à la remise des dits ouvrages.

20.3 Fiche d'ouvrage

L'aménageur s'engage à transmettre au concédant dans le délai de 2 (deux) mois de la remise de l'ouvrage, une fiche d'ouvrage, définissant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité.

Cette fiche d'ouvrage comporte :

a. l'identification physique de l'ouvrage ;

b Identification graphique de l'ouvrage: DOE et les DIUO ainsi plus généralement que tous documents permettant cette identification et dont l'aménageur serait en possession

A la remise des ouvrages et au plus tard à leur mise en service, l'aménageur fournira au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes, une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

TITRE V GARANTIES - INDEMNITES AUX TIERS

ARTICLE 21 - GARANTIE DE LA COMMUNE

La Commune est dispensée de produire les garanties.

ARTICLE 22 - GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

22.1 Assurances

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Ces polices qui seront obligatoirement contractées auprès de compagnies notoirement solvables, devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

Le concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

22.2 Indemnités dues à des tiers

Le concessionnaire suivra les contentieux éventuels liés aux opérations découlant de la présente convention.

Il souscrira notamment toutes les assurances liées à l'ensemble de ses missions et travaux de façon à ce que le concédant ne puisse être recherché en responsabilité de quelque manière que ce soit.

Un état précis des contentieux en cours sera présenté annuellement au concédant dans le cadre du compte rendu annuel à la Collectivité.

Toutes indemnités dues à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement seront prises en compte, à titre de dépenses, au bilan de l'opération.

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

ARTICLE 23 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

23.1 Bilan annuel

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire feront l'objet d'un bilan qui donnera lieu chaque année à une délibération du Conseil Municipal et qui sera annexé aux comptes administratifs de la Commune d'Aix en Provence. (Cf. article 26.2).

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers auxquelles procèdera le concessionnaire seront inscrites sur un tableau récapitulatif annexé aux comptes administratifs.

Cette inscription précisera la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

23.2 Information du concédant

Un bilan des acquisitions et cessions pourra être sollicité par le concédant lors des comités de suivi, le tout en dehors et en sus des cas contractuellement prévus.

ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

24.1 Rémunération de l'aménageur

La convention passée par la Commune d'Aix en Provence avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, s'analyse en un contrat de concession de type « marché » où l'aménageur ne supporte pas une part significative du risque financier.

Sa rémunération est fixée suivant les dispositions l'article 27 du présent contrat.

24.2 Coûts à la charge de l'aménageur

Le concessionnaire prendra à sa charge tous les coûts relatifs à l'exécution des missions décrites dans la présente convention, selon les conditions définies par la loi. Il intégrera à ce titre notamment le coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes, et tous les autres coûts y compris celui correspondant à sa rémunération.

24.3 Produits d'exploitation

Pour financer le coût de l'opération mis à sa charge, le concessionnaire disposera notamment des produits des cessions de charges foncières, des cessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des produits financiers, des subventions éventuelles ainsi que de la participation financière allouée par la Commune d'Aix en Provence dans les conditions définies ci-après.

24.4 Acomptes – Garantie d'emprunts

Le concessionnaire pourra recevoir des acomptes qui seront versés par les bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

Le concessionnaire contractera tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération, et ce au meilleur taux possible.

Il sera garanti en tant que de besoin par le concédant selon les conditions définies par la loi.

24.5 Aides financières directement perçues par le concessionnaire

Sur décision prise en accord avec la Commune, le concessionnaire sera autorisé, 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.

Il rendra en pareille hypothèse, compte de l'utilisation des fonds, tant au concédant qu'aux organismes qui auront alloués lesdites subventions.

Le concessionnaire pourra être habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalisera dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

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

24.6 Participation de la Commune d'Aix en Provence et d'autres Collectivités publiques au bilan de l'opération

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme une participation financière du concédant au coût de l'opération sera allouée, en compensation des obligations imposées par celui-ci, notamment en matière de programme à réaliser et de conditions de cession des terrains.

Une participation financière sera versée par la Commune d'Aix en Provence au bilan de l'opération et le cas échéant par d'autres Collectivités publiques dans les conditions fixées par la présente concession, en contrepartie des prestations effectuées par le concessionnaire.

Le montant maximal de cette participation pour la Commune d'Aix en Provence est fixé à **15 013 924 euros**, Hors Taxes.

Cette participation sera versée selon le principe prévisionnel suivant :

- année 2016: **900 000 euros**, Hors Taxes,
- années suivantes : **900 000 euros**, Hors Taxes augmenté d'un taux de progression annuel de 1,5%,

- le solde de la participation de la Collectivité sera versé au plus tard 3 mois avant expiration du contrat de concession.

24.7 Modification de la participation financière

Le montant total de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par décision de l'organe délibérant du concédant prise au vu d'un rapport spécial établi par le concessionnaire en fonction du bilan révisé prévu à l'article 25 ci-après.

La modification de la participation financière du concédant pourra être envisagée dans les cas définis ci-après :

- en cas de modification unilatérale du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant,
- en cas d'imprévision, reposant sur une évolution des conditions économiques (crise économique par exemple) ou en cas de sujétions techniques imprévues résultant d'événements induisant des difficultés d'exécution modifiant anormalement l'économie initiale du contrat et dont la cause demeure extérieure aux parties,
- en cas de cause juridique étrangère à l'intervention du concessionnaire résultant de la modification de la réglementation et présentant un caractère de gravité telle qu'elle met en péril l'équilibre économique du présent contrat, où en cas d'annulation des actes de procédure ou d'autres actes ayant un impact significatif sur l'équilibre économique de la convention, le tout sous réserves d'une absence de faute de l'aménageur, ou du concédant.

Les subventions nouvelles de tiers qui seraient allouées en cours d'exercice au bénéfice direct du concessionnaire viendront en déduction du montant de la participation financière du concédant.

24.8 Avances de trésorerie

Si 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.

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

Ces avances pourront faire l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant qui précisera le montant, la durée, l'échéancier de remboursement ainsi que la rémunération éventuelle de cette avance.

Le bilan de mise en œuvre éventuelle de cette convention sera présenté à l'assemblée délibérante du concédant en annexe du compte rendu annuel d'opération.

ARTICLE 25 - BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE

25.1 Bilan financier et plan de trésorerie, prévisionnels

Lors de la première année d'exercice, le concessionnaire établira au début de l'année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet de la présente convention, faisant 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, évaluées en fonction des conditions économiques de l'année en cours.

Pour les années suivantes, le bilan prévisionnel sera présenté dans le compte-rendu annuel.

De même, la première année, le concessionnaire établira en début d'année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

Pour les années suivantes, le plan global de trésorerie sera présenté dans le compte-rendu annuel.

25.2 Actualisation annuelle

Pour les années suivantes, le concessionnaire établira un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ces données seront intégrées dans le compte rendu financier annuel défini ci-après.

ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES – BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

26.1 Comptes propres de l'opération

Pour permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier, le concessionnaire devra tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Cette comptabilité devra être conforme aux prescriptions du plan comptable en vigueur.

26.2 Compte-rendu d'activité

Le concessionnaire adressera au concédant, pour examen, avant le 30 juin de chaque année, un compte-rendu annuel d'activité intégrant notamment les données suivantes :

- **Une note de conjoncture** relatant les conditions d'exécution des missions au cours de l'année écoulée, les opérations réalisées, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les conditions d'exercice des

prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...), les incidents éventuels (contentieux...).

Ce compte rendu précisera notamment les acquisitions foncières et les commercialisations réalisées ou en cours et explicitera le montant des transactions correspondantes. Il indiquera le nombre de logements réalisés et un état prévisionnel ainsi que leur destination.

La note de conjoncture comportera également les informations relatives aux conditions technique, juridique et financière de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales, elle présentera enfin, les prévisions de l'année à venir.

- Un récapitulatif financier présentant :

a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser savoir :

- EN RECETTES, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles et les éventuelles participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

- EN DEPENSES, les acquisitions de terrains et d'immeubles, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais d'études de toute nature, les indemnités prévues, les frais financiers et la rémunération de l'aménageur.

b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ; ce plan fera ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant :

- des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements),
- des avances reçues du concédant (sommes à rembourser ou avances à renouveler) - le cas échéant, de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant, détaillées avec leur ventilation et leurs échéances ;

c) Le tableau visé à l'article 23.1 des acquisitions et cessions Immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;

e) Un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé ;

f) Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 24.8.

Ces dispositions seront applicables lorsque le concédant décidera de participer au coût de l'opération mais également lorsque le concessionnaire bénéficiera, avec l'accord préalable de celui-ci, de subventions versées par l'Etat, des Collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics.

Il est rappelé que la loi oblige dans ce dernier cas le concessionnaire à rendre compte de l'utilisation des subventions reçues, aux personnes publiques qui les ont allouées.

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 des documents constituant le rapport annuel et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents seront soumis dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononcera par un vote, en vue de permettre au concédant de décider :

- de la répartition en tranche annuelle de son éventuelle participation au coût de l'opération
- des éventuelles avances de trésorerie annuelles qu'il consent à l'opération, justifiées par le besoin temporaire de l'opération ;

L'aménageur établira chaque année, un tableau de bord prévisionnel des flux entre le concédant et le concessionnaire qu'il adressera à la Collectivité en même temps que le compte rendu d'activités.

Le concédant pourra demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Les frais supportés par l'aménageur pour cette modification seront imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 27 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Pour les différentes tâches prévues dans la présente convention de concession (Cf article 2) et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous .Cette imputation est dite "rémunération".

Le montant forfaitaire annuel est de **660 000 €** Hors Taxes en 2016, augmenté d'un taux annuel de progression de 1% pour les années suivantes et sur toute la durée de l'opération.

La rémunération sera Imputée trimestriellement par l'aménageur à l'opération sous forme d'acomptes.

ARTICLE 28 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 25, mais à l'exclusion de relais exceptionnels de trésorerie, le concédant pourra accorder 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 prévu à l'article 26 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 inscrira 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 auront un caractère d'avance de fonds recouvrables que le concessionnaire devra rembourser, sous réserve des dispositions de l'article 30 ci-après.

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

ARTICLE 29 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, l'aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture sera arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante.

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

Le montant définitif de cette participation sera celui figurant à l'article 24.6 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 30 - CAS DE RESILIATION.

30.1. Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier à l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

Cette décision aura pour effet :

- le transfert au concédant de tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité.

Le concessionnaire informera les titulaires des différents contrats de ce transfert au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat.

Le concessionnaire communiquera au concédant les contrats transférés au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat.

La résiliation implique le transfert au concédant en pleine propriété de tous les biens Immobiliers, propriété du concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération,

Le concessionnaire se verra allouer par le concédant l'Indemnité définie à l'article 33.3.

30.2 Résiliation unilatérale pour faute

En cas de manquement de l'une ou l'autre partie à ses obligations contractuelles, la partie la plus diligente adressera par acte extrajudiciaire reproduisant intégralement les termes de l'article 30.2 des présentes à l'autre partie, une mise en demeure d'avoir à faire cesser la violation contractuelle constatée.

Cette mise en demeure devra en outre indiquer le délai au-delà duquel elle sera considérée comme infructueuse.

Dans l'hypothèse où cette mise en demeure resterait infructueuse à l'expiration dudit délai courant à compter de la signification par acte extrajudiciaire, la partie

la plus diligente pourra si bon lui semble, solliciter de la juridiction compétente la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de son cocontractant.

Etant précisé que le fait pour l'une des parties de ne pas user de cette faculté, ne saurait en aucun cas s'analyser en une renonciation par elle à se prévaloir ultérieurement et dans un délai toutefois raisonnable, de ce droit.

La résiliation aux torts de l'une ou l'autre des parties emportera les effets suivants:

-Tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité seront transférés au concédant.

Le concessionnaire informera les titulaires des différents contrats de ce transfert au plus tard quinze jours après que la décision de justice emportant rupture ait acquis force de chose jugée.

Le concessionnaire communiquera au concédant dans les mêmes conditions de délai les contrats transférés.

-Les biens immobiliers, propriété du concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération seront transférés en pleine propriété au concédant, dans les conditions de la transaction d'origine (montant d'acquisition augmenté des frais d'acte).

Chacune des parties s'en remet à justice s'agissant des conséquences indemnitaires découlant d'une rupture en tout ou en partie provoquée par la faute d'un des cocontractants.

Il ne sera en conséquence stipulé aucune clause pénale.

30.3. Résiliation suite à liquidation amiable ou judiciaire

a) Dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure sauvegarde ou de redressement judiciaire contre l'aménageur, le contrat ne pourra être résolu, que dans les formes et conditions de l'article L 622-13 du code de commerce.

b) Dans l'hypothèse où il serait décidé soit à l'issue d'une période d'observation, soit sans période d'observation, d'une mesure de liquidation judiciaire contre l'aménageur, le contrat sera alors résilié de plein droit.

c) Il en sera de même dans l'hypothèse d'une liquidation amiable de l'aménageur régulièrement décidée par son assemblée générale.

30.4 Résiliation suite à déféré préfectoral ou avis défavorable de la chambre régionale de la Cour des Comptes

Le contrat pourra également être résilié, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales ou, à l'initiative du seul concédant, en cas d'avis défavorable de la chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code, applicables aux SPLA (CIRCULAIRE N°COT/B/11/08052/C du 29 avril 2011).

Dans toutes ces hypothèses, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

L'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'aménageur s'opérera conformément aux textes et jurisprudences réglementant pareille matière.

ARTICLE 31 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DECOULANT DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'échéance du terme de la présente convention, le concédant sera, du seul fait de cette expiration, subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- Les biens éventuellement cédés gratuitement par la Commune contractante et non encore revendus lui reviendront gratuitement (biens de retour) ;
- Les ouvrages destinés à être remis au concédant à leur achèvement, notamment les réseaux non concédés, les voiries et espaces publics, lui seront remis gratuitement ;
- L'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement (à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Commune contractante à leur achèvement), reviendra au concédant à la valeur d'achat du foncier augmenté des frais d'acte correspondant (biens de reprise) ;

Ainsi, la Commune deviendra, dès l'expiration du présent contrat, de plein droit propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Les parties devront signer dans les meilleurs délais les actes authentiques constatant ce transfert de propriété.

A défaut, chacune d'elle pourra engager contre l'autre une procédure judiciaire destinée à opérer le ou les transferts de propriété nécessaires, le tout sans préjudice d'une demande complémentaire d'allocation d'éventuelles dommages et intérêts.

Le concédant reprendra pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant le concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail ;

Le concédant se substituera de plein droit au concessionnaire, qui n'aura, à l'expiration des présentes plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du concédant.

Toutefois, par convention expresse, sur demande du concédant et pour une durée qui ne saurait excéder 6 mois, 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 32 - CONSEQUENCES FINANCIERES DECOULANT 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, que l'opération d'aménagement soit ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

32.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :

Il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, faisant apparaître un solde d'exploitation ainsi qu'un solde des financements issus des emprunts et des avances.

Dans l'hypothèse où le solde d'exploitation serait positif, l'aménageur deviendrait débiteur de cette somme.

Dans l'hypothèse où le solde d'exploitation serait négatif la Commune contractante deviendrait débitrice de ce montant à titre de participation.

Dans l'hypothèse où les financements repris par la Commune contractante présenteraient un solde positif, l'aménageur rembourserait les avances consenties ainsi que le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Commune contractante.

S'il s'avérait que dans le cadre de l'exécution de sa mission l'aménageur était encore redevable après reddition de compte de dettes contractées à l'égard de tiers ou de l'administration fiscale, lesdites sommes devront lui être remboursées par le Concédant, sauf hypothèse où la dette de l'aménageur, serait imputable en tout ou en partie à sa responsabilité.

32.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, y incluant les subventions et participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration. ; 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, y incluant notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont sera éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

32.1.2 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.

32.2 Opérations de liquidation :

Après l'expiration du présent contrat, le concessionnaire procédera aux opérations de liquidation: transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Ces opérations devront être effectuées dans un délai de six mois à compter de ladite expiration.

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.

32.3 Calcul des Indemnités :

Les indemnités dues au concessionnaire en cas résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général, sont définies de la manière suivante :

Le concédant devra au concessionnaire une indemnité égale à 50% de la rémunération dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et recettes HT attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA.

32.4 Modalités de règlement :

Le montant de l'indemnité stipulée à l'article 33.3 des présentes, sera versé dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, 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, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

ARTICLE 33 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet des présentes, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, (à l'exclusion de ses salariés), d'accepter par avance que le concédant puisse être le cas échéant purement et simplement substitué au concessionnaire dans les droits et obligations découlant du lien contractuel ;

Les contrats conclus entre le concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cet accord.

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES : APPLICATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 34 COMPTE RENDU ANNUEL D'APPLICATION

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

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

Ces adaptations éventuelles feront l'objet d'avenants au contrat.

ARTICLE 35 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, la Commune d'Aix en Provence désigne son Maire en exercice comme son représentant avec faculté de déléguer cette représentation à toute personne de son choix pour autant que ladite délégation soit précise et limitée.

ARTICLE 36 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent immédiatement à leur remise, la propriété du concédant.

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.

Par ailleurs, afin de pouvoir être intégrées au Système d'Information Géographique (SIG) de la Commune D'Aix en Provence, toutes les données cartographiques et statistiques, recueillies et traitées devront accompagner les rendus.

Le concessionnaire devra ainsi transmettre au concédant, l'ensemble des données brutes et traitées ainsi que les rendus cartographiques sous format numérique dans leur format d'origine et les données attributaires au format Excel.

ARTICLE 37 – NOTIFICATIONS

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception, exception faite des notifications visées à l'article 31.2 qui se feront par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 38 – LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement ou en découlant ressortira de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Marseille dans les limites toutefois de sa compétence rationae materiae.

ARTICLE 39 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous la condition suspensive suivante :

- caractère définitif (purgé de tout recours ou retrait administratif) de la délibération du Conseil Municipal autorisant son Maire en exercice ou son adjoint délégué à signer la présente concession d'aménagement.

ARTICLE 40 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application de la présente concession les parties font élection de domicile en la Mairie d'Aix en Provence pour la Commune et à l'adresse du siège social de la société pour le concessionnaire.

ANNEXES :

1. Périmètre prioritaire de la concession
2. Périmètre élargi de la concession
3. Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur,

Dont acte en 47 pages plus annexes

Fait à Aix en Provence le
un exemplaire

en triple original dont chaque partie reconnaît avoir reçu

Pour la Commune,

Le Maire, ou l'adjoint délégué à l'urbanisme

Pour le Concessionnaire

le Président Directeur Général

BORDEREAU D'ENVOI
(AR à envoyer à : assemblees@mairie-aixenprovence.fr)

03-16

Commune d'Aix en Provence
à
M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

DIRECTION / SERVICE : Direction Secrétariat Général/Service Assemblées

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 décembre 2015

Je vous prie de trouver ci-joint l'annexe à la délibération du 15 décembre 2015 DL.2015-611.

Suite à une erreur de saisie dans le logiciel Airdelib, la version de la convention d'aménagement pour la réhabilitation de l'agglomération aixoise jointe à la délibération DL.2015-611 et transmise au contrôle de légalité n'est pas la version adoptée lors du Conseil Municipal du 15 décembre 2015.

Il est donc nécessaire de remplacer la version de cette convention déjà transmise par la version jointe à ce bordereau.

Vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Sous-Préfet, mes salutations respectueuses



Céline LE NY
Directrice Secrétariat Général

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

18 JAN. 2016

COURRIER ARRIVE