

Aménagement

Concession d'aménagement

**Concession d'aménagement pour la
mise en œuvre du NPNRU Kallisté -
Solidarité sur le Parc Kallisté
Marseille 15^{ème}**

**Articles L. 300-4 et suivants du Code
de l'urbanisme / Article R. 300-11-1 et
suivants du Code de l'urbanisme**

Entre

- La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant,
- Ci-après désigné par les termes « la Collectivité » ou « la Métropole Aix-Marseille-Provence » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante »,

D'une part,

Et

La société MARSEILLE HABITAT dont le siège social est Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe – 13001 Marseille au capital de 10 917 437,40 Euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 061 800 140 00040

Représentée par [Frederic PÂRIS], Directeur Général

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

- Ensemble dénommées « Les Parties ».

D'autre part.

SOMMAIRE

Aménagement	1
PREAMBULE	5
1. MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	6
1.1. Objet de l'opération.....	6
1.2. Pilotage de la concession.....	6
1.3. Missions du concessionnaire.....	6
1.4. Engagements du Concédant.....	8
1.5. Date d'effet et durée de la concession d'aménagement.....	8
1.6. Planification de l'opération.....	9
1.7. Propriété des documents.....	9
1.8. Responsabilité et assurances.....	10
1.9. Clause d'insertion sociale et professionnelle.....	13
2. MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
2.1. Choix des hommes de l'art, techniciens et spécialistes.....	16
2.2. Modalités d'acquisition et de libération des immeubles.....	16
2.3. Présentation des avant-projets et projets.....	18
2.4. Modalités de passation des marchés par le Concessionnaire.....	19
2.5. Exécution des travaux objet de l'opération.....	19
2.6. Indemnités aux tiers.....	20
2.7. Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles.....	20
2.8. Remise des ouvrages.....	21
2.9. Entretien des ouvrages.....	22
2.10. Portage ciblé.....	22
3. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	24
3.1. Financement des opérations.....	24
3.2. Comptabilité – comptes-rendus annuels.....	25
3.3. Prévisions budgétaires annuelles.....	26
3.4. Garantie des emprunts.....	26
3.5. Modalités d'imputation des charges de l'aménageur.....	27
3.6. Rémunération de l'aménageur.....	27
4. MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
4.1. Expiration de la concession.....	29
4.2. Rachat – résiliation – déchéance - résolution.....	29
4.3. Conséquences juridiques de l'expiration de la concession.....	31
4.4. Conséquences financières de l'expiration de la concession.....	32
5. DISPOSITIONS DIVERSES	35
5.1. Exécution du contrat - évolution.....	35
5.2. Intérêts moratoires.....	36
5.3. Pénalités.....	36
5.4. Cession de la concession d'aménagement.....	36

5.5.	Arrêt de l'exécution des prestations.....	38
5.6.	Interprétation.....	38
5.7.	Désignation du représentant du Concédant	38
5.8.	Conciliation.....	39
5.9.	Règlement des litiges.....	39
5.10.	Force majeure	39
5.11.	Cause étrangère.....	40
5.12.	Obligations légales et réglementaires dans le cadre de la protection des données personnelles recueillies 40	
5.13.	Ordre de priorité des pièces du contrat	41
5.14.	Election de domicile.....	41
5.15.	Absence de renonciation	41
5.16.	Publicité foncière et Frais.....	42
Pièces annexées		43
Lexique		44

PREAMBULE

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

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

A l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 21 quartiers ont été identifiés par arrêté en date du 29 avril 2015. Le quartier de Kallisté (QPV Kallisté La Granière La Solidarité, QP013055, Marseille), copropriété de 752 logements à l'origine, situé dans le 15ème arrondissement de Marseille, a été retenu comme quartier d'intérêt national (PRIN).

Par délibération n° CHL-019-14122/23/BM du Bureau de la Métropole du 29 juin 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Kallisté Solidarité à Marseille cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Cette dernière est en cours de signature par l'ensemble des partenaires et vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à changer l'image du quartier de Kallisté Solidarité. Une nouvelle trame viaire permettra notamment l'ouverture du quartier et sa reconnexion au tissu environnant.

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

Le présent traité de concession s'inscrit dans la mise en œuvre opérationnelle d'une partie de ce projet et le concessionnaire s'inscrira donc dans le cadre de ce travail partenarial piloté par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera sa mission, sous le contrôle de la Métropole.

L'intervention en renouvellement urbain induit notamment une implication importante du concessionnaire en matière de communication, d'ordonnancement des opérations ainsi que de gestion des espaces nécessaires aux opérations afin de prendre en compte au maximum les usages et limiter l'impact auprès des habitants.

Par ailleurs, dans la mesure où l'objet du présent traité fait l'objet d'un co-financement de l'ANRU, l'ensemble des actions conduites par le concessionnaire devront respecter les engagements de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Kallisté Solidarité.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existantes à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée aux risques du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'Opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du Concessionnaire.

La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

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

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante.

1. MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

1.1. OBJET DE L'OPERATION

Le présent Traité consiste en une concession d'aménagement soumise aux dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux dispositions du présent Traité et dans la mesure où elle ne transfère pas le risque économique au concessionnaire aux articles R. 300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de la réglementation en vigueur et notamment les articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le présent contrat a pour but de confier à l'aménageur la réalisation de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain du quartier de Kallisté à Marseille, d'une superficie de 10 hectares environ.

Le programme de la concession d'aménagement, dans lequel est intégré le plan du périmètre de la concession, se trouve en annexe du présent document.

La présente concession est passée sous le régime des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par la convention opérationnelle de renouvellement urbain, approuvée en bureau métropolitain (délibération n° CHL-019-14122/23/BM) du 29 juin 2023, et en cours de signature. La convention opérationnelle comprend les documents graphiques, dont les principes et le programme d'études et de travaux ont été validés en Comité national d'engagement le 2 février 2022. Ces documents se trouvent en annexes du présent document. L'aménageur s'engage à respecter tous les objectifs et principes décrits dans la convention et ses annexes. Il prendra en compte l'ensemble des études déjà réalisées et participera pleinement aux démarches notamment de participation des habitants, d'urbanisme favorable à la santé, d'insertion et de gestion urbaine de proximité, dans lesquels tous les partenaires se sont engagés en signant la convention de renouvellement urbain.

L'aménageur applique les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

1.2. PILOTAGE DE LA CONCESSION

Le contrat de la concession est piloté par la Direction Opérationnelle de l'Habitat et du Renouvellement Urbain Marseille (DOHRUM) de la Métropole qui a en charge le pilotage et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sur Marseille.

Des instances dédiées au suivi et pilotage de la concession seront mises en place et se réuniront autant que de besoin, en présence du concessionnaire, des services compétents du Concédant et éventuellement d'autres partenaires.

1.3. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

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

- a) **Acquérir** la propriété, par voie amiable, expropriation ou préemption (dans les conditions de l'article L. 211-1 et suivants, et L. 213-1 du Code de l'urbanisme et par délégation de la Collectivité), prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à la mise en œuvre du projet ;

Gérer, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération, les biens acquis à l'amiable, par expropriation ou préemption, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier, et proposer le cas échéant une occupation transitoire de ces biens une fois acquis ;

Le relogement s'effectuera en priorité sur le patrimoine de la concession. En cas d'insuffisance de patrimoine disponible pour le relogement dans le cadre de la concession, le relogement passera par la plateforme relogement.

Le concédant s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer la bonne exécution de la concession.
013-200054807-20250228-Z250004N00-CC
Date de télétransmission : 03/03/2025
Date de réception préfecture : 03/03/2025

en œuvre pour faciliter le relogement des occupants et des commerces notamment par la mobilisation de son contingent et par la plateforme.

- b) **Procéder à toutes études réglementaires et opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - Les études afférentes à la préparation des dossiers préalables aux autorisations et aux procédures administratives nécessaires au vu de la législation et réglementation en vigueur et notamment l'étude d'impact,
 - Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) **Mettre en état, aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- e) De façon générale, **réaliser** tous les travaux et équipements, sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération ;
- f) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité selon les clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain; mettre en place les appels à projets nécessaires pour assurer la commercialisation des biens acquis participant au programme de l'opération dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- g) **Rédiger les conventions** de mise en œuvre associées aux conventions de participation ;
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements, constructions et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés, jusqu'à leur livraison,
 - assurer les tâches de communication auprès des usagers et des habitants, liée à la conduite de l'opération d'aménagement ; le concessionnaire pourra être amené à conduire des actions de concertation dans le cadre de la mise en œuvre de ses aménagements, à la demande du concédant,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - assurer la gestion provisoire des espaces nécessaires à la réalisation de l'opération, et non encore rétrocédés, en tenant compte autant que possible des usages. Des aménagements transitoires pourront notamment être mis en place.
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération, notamment par le biais de plans de suivi de l'avancement de la maîtrise foncière, des travaux sur les secteurs d'aménagement, des commercialisations, des remises en gestion et des rétrocessions.
- i) **Rechercher et constituer les dossiers de demandes de subvention** pouvant contribuer au financement de l'opération, notamment ANRU via l'outil IODA.

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

Le concessionnaire s'engage à désigner une équipe suffisamment dimensionnée dédiée à la mise en œuvre de cette opération et à identifier un responsable d'opération pour toute la durée de la concession.

Considérant la qualité de professionnel du Concessionnaire et la responsabilité qui lui est dévolue par le présent Traité, celui-ci est tenu à une obligation générale d'information, d'avis, de conseil et d'alerte vis-à-vis du Concédant sans indemnisation.

PARTAGE ET REMISE DES DOCUMENTS

La Métropole aura accès à tous les documents concernant l'opération et pourra en demander l'impression.

Il sera recherché un rendu précis, clair et synthétique, afin que les documents puissent être solidement argumentés et fiables juridiquement tout en étant lisibles par le plus grand nombre et notamment les élus, les services de communication des parties prenantes du projet et les habitants.

Les documents devront comporter des tableaux, graphiques et cartographies nécessaires pour assurer une bonne compréhension et une bonne représentation spatiale.

1.4. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

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

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 2.7 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) céder à l'Aménageur ou mettre à disposition les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur, directement ou par son intermédiaire, les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (État, Région, Département, ANRU, agence de l'eau, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ;
- e) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, le concédant conduit les missions suivantes en s'appuyant en tant que de besoin sur des prestataires à sa charge :

- Mission d'architecte Urbaniste : élaboration des plans directeurs et plan de composition du projet, élaboration des prescriptions architecturales, élaboration des fiches de lots, analyse architecturale des projets dans le respect du plan directeur
- Mission information-concertation : Mettre en œuvre et animer les démarches de participation, de concertation et d'information du projet urbain global.
- Mission Synthèse : La mission synthèse permet d'assurer la cohérence des projets sur un même secteur, principalement par la réalisation de plans de synthèse (recollement des projets), l'identification des zones d'interfaces et des incohérences, et la proposition d'adaptations.
- OPCU/OPCIC : L'objectif de ces missions de planification, de phasage et de coordination est d'assurer la cohérence des projets sur un même secteur, principalement par la réalisation de prestations d'ordonnancement, de pilotage et de coordination urbaine et interchantières dans le cadre de projet d'aménagement en renouvellement urbain pour avoir une vision claire et synthétique de l'avancement des opérations et sur les risques éventuels de non-respect des objectifs.

L'ensemble des études produites seront remises aux concessionnaires.

1.5. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20250228-Z250004N00-CC
Date de télétransmission : 03/03/2025
Date de réception préfecture : 03/03/2025