

2.2.6. GESTION ET ENTRETIEN DES LOGEMENTS, BATIMENTS ET TERRAINS ACQUIS PAR L'AMENAGEUR

Dès que l'aménageur sera devenu définitivement propriétaire des biens, qu'il prendra en l'état, il en aura la jouissance et en assurera la gestion courante permettant de maintenir des conditions de sécurité et de confort satisfaisantes jusqu'à la dévolution des biens. Jusqu'à la date de réception des opérations, l'aménageur a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens en bon état et de veiller à leur sécurisation et leur bonne utilisation. Le cas échéant, il en assurera la gestion locative et administrative. Le coût de la gestion des logements est imputé au bilan de l'opération et les loyers encaissés sont portés en recettes du bilan.

Dans le cas où le bâtiment devra être libéré de ses éventuels occupants, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, leur relogement définitif et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

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 faciliter le relogement des occupants et notamment par la mobilisation de son contingent et par la plateforme.

Le concessionnaire aura ainsi la charge du relogement des locataires, et du transfert des activités commerciales, artisanales, associatives ou autres bénéficiaires de droit. Dans le cas où il serait impossible de conclure des solutions amiables, et sous réserve de l'accord du concédant, il procédera aux procédures d'expulsion et d'éviction. Il devra tenir informé le concédant de l'état des différentes négociations et recueillir son avis avant toute formalisation.

Pendant le chantier, l'aménageur reprendra à son compte, la gestion globale des terrains dont l'entretien des terrains concernés.

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

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

2.3. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

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

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

Après accord du Concédant, chacun de ces avant-projets doit être présenté par le Concessionnaire aux différents services concernés afin de recueillir leurs observations éventuelles.

Le cas échéant, le Concessionnaire demande l'arbitrage du Concédant quant à d'éventuelles observations qui s'avèreraient contradictoires.

Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets. Ils devront être présentés pour approbation selon les délais fixés dans l'échéancier établi en accord avec la Collectivité Concédante comme susmentionné. En tout état de cause, l'approbation devra intervenir avant tout début d'exécution.

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

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

Au cours des différentes étapes de conception du projet, l'aménageur s'engage à conduire – en lien étroit avec le concédant – l'ensemble des actions d'information et de concertation relatives au programme de la concession et nécessaires à la bonne appropriation par les habitants et usagers des aménagements prévus.

2.4. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

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

Concernant la passation des marchés de maîtrise d'œuvre, l'attribution ne pourra se faire qu'après accord du concédant qui sera associé à l'analyse des offres. La validation du concédant interviendra sur la base du rapport d'analyse des offres du concessionnaire. Le rapport d'analyse des offres sera réputé accepté si le représentant du concédant ne formule pas d'avis dans un délai de 3 semaines à compter de la réception du rapport d'analyse des offres. Les délais d'analyse des offres devront tenir compte de ce temps de validation.

Concernant les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, le concédant sera représenté avec voix consultative le cas échéant au sein de la commission d'appel d'offres ou le cas échéant au sein du jury de l'aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation. Le Concessionnaire s'attachera à respecter, a minima, les engagements des acteurs déclinés dans la Nouvelle Charte Nationale d'Insertion 2014-2024 de l'ANRU, notamment en appliquant des clauses sociales d'insertion dans ses différents marchés et documents de cession de terrain. Il s'engage notamment à respecter les objectifs quantitatifs et qualitatifs précisés dans la convention NPNRU Kallisté Solidarité, tant pour les marchés travaux que pour les marchés d'ingénierie.

Le Concédant s'engage à communiquer au Concessionnaire le nom de la structure opérationnelle en charge du pilotage et de la coordination du dispositif des clauses sociales sur le territoire d'intervention du Concessionnaire. Cette structure désigne une personne ressource, « le facilitateur clauses sociales » qui sera ainsi l'interlocuteur du Concessionnaire pour la mise en œuvre et la déclinaison des objectifs quantitatifs et qualitatifs par marchés et le suivi dispositif clauses sociales.

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

2.5. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et des prescriptions du présent Traité et ses annexes, le Concessionnaire fait appel à des prestataires sous sa responsabilité. Ses prestataires travailleront en étroite collaboration avec l'équipe de MOE urbaine missionnée par la Métropole qui assurera le rôle d'architecte-coordonnateur du projet urbain et qui sera chargée de la mise en œuvre et du respect du cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ainsi que des fiches de lots.

Les travaux sont réalisés par le Concessionnaire conformément à la réglementation en vigueur et à la jurisprudence, notamment celles relatives à la construction, à la protection de l'environnement et à la sécurité.

Le dossier d'exécution doit être conforme au dossier projet validé par le concédant. Toutes modifications en phase EXE devra faire l'objet d'une validation préalable du Concédant et des services gestionnaires potentiellement concernés. Il appartient au Concessionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines.

Le Concessionnaire est responsable à l'égard des tiers, des riverains et des biens de tous les dommages causés par la conception et la réalisation des travaux.

Le Concessionnaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra avoir recours en tant que de besoin, aux services d'un organisme agréé de coordination, sécurité et protection de la santé (C.S.P.S.) et de contrôle technique au titre, notamment, de la solidité des ouvrages, de la sécurité des personnes et de la conformité aux réglementations relatives aux installations classées si les installations contractuelles relèvent desdites réglementations.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier soit respecté (Ordonnancement des tâches - Pilotage des actions – Coordination des différents lots et prestataires pilotés par l'Aménageur).

La mission d'OPC urbain interopérations et interchantier (Ordonnancement des tâches - Pilotage des actions - Coordination des différentes maîtrises d'ouvrage du projet urbain) est pilotée par la Métropole. L'aménageur travaillera en collaboration avec le bureau d'études pour la mise à jour régulière du calendrier global d'exécution du PRU et partagera notamment le calendrier d'exécution des divers ouvrages.

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

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de la demande ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

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

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

Le Concessionnaire demandera au cas par cas les autorisations pour intervenir sur le domaine public en tant que de besoin, avant toute intervention.

Le Concessionnaire fera son affaire de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation des travaux et équipements et à l'aménagement de Biens contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit.

Par ailleurs, le Concessionnaire fera également son affaire de l'instauration et du respect des servitudes qui pourraient s'avérer nécessaires pour garantir l'accès des riverains du projet à leur propriété.

Le Concessionnaire pourra se voir confier la réalisation d'aménagements transitoires sur le périmètre de la concession. Ceux-ci devront être préalablement validés par le Concédant. Le financement de ces aménagements transitoires sera défini par les parties tel que défini à l'article 5.1.

2.6. INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur gère les litiges précontentieux et les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 4.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 5.3 ci-après.

2.7. MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

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

Pour les terrains à bâtir ou les immeubles à rénover, ce cahier des charges est établi sur la base des fiches de lots établies par l'architecte urbaniste du PRU sous maîtrise d'ouvrage du concédant.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- 1°) Le titre 1^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique et, en particulier, le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue, les modalités de paiement des charges ; si

Accusé de réception en préfecture
N° 2024-000000000-2024-000000000-2024-000000000
Date de télétransmission : 03/03/2025
Lieu de dépôt : Préfecture de la Région Île-de-France

RE

l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.

- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre. Il peut également imposer des clauses d'insertion aux cessionnaires dans le cadre des travaux de construction ou de réhabilitation des immeubles.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- 3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Le cahier des charges devra être validé par le Concédant. De manière générale, le Concessionnaire veille au respect, par les cessionnaires des exigences et prescriptions définies dans les fiches et décrites ci-dessus, notamment en matière de développement durable et de qualité architecturale, tout au long des phases d'études et de chantier, jusqu'à l'étape de livraison.

Les modalités du choix des futurs acquéreurs seront établies en accord avec le concédant.

Avant chaque cession, le Concessionnaire notifie au Concédant en vue de recueillir son accord, les informations suivantes :

- les noms et qualités des acquéreurs éventuels,
- les références du lot,
- l'affectation prévue du terrain cédé,
- le cahier des charges de cession ou de concession de terrains,
- l'analyse des offres ayant présidé au choix de l'acquéreur
- les servitudes applicables au terrain cédé,
- les dispositions réglementaires applicables au regard du PLU,
- la SDP maximale susceptible d'être édiflée sur la parcelle,
- ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Cet accord est valablement donné par la personne désignée comme représentant de l'Autorité concédante dans les conditions fixées par l'article 5.7 dans le délai de 2 mois à compter de la réception écrite de la notification susmentionnée et comprenant l'ensemble des informations susmentionnées.

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

2.8. REMISE DES OUVRAGES

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réception par la collectivité et lui reviennent de plein droit dès l'achèvement de la concession.

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

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

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

ff

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

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

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

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

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

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

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

- a. Identification de l'ouvrage
- b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 3.1.1 ci-après, majorée de la TVA.

2.9. ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 2.7 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

2.10. PORTAGE CIBLE

Le Concessionnaire assurera une mission de portage de lots de copropriétés en vue de leur redressement. Les lots à acquérir devront être validés par le Concédant, en lien avec son AMO d'animation des PDS, et ce, même lorsque les coûts d'acquisition de ces lots sont conformes au bilan de l'opération.

Cette mission visera tout ou partie des objectifs suivants :

- l'assainissement de la situation financière du syndicat : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété ;

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

ff

- l'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation aux assemblées générales, et au conseil syndical sous réserve du vote de l'assemblée générale ;
- l'amélioration de la situation technique de la copropriété : décision/vote des travaux, paiement des travaux ;
- le traitement des situations sociales difficiles et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages occupants ;
- la lutte contre l'habitat indigne en ciblant des logements dégradés qui seront réhabilités avant revente et la prévention d'acquisitions de propriétaires bailleurs indécents, voire marchands de sommeil ;
- la création de logements relais en vue de la libération des immeubles prévus en recyclage foncier.

3. MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

3.1. FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'Aménageur contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes pour partie par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice. L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation. Toute collectivité ou groupement de collectivités territoriales qui participe financièrement à l'opération, via une subvention, se verra communiquer les mêmes informations techniques, comptables et financières de suivi des opérations que la Collectivité concédante conformément aux II et III de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, dans les conditions définies à l'article 3.1.1.

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

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

3.1.1. PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COUT DE L'OPERATION

Au total le montant de participation de la Collectivité concédante s'élève à 11 999 995 euros net de TVA.

L'échéancier de versement annuel de la participation en numéraire est le suivant [A proposer par le candidat]:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Participation	2 305 802	1 752 901	1 752 901	1 752 901	1 752 901	1 199 999

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTAL
Participation	1 199 999	94 197	94 197	47 099	47 099	0	11 999 995

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

Avance

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

Le remboursement de cette avance sera effectué par précompte sur le versement annuel de la participation.

Accusé de réception en préfecture
013-200034807-20250228-Z250004N00-CC
Date de télétransmission : 03/03/2025
Date de réception préfecture : 03/03/2025

Le paiement de l'avance au cours de l'année de notification ne pourra se faire que si celle-ci s'effectue au moins 3 mois avant la fin de l'année.

Révision du montant global de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

La procédure de révision de cette participation est fixée à l'article 5.

Cette révision pourra permettre d'intégrer les révisions de prix des prestations liées à l'évolution des coûts.

3.1.2. DOMICILIATION BANCAIRE

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

3.1.3. PARTICIPATION DES AUTRES FINANCEURS - SUBVENTIONS

Le bilan financier intègre les subventions à percevoir de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de 5,2 M€ (participation maximale) et de l'ANAH conformément aux conventions de Plans de Sauvegarde des copropriétés A, C, D, F, I.

Concernant plus spécifiquement les subventions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), il est précisé que la faisabilité de l'Opération est conditionnée par le versement de subventions de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ces subventions sont intégrées dans le bilan financier prévisionnel de l'Opération. L'Aménageur se charge d'établir, de suivre en vue de leurs perceptions tous documents concourant aux versements des subventions de l'ANRU dans le respect du calendrier général de l'ANRU. Ainsi, l'Aménageur participe à l'inscription, l'enregistrement de l'ensemble de ses actions et opérations dans les outils de suivi mis en place par l'ANRU. Elle s'assure avec le porteur de projet (la Métropole Aix-Marseille-Provence) et les interlocuteurs de l'ANRU, des conditions d'inscription de l'ensemble des charges et produits à l'engagement et des modalités de justification qui permettront la bonne perception des subventions. Les subventions de l'ANRU, à percevoir directement ou indirectement par l'Aménageur, seront versées selon les modalités prévues dans le Règlement Général de l'ANRU, que le concessionnaire déclare connaître.

En cas de versement partiel de la subvention, la baisse de recette pourra être couverte via la participation à l'équilibre du Concédant dans le cadre de l'article 5.1, sauf en cas de faute manifeste de l'aménageur (non-respect du calendrier, manifestement imputable à l'aménageur).

3.2. COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année par courrier, pour examen et approbation un compte rendu financier de l'année précédente comportant notamment en annexe :

Accusé de réception en préfecture
213-290024907/20250228-2250004N00-CC
Date de télétransmission : 03/03/2025
Date de réception en préfecture : 03/03/2025
fixé par

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 3.3 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 3.3 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visées aux articles 2.2.5 et 2.7 ci-avant,
- 4°/ des plans de suivi de l'avancement de la maîtrise foncière, des travaux sur les secteurs d'aménagement, des commercialisations, des remises en gestion et des rétrocessions.
- 5°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- 6°/ le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues,
- 7°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 3.1.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

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

Après résultats du contrôle par le Concédant, le compte-rendu est soumis, dans un délai de 3 mois, à l'examen de l'organe délibérant de la Collectivité concédante, qui se prononce par un vote.

3.3. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

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

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

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 2.5, les indemnités prévues à l'article 2.6, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 3.5 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'articles 3.1.1 ci-avant.

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

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

3.4. GARANTIE DES EMPRUNTS

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