



TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Communauté d'Agglomération

ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE

Commune d'ARLES

SPL AGATE (Aménagement et Gestion pour
l'Avenir du Territoire)

OPERATION D'AMENAGEMENT NPNRU BARRIOL



Transmis au représentant de l'Etat par la collectivité le

Notifié par la Collectivité au Mandataire le

Cette notification vaut ordre de commencer les prestations.

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE**, communauté d'agglomération identifiée sous le numéro SIREN 241 300 417, dont le siège social est en ARLES (13200) PARC DES ATELIERS 5 RUE YVAN AUDOUARD représentée par son Président, **M. Patrick DE CAROLIS** autorisé à signer en vertu de la délibération de l'assemblée Communautaire n°du.....et dont une copie demeure ci-annexée,

Et

La **Commune d'ARLES**, commune identifiée sous le numéro SIREN 211 300 041, dont le siège social est en ARLES (13200) Place de la République représentée par son Maire **M.Patrick DE CAROLIS** autorisé à signer en vertu de la délibération du Conseil municipal n°du.....et dont une copie demeure ci-annexée,

Ci-après désignée par les mots « les Concédants »

D'UNE PART,

ET

La société **AGATE (AMENAGEMENT ET GESTION POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE)**, Société publique locale constituée sous forme de société anonyme au capital de 225 000 € inscrite au RCS de Nîmes sous le n° B 752 100 461, et dont le siège social est sis 19 rue Trajan, 30035 NIMES CEDEX, représentée par son Directeur général en exercice, **Monsieur Bertrand PELAIN**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil d'administration en date du 30 avril 2024, domicilié ès-qualités audit siège,

La présente convention a par ailleurs été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de la SPL AGATE en date du

Ci-après désignée par les mots « le Concessionnaire »

D'AUTRE PART,

Table des matières

Préambule.....	7
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
Article 1. OBJET DE L'OPERATION	9
1.1. Contexte de la mission.....	9
1.2. Nature et objet de la concession	9
1.3. Les opérations d'aménagement.....	9
1.4. Documents cadre.....	10
Article 2. MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	10
Article 3. ENGAGEMENTS DES CONCEDANTS	14
3.1 Contexte du Projet	14
Article 4. PILOTAGE, SUIVI ET GOUVERNANCE.....	15
4.1. Le pilotage stratégique et opérationnel des opérations d'aménagement.....	15
Article 5. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	17
Article 6. FORMAT DES LIVRABLES	17
Article 7. PROPRIETE DES DOCUMENTS	18
7.1. Objet de la cession.....	18
▪ Droits cédés au Concédant.....	18
▪ Droits objets de la présente cession	19
▪ Exploitation	19
▪ Organisation de la cession.....	19
7.2. Assistance due par le Concessionnaire.....	20
7.3. Garantie due par le Concessionnaire et les Concédants	20
Article 8. ASSURANCES ET RESPONSABILITE.....	21
8.1. Responsabilité	22
8.2. Risques liés aux terrains	22
8.3. Assurances	22
Article 9. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	24
Article 10. REGLEMENT DES LITIGES	24
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	25
Article 11. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES.....	25
11.1 Acquisitions amiables.....	25
11.2. Droit de préemption.....	25
11.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement, le cas échéant, des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la Concession.....	26
11.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	26

11.5.	Suivi et contrôle des acquisitions foncières	26
▪	Le rapport spécial sur les conditions d'exercice	26
▪	Le tableau des acquisitions et cessions	27
▪	Modifications.....	27
11.6.	Relogement des occupants et gestion intercalaire	27
Article 12.	CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES	28
Article 13.	PRESENTATION DES ETUDES DE CONCEPTION	28
Article 14.	MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....	29
Article 15.	EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE LA CONCESSION	29
15.1.	Rôle du Concessionnaire	29
15.2.	Obligations du Concessionnaire.....	30
15.3.	Obligations et missions des Concédants.....	30
15.4.	Principe de Financement des dévoiements, renouvellement et pose de réseaux humides neufs.....	30
Article 16.	INDEMNITES AUX TIERS	31
Article 17.	MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	32
17.1.	Obligations du Concessionnaire.....	32
17.2.	Obligations du Concédant	32
17.3.	Conditions à l'expiration de la Concession d'aménagement.....	32
Article 18.	REMISE DES OUVRAGES	34
18.1.	Aux Concédants.....	34
18.2.	Dispositions spécifiques à la Commune d'ARLES.....	34
18.3.	Dispositions spécifiques aux collectivités autres que les Concédants	34
18.4.	Obligations du Concessionnaire.....	34
18.5.	Achèvement.....	35
18.6.	Fiche d'ouvrage.....	35
Article 19.	ENTRETIEN DES OUVRAGES.....	35
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ...		36
Article 20.	FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	36
20.1.	Les cessions, concessions d'usage et locations.....	36
20.2.	Les subventions ANRU et autres aides financières	36
20.3.	Participation du Concédant et subventions au coût de l'opération.....	37
▪	Modification du montant de la participation :	37
▪	Hors Subventions ANRU	37
20.4.	Insuffisance provisoire de trésorerie.....	37
20.5.	Financement provisoire de l'opération.....	37
20.6.	Avance interopérations.....	37
Article 21.	COMPTABILITE – COMPTES RENDUS FINANCIERS	38

21.1	Compte-rendu	38
21.2.	Droit du Concédant	39
21.3.	Modifications du programme	39
Article 22.	PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	39
22.1.	Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel	39
22.2.	Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels	40
22.3.	Calendrier	40
Article 23.	GARANTIE DES EMPRUNTS.....	40
Article 24.	MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	41
24.1.	Rémunération du Concessionnaire	41
24.2.	Calcul de la rémunération	41
24.3.	Modification de la rémunération	41
24.4.	Modalités.....	42
24.5.	Révisions	42
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT		43
Article 25.	EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	43
Article 26.	RESILISATION – DECHEANCE – RESOLUTION.....	43
26.1.	Résiliation pour motif d'intérêt général	43
26.2.	Résiliation pour faute-déchéance	44
26.3.	Autres cas de résiliation unilatérale	45
▪	Cas de mise en liquidation judiciaire ou à l'amiable	45
Article 27.	CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 45	
27.1.	Inachèvement des équipements et ouvrages publics	46
27.2.	Expiration de la concession d'aménagement dans tous les cas d'expiration	46
27.3.	Devoirs des Concédants à l'expiration de la concession d'aménagement.....	46
27.4.	Cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire.....	47
Article 28.	CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	47
28.1.	Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	47
28.2.	Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	48
▪	Solde d'exploitation :.....	48
▪	Solde des financements :.....	48
28.3.	Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement:.....	49
▪	En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire	49
▪	En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire.....	49
▪	En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 26.2	49
28.4.	Modalités de règlement.....	49
28.5.	Sort du "solde d'exploitation"	50

DISPOSITIONS DIVERSES	50
Article 29. CONDITIONS D'EXECUTION DU PRESENT CONTRAT	50
29.1. Conditions d'exécution du présent contrat.....	50
29.2. Modification de la participation	51
Article 30. INTERETS MORATOIRES.....	51
Article 31. PENALITES	51
Article 32. DOMICILIATION	52
Article 33. INTERPRETATION ET EXECUTION DE BONNE FOI.....	53
Article 34. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	53
Article 35. MODIFICATION DE L'EQUIPE AFFECTEE.....	53
Article 36. PIECES CONSTITUTIVES DU TRAITE	54
Article 37. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....	54

Préambule

La communauté d'agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE (l'ACCM) et la Commune d'Arles sont impliquées au sein d'un grand projet de rénovation urbaine du quartier Barriol. Il s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont la convention a été signée le 27 juillet 2022.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Barriol, retenu par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain, a été intégré par l'avenant n°01 à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le 29 août 2024.

Le programme d'actions comporte des opérations pilotées par les bailleurs et collectivités compétentes, aussi bien pour des démolitions, résidentialisations, nouveaux aménagements et constructions à venir avec pour objectifs l'amélioration du cadre de vie des habitants et une meilleure mixité sociale. Dans ce cadre, certaines opérations nécessitent une coordination opérationnelle en conception puis en réalisation entre les missions portées d'une part au titre de l'ACCM au sujet de la mise en œuvre de la stratégie commerciale et de la reprise des réseaux inhérente au projet, et d'autre part, au titre de la Commune d'Arles en vue du réaménagement des axes de voiries et d'espaces publics en cœur de quartier. Ainsi, la présente concession permet de centraliser et mutualiser des études et tâches opérationnelles afin de chercher une efficacité d'actions dans le temps tout en conservant impérativement une indépendance des responsabilités et du financement en fonction des compétences de la commune d'Arles ou de l'ACCM.

Fort de ce constat et animées par une véritable volonté d'agir en complémentarité dans le délai imparti, l'ACCM, la Commune d'Arles et la SPLAGATE sont convenues des modalités de la présente convention de concession.

Les concédants interviennent chacun dans les limites de leur périmètre, défini par leurs droits réels présents ou à venir et leurs compétences respectives. Ils s'engagent à ne pas interférer dans l'exercice de ces droits, ni à empêcher l'exécution de la présente convention, sauf pour un motif d'intérêt général dûment justifié. En cas de surcoûts résultant de leurs interventions, ils conviendront ensemble d'une répartition équitable des charges.

Ils précisent qu'ils ont vérifié la compatibilité de leur projet avec les documents d'urbanisme locaux en vigueur dans le secteur concerné. À défaut, ils s'engagent à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour adapter ces documents, afin de permettre la réalisation du projet dans les conditions prévues. Chacun veillera également à ce que l'opération demeure conforme ou, le cas échéant, compatible avec les documents d'urbanisme réglementaire, y compris dans le cas où ceux-ci seraient modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle des Collectivités en tant que Concédantes. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée au risque des concédants, dans les limites de leurs

compétences respectives et conditions définies au présent contrat. Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande des concédants ou sur proposition du Concessionnaire dans le cadre d'un avenant au présent contrat, sous réserve du respect des dispositions applicables en matière de modifications contractuelles.

Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée au risque des concédants, dans les limites de leurs compétences respectives et conditions définies au présent contrat. Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande des concédants ou sur proposition du Concessionnaire dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 1.

OBJET DE L'OPERATION

1.1. Contexte de la mission

Les missions de la SPL AGATE se situent dans le cadre du NPNRU Barriol qui permettra une mutation profonde du quartier via l'action cumulée de tous les maîtres d'ouvrage et acteurs impliqués dans la gouvernance et le financement de ce projet.

La SPL AGATE devra notamment mener des missions conjointes avec chacun des concédants, selon leurs responsabilités et compétences respectives :

- La mise en œuvre de la stratégie commerciale qui sera définie et la réalisation de l'opération "place du marché" pour le compte de l'ACCM,
- Suivre et réaliser l'aménagement des axes Nord/Sud et Est/Ouest, de nouveaux espaces publics en cœur de quartier pour le compte de la Commune d'Arles.

1.2. Nature et objet de la concession

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 contrat et, dans la mesure où elle transfère le risque économique au concessionnaire, aux dispositions des articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application de la réglementation en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la collectivité transfère au Concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement décrite ci-après.

1.3. Les opérations d'aménagement

Ces opérations s'inscrivent dans un périmètre de concession figurant sur le plan joint en annexe à la présente Concession.

Le concessionnaire pourra engager des travaux qui seraient situés hors du périmètre défini contractuellement et qui sont indispensables à la réalisation du programme d'actions envisagé dans le cadre de cette concession. S'il existe un impact financier, il devra recueillir l'accord des Concédants.

Les opérations d'aménagement prévues par la présente convention doivent permettre la réalisation du programme prévisionnel global suivant :

Pour l'ACCM :

- L'accompagnement de l'ACCM dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie commerciale,
- La maîtrise foncière de l'ancien ensemble immobilier commercial incluant indemnisation ou la réinstallation des commerces existants,

- La démolition dudit ensemble immobilier commercial,
- L'aménagement de la nouvelle place du Marché.
- Le renouvellement, l'extension et le dévoiement des réseaux humides

Pour la Commune d'Arles :

- L'aménagement de nouvelles trames viaires en lieu et place d'anciens ensembles immobiliers de 13 Habitat,
- Le réaménagement d'espaces publics structurants.
- L'aménagement du mail piéton et la requalification des espaces publics de la place Thorez

Ces aménagements comprennent l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

1.4. Documents cadre

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe n°01 de la présente concession.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe n°03 venaient à être remis en cause du fait des Concédants ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, les parties conviennent de se rencontrer pour établir un avenant prenant acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

Le Concessionnaire déclare avoir parfaite connaissance des documents d'orientation des Concédants (liste non exhaustive) :

Des documents stratégiques qui fixent les grands objectifs de politique publique sur l'ensemble du territoire :

- Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la commune d'ARLES-Barriol en ARLES cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU : Avenant n°01 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette approuvé par le conseil municipal.

Des documents opérationnels qui déclinent ces documents stratégiques en objectifs précis à l'ensemble des acteurs de l'aménagement :

- Les Fiches Analytiques et Techniques conformes à la maquette ANRU,
- Planning prévisionnel ALGOE – décembre 2024

Il s'engage à les appliquer, avec l'appui de la communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE et de la Commune d'Arles.

Article 2.

MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

1/ Faire toute démarche pour obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exécution de ses missions, préparer les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme, environnementales et procédures diverses, relatifs à la réalisation de l'opération ; et notamment pour le compte de l'ACCM et la Commune d'Arles, le cas échéant, l'établissement du dossier de DUP, du dossier Loi sur l'Eau , l'évaluation environnementale le permis d'aménager le cas échéant, le permis de démolir, le permis de construire, les déclarations préalables, autorisations de travaux, etc.

2/ Procéder à toutes études (pré)-opérationnelles de conceptions de projet préalable à la définition du projet d'aménagement nécessaires à la réalisation du projet, y compris sur le plan environnemental, de suivi OPC/OPC-IC et toutes autres études nécessaires à la réalisation du projet.

En complément et à ce titre, les Concédants s'engagent à transférer tous les marchés en cours nécessaires à l'exécution de la mission du Concessionnaire et qui ne seraient pas déjà réalisées au titre de leur maîtrise d'ouvrage du projet ;

En complément et à ce titre, la Communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE et la Commune d'Arles s'engagent à transférer au concessionnaire après son accord tous les marchés en cours nécessaires à l'exécution de la mission du concessionnaire (et qui ne seraient pas déjà réalisées au titre de leur maîtrise d'ouvrage du projet).

Accompagner les parties concédantes dans l'élaboration du protocole foncier avec les bailleurs sociaux prenant part à la convention ANRU y compris tous les actes administratifs nécessaires.

3/ Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, nécessaires à la réalisation de l'opération et prévus au bilan, à l'amiable, soit par voie de préemption (dans les conditions de l'article L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants et/ou L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et par délégation du titulaire des droits de préemption), soit par voie d'expropriation, soit encore par suite de l'exercice du droit de délaissement, prendre à bail de longue durée, emphytéotique, à construction, temporaire, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;

4/ Gérer les biens privés acquis, y compris leur mise en sécurité, et, le cas échéant, organiser les conditions permettant d'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.

Le Concessionnaire assurera le suivi, la mise en œuvre de la relation contractuelle avec chaque occupant, définie dans la convention d'occupation, et sera partie prenante, avec les Concédants, de la démarche, en tant qu'acteur du projet urbain. La gestion temporaire du foncier devra contribuer à la mise en œuvre des politiques publiques de la commune d'ARLES et de la Communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE.

Les sites acquis et libérés de leurs occupants pourront être, sous réserve de la faisabilité technique, mis à disposition de projets d'urbanisme transitoire type « plateformes de réemploi », en lien avec les habitants et les projets de la commune d'ARLES et de la Communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE, sans que cela n'obère le bon

déroulement de l'opération d'aménagement.

A noter qu'avant les interventions de travaux sur les zones à réaménager, la SPL AGATE n'aura pas la charge de la gestion urbaine des espaces sous domaine public qui restera à la charge de la collectivité compétente (réparation/entretien, demande d'intervention, mission de police...);

5/Démolir/déconstruire dans une démarche d'économie circulaire et dans les règles de l'art, notamment dans le respect des avoisinants et du code de l'environnement des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement

6/ Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis aux concédants, ou collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressé, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

Le Concessionnaire, s'attachera ainsi dans ses marchés **à mettre en place une stratégie de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux** aux différents stades de travaux (démolitions, constructions, aménagement d'espaces publics).

Le Concessionnaire assurera le pilotage de prestations d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination Interchantiers (OPCIC) pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération.

De façon générale, le concessionnaire sera tenu de **réaliser tous les équipements** concourant aux opérations d'aménagement, concédés et intégrés au programme de l'opération, précisé à l'article 1.2 du présent traité, en conformité avec le bilan prévisionnel de la concession, basé sur la maquette ANRU à date et figurant en Annexe ;

7/ Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis destinés à être construits ou réhabilités, **les concéder ou les louer** à leurs divers utilisateurs agréés par les Concédants aux clauses et conditions d'un Cahier des charges de cession de terrain élaboré par le Concessionnaire qui disposera d'une valeur contractuelle entre l'acquéreur et le vendeur, dans les conditions prévues à l'article 17 ci-après, mettre en place des moyens efficaces pour **assurer la commercialisation** de ces biens dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, et enfin réparer et signer tous les actes nécessaires ;

8/ Accompagner les Concédants dans le montage de dossier destinés à diversifier les sources de financement ;

9/Appuyer les collectivités pour les tâches de communication et de concertation nécessaires à la conduite des opérations d'aménagement (production des supports, pilotage des prestataires en lien avec les collectivités) ;

10/ Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion des opérations en veillant à associer étroitement les Concédants à chaque étape sur la base d'un échéancier partagé, et notamment :

Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, tels que détaillés à l'article 1.2 et dans le programme de travaux annexé aux présentes ;

Mettre en œuvre le programme des Concédants et veiller à ce qu'il soit décliné dans les différents marchés et correctement réparti par concédant dans les sous-bilans dédiés ;

Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la

charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;

Solliciter les subventions auprès de l'ANRU au titre des aménagements réalisés en périmètre NPNRU par le concessionnaire ;

Solliciter les subventions auprès des autres partenaires publics de l'opération que l'ANRU (Région, Département, etc.), affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente Concession et toute autre subvention potentielle. Le cas échéant, aider les Concédants à la rédaction des dossiers de demandes de subventions ;

Tenir également constamment à jour à l'attention des Concédants des documents permettant de suivre régulièrement et ce, tout au long de l'opération, les avancements du projet sur les volets fonciers, urbains et environnementaux ;

D'une manière générale, en accord avec les Concédants, 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 information régulière et complète des Concédants sur les conditions de déroulement de l'opération.

Mettre en place les clauses d'insertion quand la nature des marchés le permet.

A ce titre, la communauté d'agglomération ACCM s'est engagée, notamment par le développement de la clause d'insertion dans les marchés publics, dans une politique volontariste d'insertion des personnes à la recherche d'un emploi et de soutien aux entreprises en matière de formation et d'emploi pour favoriser une meilleure adéquation entre offre et demande d'emploi.

En particulier, les projets contractualisés dans le cadre du programme national de renouvellement urbain doivent se conformer à la charte nationale d'insertion ; le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires d'une convention de renouvellement urbain sont tenus d'en respecter les dispositions. A ce titre, les travaux d'investissement qui font l'objet d'un projet de renouvellement urbain, mais également les actions de gestion quotidienne du quartier et d'utilisation des équipements créés ou rénovés, doivent permettre de créer des parcours vers l'emploi pour les résidents des quartiers, à travers notamment l'intégration de clauses sociales dans les opérations concernées.

A cet effet, dans le respect de l'article 8 de la convention NPNRU d'Arles, des clauses d'insertion doivent être intégrées dans les opérations identifiées pour l'ensemble des maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet de renouvellement urbain du quartier de Barriol.

La SPL devra pour cela s'assurer de l'intégration de ces clauses d'insertion, tel que mentionné dans l'article 8 de la convention NPNRU, sur la base du volume minimum prévu pour chaque maître d'ouvrage. Il sollicitera à cette fin le facilitateur clause d'insertion de la communauté d'agglomération ACCM qui établira un calibrage des heures d'insertion par opération et par lot. Pour une intégration efficiente de la clause d'insertion, la SPL transmettra au facilitateur, dès la phase projet de l'opération, et pour chaque opération, le prévisionnel HT et la durée prévisionnelle de chaque lot.

Par ailleurs, la charte nationale d'insertion précise que les maîtres d'ouvrage doivent avoir, en

amont, une réflexion sur les marchés qui feront l'objet de clauses afin d'anticiper, dans le cadre d'un dialogue avec les entreprises, les structures d'insertion par l'activité économique et les services en charge de la formation, les possibilités de développement de parcours (formation...) par filières ou métiers.

Ainsi, au-delà de l'intégration de la clause d'insertion en tant que condition d'exécution, la SPL pourra, dès la phase projet de chaque opération, envisager une réflexion globale en collaboration avec le facilitateur ACCM et les maîtres d'ouvrage, afin d'étudier notamment les modalités la plus adaptée (clause d'insertion, critère insertion, marché d'insertion, marché réservé...) pour favoriser la création de parcours professionnalisants pour les demandeurs d'emploi des quartiers prioritaires de la politique de la ville et diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés.

11/ 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, procéder à la gestion continue de l'opération, assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature de mouvements financiers : gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière.

12/ Etablir les documents nécessaires à la clôture de la Concession d'aménagement et transférer le cas échéant le foncier acquis par le Concessionnaire et les baux de longue durée.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

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

Article 3.

ENGAGEMENTS DES CONCEDANTS

3.1 Contexte du Projet

Les Concédants s'engagent, pour leur part, à :

- **Remettre** au Concessionnaire l'ensemble des études qu'ils ont déjà fait réaliser ou qu'ils ont en leur possession et, le cas échéant, transférer au Concessionnaire certains marchés d'études en cours, nécessaires au besoin de l'opération.
- **Recueillir** l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 18 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- **S'assurer** de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération en mobilisant les services nécessaires ;

- **Soumettre** à l'approbation de leurs organes délibérants les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération, ou recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités sur lesdits dossiers ;
- **Céder ou recueillir** l'accord des collectivités ou groupements de collectivités pour qu'elles cèdent au Concessionnaire les terrains dont elle(s) est (sont) propriétaire(s) et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- **Tout en conservant la gestion urbaine des espaces publics et leur entretien, autoriser le Concessionnaire à intervenir sur le domaine public (de l'ACCM et de la Commune d'Arles) en vue de réaliser les opérations d'aménagement** et à procéder, le cas échéant, aux actions préalables de désaffectation et de déclassement du domaine public, pour la réalisation du NPNRU objet du Traité de concession (sous réserve des autorisations nécessaires de voirie, stationnement, etc.), conformément articles L. 1321-1 et L. 1321-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- **Réaliser ou faire réaliser** les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe n°01, qui ne sont pas confiés au Concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le Concessionnaire pourra demander aux Concédants d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- En tant que de besoin, **mettre en place** les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (État, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le Concessionnaire dans le cadre de la présente Concession, conformément aux dispositions du III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales ;
- **Le cas échéant, mobiliser** les partenariats, en accompagnement du Concessionnaire, afin de permettre le relogement nécessaire à la réalisation du projet, le Concessionnaire ne disposant pas de patrimoine propre ;
- **Prononcer** la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire et sur la base des dossiers fournis par ce dernier.

Article 4. _____ **PILOTAGE, SUIVI ET GOUVERNANCE**

4.1. Le pilotage stratégique et opérationnel des opérations d'aménagement

Le pilotage des opérations d'aménagement objet du présent traité est assuré actuellement par la Cheffe de projet Renouvellement urbain de la communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE et le directeur du développement territorial de la Ville d'Arles

Suivi opérationnel du NPNRU Barriol :

Le Concessionnaire prendra l'initiative pour établir et tenir à jour, notamment en vue des comités de suivi, des documents partagés avec les Concédants permettant de suivre régulièrement et ce, tout au long de l'opération, les avancements du projet sur les volets fonciers, urbains, environnementaux administratifs et financiers. Dans une démarche de

gestion des risques et pour un suivi optimal du projet en cas de survenance d'évènements pouvant générer une incidence sur les données programmatiques, urbaines, environnementales foncières, financières et calendaires de l'opération, le Concessionnaire préviendra sans délai les Concédants, par tous les moyens de communication possibles pour aviser sur les décisions à prendre.

- **LE COMITE TECHNIQUE « CONCESSION »**

Organisé à minima tous les 3 mois, par le Comité technique la revue de projet est une instance qui vise à partager le pilotage stratégique et opérationnel du projet. La fréquence s'adapte en fonction des besoins du projet.

Il a pour objectif de suivre l'avancement de l'opération de façon resserrée sur la réalisation du programme, le suivi des objectifs et enjeux urbains, architecturaux et environnementaux, le calendrier et le budget. Il permet d'identifier les points d'alerte et les actions à mener. Il prépare les arbitrages du Comité de pilotage du NPNRU. Ce comité technique s'adapte au gré des besoins et actualités du projet.

Il rassemble les représentants désignés par les Concédants et l'ensemble des maîtres d'ouvrage concernés par l'ordre du jour. Les Concédants, en leurs noms propres ou sur proposition des partenaires, peuvent inviter toute personne qu'ils jugent utiles de consulter pour les besoins d'une revue de projet.

Le comité technique "convention" peut être mené de façon dédiée ou bien intégré à la gouvernance et des comités techniques NPNRU. Chaque revue de projet donnera lieu à un compte-rendu rédigé par le concessionnaire ou par l'OPC-RU s'il est intégré au comité technique NPNRU et diffusé à l'ensemble des participants.

Les instances réglementaires du projet :

- **LE COMITE DE PILOTAGE NPNRU**

Présidé par le Président de l'ACCM et Maire d'ARLES, en présence du préfet (ou son représentant) - délégué territorial de l'ANRU, ce comité de pilotage se réunit pour réaliser la revue de projet qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet et en assure la conduite stratégique. Il a pour vocation de valider les orientations et le contenu du programme, de définir les modalités de concertation, de contrôler l'avancement des engagements et d'apprécier l'impact du projet sur les évolutions sociales du quartier. Le concessionnaire, en tant que maître d'ouvrage, participera aux comités de pilotage ANRU organisés par les Concédants afin de rendre compte de l'avancée de l'opération.

- **LES COMITES TECHNIQUES NPNRU**

Organisé à minima tous les 3 mois par le concessionnaire, le CT NPNRU prépare le travail du Comité de pilotage stratégique et opérationnel du NPNRU.

Il a pour objectif de suivre et coordonner l'avancement de tous les maîtres d'ouvrage sur la réalisation du programme, le suivi des objectifs et enjeux urbains, architecturaux et environnementaux, le calendrier et le budget. Il permet d'identifier les points d'alerte et les actions à mener. Il prépare les arbitrages du Comité de pilotage du NPNRU. Il s'adapte au gré des besoins et actualités du projet.

- **LES COMITES DE SELECTION DES ACQUEREURS DE DROITS IMMOBILIERS**

Dans le cadre des instances de pilotage détaillées à l'article 4 du présent Traité, le Concessionnaire :

- Convientra avec les Concédants des conditions de lancement des consultations en vue de la commercialisation de droits immobiliers,

- Transmettra pour avis et validation les pièces des dossiers de consultation aux Concédants et ce, en amont de la consultation,
- Partagera les dossiers remis ainsi que son analyse technique sur les offres.

S'agissant de la désignation d'acquéreurs de droits immobiliers, les Concédants seront associés au processus de validation et seront invités, le cas échéant, à participer par voie délibérative aux instances de sélection (jurys).

- **LES COMITES DE SELECTION RELATIFS AUX ACQUEREURS ET OCCUPANTS DES FUTURS REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS**

Le Concessionnaire conviendra avec les Concédants des conditions de sélection des acquéreurs et occupants des futurs rez-de-chaussée actifs à la suite des procédures d'appels à manifestation d'intérêts en priorités au bénéfice des commerçants évincés en vue de mettre en œuvre le droit de priorités dont il bénéficie au visa des dispositions des codes de l'expropriation et de celui de l'urbanisme. A minima, les Concédants seront associés durant l'ensemble du processus.

Le Concessionnaire transmettra pour avis et validation l'ensemble des pièces nécessaires aux Concédants, y compris son analyse technique.

Article 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. Les Concédants la notifieront au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet.

Ce délai étant réputé nécessaire à l'achèvement du programme de l'opération, elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire conclu entre les parties notamment dans les conditions suivantes :

- en cas de modification du programme de travaux ou de ses conditions de financement, qui ne viendrait pas affecter l'objet du contrat et n'en viendrait pas bouleverser l'économie générale ;
- en cas d'évolutions législatives et/ou réglementaires dans le domaine objet du présent contrat ayant pour effet de modifier les conditions d'exécution de la prestation ;
- en cas d'évolution du périmètre de l'opération ;

La Concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme indiqué ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente Concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

Article 6. _____ **FORMAT DES LIVRABLES**

Le concessionnaire s'engage à respecter les attendus de la Ville d'ARLES et de la Communauté d'Agglomération ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE en matière de référentiels et de nomenclatures dans la transmission des données et de formats des livrables.

Lorsqu'ils existent en format numérique, les documents et données seront remis par le Concessionnaire selon les formats standards énumérés ci-dessous. Dans le cas où un document ou une donnée ne correspondrait à aucune des catégories énumérées ci-dessous, les Concédants et le Concessionnaire se rapprochent pour définir le format permettant l'interopérabilité des informations.

- Documents en texte : [format Word ou PDF] ;
- Plans : [format dg, dxf] ;
- Bases de données : [format Shape] ;
- Autre document : [format à définir selon le document].

Article 7.

PROPRIETE DES DOCUMENTS

7.1. Objet de la cession

La cession porte sur l'intégralité des droits d'auteur attachés à toute étude et à tout document établis postérieurement à la notification du présent Traité de concession, et qui résultent de l'exécution des prestations qui en sont l'objet (ci-après les « Documents »), dans le respect des droits d'auteur moraux de propriété intellectuelle qui y sont attachés. Les Documents concernent également l'ensemble des actions de communication établis dans le cadre de l'exécution du contrat (logos, images, charte graphique, etc.).

La cession ne donnera lieu à aucun complément de rémunération.

▪ Droits cédés au Concédant

Etendue des droits cédés :

Le Concessionnaire cède aux Concédants les droits d'exploitation afférents aux Documents, à titre exclusif et pour le monde entier, permettant aux Concédants de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, à compter de la livraison des résultats, sous condition de leurs réceptions par les Concédants, pour la durée légale des droits d'auteur, telle que cette durée est fixée d'après les législations tant françaises qu'étrangères et d'après les conventions internationales actuelles ou futures, y compris les prolongations qui pourraient être apportées à cette durée.

Le Concessionnaire cède aux Concédants, le droit de reproduire, représenter, communiquer, adapter, modifier, arranger, exploiter, ensemble ou séparément, en tout ou partie, dans le respect des droits moraux et pour toute destination en lien avec les opérations d'aménagement du NPNRU objet de la présente Convention.

Le Concessionnaire conservera le droit de reproduire et de représenter les Documents pour toute utilisation en lien avec l'opération d'aménagement NPNRU.

L'exercice des droits patrimoniaux, objet de la présente cession, intervient dans le respect des droits moraux de l'auteur en vertu de l'article L. 121-1 du Code de la propriété intellectuelle.

▪ **Droits objets de la présente cession**

Le droit de reproduction s'entend du droit de reproduire ou de faire reproduire, d'enregistrer ou de faire enregistrer, d'adapter ou de faire adapter, de mettre à disposition du public ou de faire mettre à disposition du public, sans limitation de nombre, en tout ou partie, en l'état ou modifié, les Documents, en tous formats :

- Par tous les moyens et tous procédés techniques connus ou inconnus à ce jour;
- Sur tous supports connus ou inconnus à ce jour.

Le droit de représentation s'entend du droit de communiquer au public, d'exposer, de mettre à disposition, de représenter ou de faire représenter les études et tous les documents établis en application de la présente concession, ensemble ou séparément, en tout ou partie, en l'état ou modifié, en tous formats :

- Par tous les moyens et tous procédés techniques connus ou inconnus à ce jour ;
- Sur tous supports connus ou inconnus à ce jour.

Le droit d'adaptation, de modification et d'arrangement s'entend du droit de modifier toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession et notamment de les corriger ou de les faire corriger, de les rectifier ou de les faire rectifier, de les compléter ou de les faire compléter et de les intégrer ou de les faire intégrer à d'autres études ou projets d'aménagements du Concédant en lien avec l'opération d'aménagement NPNRU.

Dans tous les cas, les études et les documents adaptés, modifiés ou arrangés pourront être reproduits ou représentés dans les conditions définies aux articles ci-dessus.

Les éventuels codes sources et la documentation nécessaire à la mise en œuvre des droits sur les logiciels potentiellement livrés au titre du contrat de concession sont remis, sur support exploitable, en même temps que le code objet. Les codes sources sont considérés comme confidentiels.

Le Concessionnaire cède à titre exclusif, définitif et irrévocable aux Concédants le droit d'exploiter les résultats couverts par le savoir-faire ou le secret des affaires.

Le Concessionnaire du marché cède au pouvoir adjudicateur le droit d'exploiter les bases de données incluses, le cas échéant, dans les livrables résultant de la présente Concession.

Le Concédant cède à titre exclusif les noms de domaine qui ont fait l'objet d'un dépôt.

La cession sera effective au terme normal de la concession.

▪ **Exploitation**

La cession des droits visés à l'article 7.1 est consentie par le Concessionnaire au Concédant pour toute exploitation des Documents ensembles ou séparément, à titre principal ou accessoire, commercial ou non commercial, dans le cadre de tout évènement ou opération nécessaire au bon déroulement de l'opération d'aménagement NPNRU.

Dans le cadre de l'exploitation de toutes les études et de tous les documents établis en application de la présente Concession, telle que définie ci-dessus, les Concédants sont autorisés à céder les droits sur les Documents, à titre gratuit ou onéreux, à tout tiers de son choix, dans les conditions et limites prévues au présent traité de concession.

▪ **Organisation de la cession**

La cession se fera au fur et à mesure de l'avancement des études.

7.2. Assistance due par le Concessionnaire

Le Concessionnaire s'engage à apporter au Concédant l'assistance indispensable à l'exercice des droits concédés pendant toute la durée du présent traité. Les Concédants pourront notamment solliciter le Concessionnaire pour tout conseil technique relatif aux Documents.

Cette assistance est incluse dans le prix fixé pour la rémunération du Concessionnaire et ne pourra faire l'objet d'aucune rémunération supplémentaire.

A compter de, le Concessionnaire est tenu de fournir, sur demande des Concédants, l'assistance indispensable à l'exercice des droits nécessaires à l'exploitation des documents.

Le Concessionnaire doit notamment :

- Remettre dans un délai maximum de deux mois à partir de la réception de la demande tous dessins, documents, gabarits, et maquettes, nécessaires pour la fabrication des objets, matériels et constructions en cause, ce délai pouvant être prolongé par les Concédants, à la demande du Concessionnaire, pour les éléments qui ne peuvent être mis à disposition sans travail complémentaire substantiel ;
- Assister par ses conseils techniques et le concours temporaire de son personnel spécialisé, ainsi que par la communication de tous procédés de fabrication et savoir-faire qui seraient nécessaires à l'utilisation des documents.

7.3. Garantie due par le Concessionnaire et les Concédants

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux ou précontentieux, le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du Concédant ou à toute personne désignée par lui, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'il aura réalisés au cours de sa mission.

Sauf résiliation anticipée, le Concessionnaire garantit aux Concédants la jouissance pleine et entière, libre de toute servitude, des droits de propriété intellectuelle ou de toute nature, relatifs aux documents cédés aux termes de la Concession.

A ce titre, le Concessionnaire garantit les Concédants contre toutes les revendications des tiers relatives à l'exercice de leurs droits de propriété intellectuelle à l'occasion de l'exécution de la présente concession et de l'utilisation des résultats qui en sont issus. Le Concessionnaire garantit expressément les Concédants contre toute éviction du fait de ses cotraitants, sous-traitants ou du fait de tiers, et lui assure une jouissance paisible, pleine et entière, et libre de toute servitude, des droits concédés.

Le Concessionnaire garantit de fait les Concédants que les Documents remis dans le cadre de la présente concession sont des œuvres originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité du Concédant sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale de la responsabilité civile ou, s'il ne s'agit pas d'œuvres originales, que les auteurs des études ou documents remis dans le cadre de l'exécution du présent traité ont donné leur accord afin qu'ils puissent être utilisés par le Concessionnaire à des fins non

commerciales, dans le strict cadre de l'exécution de l'opération. Il garantit que les résultats de la présente Concession ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée de tiers, ni à l'ordre public et qu'il a obtenu le cas échéant toutes les autorisations nécessaires.

En conséquence, le Concessionnaire garantit les Concédants contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourrait être intenté à son encontre à raison de l'utilisation et de l'exploitation des résultats et des droits concédés.

Dès lors, le Concessionnaire garantit qu'il indemnise les Concédants, en l'absence de faute qui leur serait directement imputable, sans bénéfice de discussion ni de division, de toute action, réclamation, revendication ou opposition de la part de toute personne invoquant un droit auquel l'exploitation des Documents conformément à la présente Concession aurait porté atteinte.

Si les Concédants sont poursuivis pour contrefaçon, concurrence déloyale ou parasitisme, il s'engage à en informer sans délai le Concessionnaire, afin de lui permettre d'intervenir à l'action judiciaire. Dans cette hypothèse, le Concessionnaire s'engage à apporter aux Concédants toute l'assistance nécessaire à ses frais.

Dans ces hypothèses, le Concessionnaire prendra à sa charge tous dommages et intérêts auxquels les Concédants seraient, en l'absence de faute qui leur serait directement imputable, condamnés à raison d'un acte de contrefaçon, de concurrence déloyale ou de parasitisme, du fait de l'exploitation des résultats et des connaissances antérieures du Concessionnaire conforme aux stipulations de la présente convention, dès lors que la condamnation les prononçant devient exécutoire.

Nonobstant ce qui précède, il est expressément convenu que la responsabilité du Concessionnaire ne pourra être engagée pour toute allégation, revendication ou action qui concernerait :

- Les Documents antérieurs ou connaissances antérieures que les Concédants sont susceptibles de fournir au Concessionnaire ;
- Les éléments de toute nature incorporés dans les Documents à la demande expresse des Concédants ;
- Les modifications ou adaptations apportées aux Documents, si la cause de l'allégation, de la revendication ou de l'action trouve son fondement dans une modification ou une adaptation apportée par les Concédants ou à leurs demandes expresses.

Les Concédants certifient que les auteurs des études ou documents remis dans le cadre de la présente procédure ou de l'exécution du présent contrat ont donné leur accord afin qu'ils puissent être utilisés par le Concessionnaire à des fins non commerciales, dans le strict cadre de l'exécution de l'opération.

Les Concédants s'engagent à respecter le droit moral du Concessionnaire, notamment le droit à la paternité. A ce titre, il s'engage à ce que le nom du Concessionnaire apparaisse sur les différents supports diffusés. Toute modification des Documents devra donner lieu à une information préalable des Concédants

Article 8.

ASSURANCES ET RESPONSABILITE

La présente clause s'appliquera pendant la phase travaux et dans le périmètre de ces

travaux.

8.1. Responsabilité

Dès la notification du Contrat de Concession, le Concessionnaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient résulter d'un acte d'exécution du Contrat tant vis-à-vis des Concédants, que pour l'environnement, des usagers des futures constructions à édifier, des riverains et des tiers, du personnel du Concessionnaire ou de ses fournisseurs ou prestataires, ou encore pour les tiers.

La responsabilité du Concessionnaire sera engagée en cas de faute prouvée (y compris négligence, imprudence) à proportion de celle-ci sauf en cas de force majeure. Il en va de même en cas de faute ou de négligence imputable à un prestataire, fournisseur ou sous-traitant du Concessionnaire.

Le respect de toutes les obligations de conformité, de règles de sécurité (notamment en matière d'électricité, de stockage et d'usage de produits dangereux), de respect notamment des dispositions du Code de la santé publique, du Code général des collectivités territoriales et du Code de l'environnement, sont à la charge du Concessionnaire pour les missions qui lui incombent excepté la phase étude dans le périmètre de la concession.

Les stipulations précédentes s'appliquent au respect de toutes les dispositions, règles, normes, pratiques professionnelles ou simples mesures de prudence.

8.2. Risques liés aux terrains

Le Concessionnaire souffre, à ses risques et périls, de l'ensemble des servitudes publiques ou privées, présentes ou futures, grevant les terrains pour autant qu'elles ont été portées à sa connaissance par le concédant.

Le Concessionnaire supporte seul les conséquences de la présence et de la localisation des réseaux enterrés et aériens telles qu'annexés au contrat.

Les partis conviennent de se rencontrer en cas de survenance de tout risque de sol, sous-sol, écologique, géologique, hydrologique, géotechnique et environnemental aux fins de rétablissement de l'équilibre contractuel de la concession. Il en va de même pour une cause étrangère la découverte :

- de toute contamination ou pollution du sol ou du sous-sol, non révélées par les études approfondies réalisées par le Concessionnaire antérieurement à la date de notification du présent Contrat, et ayant pour origine un fait survenu avant la mise à disposition des terrains par les Concédants ;
- de vestiges archéologiques ou la réalisation de fouilles archéologiques ;
- d'engins explosifs et de vestiges de guerre.

8.3. Assurances

Sans préjudice de la précédente clause, le Concessionnaire doit souscrire les assurances auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités couvrant ses diverses responsabilités.

Le Concessionnaire doit notamment souscrire à une assurance responsabilité civile professionnelle. Le Concessionnaire doit également s'assurer que ses Prestataires et Sous-traitants éventuels souscrivent, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances

notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités. Les polices d'assurances doivent comporter des garanties suffisantes au regard des risques encourus. Les indemnités d'assurances devront obligatoirement être affectées à la réparation des sinistres, sauf décision contraire des Concédants.

Le Concessionnaire transmet dans un délai de 15 jours à compter de la date de notification du Traité :

- une copie des polices d'assurances,
- la preuve du paiement par le Concessionnaire des primes d'assurance,
- et une attestation selon laquelle les assureurs certifient qu'ils ont eu copie du présent contrat pour établir leurs garanties.

À défaut de communication de ces documents dans le délai prescrit, le présent contrat pourra être résilié selon les modalités prévues au présent contrat au titre de la résiliation pour faute.

Le Concessionnaire fournit, pendant toute la durée du contrat et sur simple demande, une copie des attestations d'assurances ainsi que le justificatif du paiement à l'échéance des primes d'assurances.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité des Concédants, si, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de la prime de ces assurances s'avéraient insuffisants.

Ces attestations devront indiquer au minimum :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les principales exclusions et les plafonds de garantie ;
- le fait que l'assureur a bien eu copie du présent Contrat (à défaut, le Concessionnaire peut rédiger une attestation sur l'honneur selon laquelle cette condition a été remplie) ;
- les franchises ;
- la date d'échéance des polices ;
- le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites n'a pas pour effet d'exonérer le Concessionnaire de ses responsabilités contractuelles et extracontractuelles vis-à-vis des Concédants.

En cas de préjudice indemnisable, ni le Concessionnaire ni son assureur, ne pourront exciper de l'absence de demande d'attestation par les Concédants pour s'exonérer, en tout ou partie, de leurs responsabilités.

Les franchises d'assurance sont systématiquement à la charge de celui qui a souscrit le contrat d'assurance.

Le Concessionnaire s'engage à informer préalablement les Concédants de toute annulation, réduction, suspension, ou résiliation des assurances.

Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un Risque Non Assurable, le Concessionnaire doit en informer le Concédant dans les plus brefs délais. Au sens du présent Traité, un Risque Non Assurable est un risque pour lequel le Concessionnaire est dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui est pas imputable. En présence d'un Risque Non Assurable, les parties se concerteront afin d'examiner les garanties, les franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime.

Article 9.

CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession de la Concession d'aménagement ou tout changement d'identité du Concessionnaire doit faire l'objet d'un accord exprès des Concédants, et donne lieu à la conclusion d'un avenant quadripartite entre les deux Concédants, le Concessionnaire cédant et le Concessionnaire cessionnaire.

Toute cession est conditionnée au respect des critères du « in house » avec le Concessionnaire cessionnaire, dans la mesure où la présente convention est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable du fait de la réunion des critères de la quasi-régie entre les Concédants et le Concessionnaire.

Le concessionnaire adresse sa demande par pli recommandé avec demande d'avis de réception aux Concédants. Les Concédants font connaître chacun leur décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande du Concessionnaire. L'absence de réponse dans ce délai vaut décision de refus.

Dans l'hypothèse où cette cession est acceptée par les deux Concédants, le cessionnaire est entièrement subrogé au Concessionnaire dans les droits et obligations résultant du présent contrat. A défaut d'accord de l'un ou des deux Concédants, la cession sera intégralement refusée.

Le Concessionnaire cessionnaire doit reprendre à sa charge la totalité des obligations du Concessionnaire cédant telles que résultant de la présente concession.

Faute d'être conforme aux dispositions des alinéas précédents, toute cession de la présente concession est nulle et non avenue. L'irrespect de la présente clause est susceptible d'entraîner la résiliation par les Concédants de la présente Concession d'aménagement pour faute du Concessionnaire cédant.

Article 10.

REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre les Concédants et le concessionnaire au titre de la présente concession d'aménagement relève de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille conformément aux dispositions de l'article R.312-11 du code de justice administrative.

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 11.

MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Les biens objet de la présente Concession sont remis gratuitement au Concessionnaire. Dès que la Concession d'aménagement est exécutoire, ce dernier peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation ou par suite de l'exercice du droit de délaissement, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente Concession d'aménagement.

Pour chacune des diverses modalités d'acquisition du concessionnaire exposées ci-après, les montants et conditions d'acquisitions s'inscriront dans le cadre d'une stratégie foncière concertée avec les Concédants. A ce titre, l'état phasé du foncier prévu à l'article 11.5 du présent contrat détaillera la valorisation prévisionnelle envisagée pour chacune des parcelles à acquérir. S'agissant des négociations foncières à fort enjeu pour la collectivité, celles-ci pourront faire l'objet de validations préalables par les Concédants (négociations en commun, validation des propositions du concessionnaire pour les fixations judiciaires du prix, etc.).

11.1 Acquisitions amiables

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération et compris au bilan de l'opération en vue de la réalisation du programme.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

En cas d'acquisition des terrains situés en dehors du programme ou du périmètre initial de l'opération mais rendu indispensables à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir l'accord formel des Concédants.

11.2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, les Concédants délègueront au Concessionnaire en totalité, l'exercice du droit de préemption urbain, ainsi que son droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'opération tel que délimité sur le plan joint en Annexe (?). Les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer les modalités et conséquences financières relatives à l'acquisition des biens dont les concédants ne parviendraient pas à obtenir amiablement le transfert de propriété, par voie d'expropriation ou de préemption.

Le Concessionnaire exerce ce droit sous réserve d'une délégation du droit de préemption urbain (DPU) des Concédants, le cas échéant, dans des conditions fixées par le titre 1er du Livre II du Code de l'urbanisme, dès que la présente Concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Le cas échéant, les Concédants délèguent leur droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, conformément aux dispositions des articles L. 214-1 et suivants

et R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les biens immobiliers bâtis ou non bâtis acquis antérieurement par les Concédants en vertu de l'exercice de l'un des droits de préemption précités sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à le Concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par les Concédants.

11.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement, le cas échéant, des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la Concession

En cas de mise en œuvre du droit de délaissement par un ou des propriétaires situés dans le périmètre de l'opération, le concessionnaire pourra procéder aux acquisitions des immeubles concernés.

Dans tous les cas de figure, le concessionnaire mènera les négociations amiables dans les limites définies d'un commun accord avec les Concédants au vu de l'avis rendu par le service des Domaines.

11.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Les Concédants s'engagent, si le Concessionnaire en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du Concessionnaire.

Le Concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

Les terrains et immeubles expropriés seront acquis par le concessionnaire au montant des indemnités fixées judiciairement ou amiablement.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom des Concédants, ces derniers s'engagent à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du Concessionnaire, l'expropriation des immeubles que le Concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable. Ainsi, les Concédants s'engagent également à prêter assistance au Concessionnaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et à examiner sans délai toute demande de celui-ci dans ce but.

Conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement, les concédants se prononcent par délibération sur l'intérêt général du projet préalablement à la déclaration d'utilité publique prononcée par le représentant de l'État dans le département.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré au Concessionnaire.

Le Concessionnaire assure également le suivi des litiges relatifs à la mise en œuvre de l'expropriation.

Les acquisitions résultant d'une expropriation sont entièrement financées par le concédant compétent (les frais afférents notamment, les taxes, les commissions, litiges relatifs à la mise en œuvre de l'expropriation).

11.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- *Le rapport spécial sur les conditions d'exercice*

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire présente chaque année aux Collectivité concédantes un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le Concessionnaire doublonnera cette démarche par un envoi de ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

▪ **Le tableau des acquisitions et cessions**

De façon générale, et ainsi qu'il est dit à l'article L.300-5 II 3° c° du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice, joint au compte-rendu financier annuel, qu'il présente aux Concédants.

Il est en outre attendu du Concessionnaire qu'il les informe régulièrement de l'état phasé du foncier de l'opération dans le cadre des instances de pilotage opérationnel du projet précisées à l'article 4 du présent traité afin d'une part, de rendre compte aux Concédants des acquisitions et des cessions réalisées et à réaliser, ainsi que des valorisations envisagées pour chaque foncier, et d'autre part, être en mesure de donner des descriptions précises du patrimoine de l'opération dans la perspective de la liquidation de celle-ci.

▪ **Modifications**

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente Concession, le Concessionnaire en informera, au préalable, les Concédants afin, le cas échéant, de modifier les conditions financières de l'opération. Pour ce faire, le Concessionnaire devra prévenir le concédant 1 mois avant la remise annuelle du tableau des acquisitions et cessions immobilières.

11.6. Relogement des occupants et gestion intercalaire

Le Concessionnaire assure la gestion, la sécurité, l'entretien et les réparations de toutes natures des biens immobiliers dont il se rend propriétaire, jusqu'à leur cession ou leur démolition.

Le Concessionnaire prend notamment toutes dispositions utiles pour assurer la sécurité des immeubles acquis et leurs occupants.

Lorsque, pour réaliser sa mission, le Concessionnaire acquiert des immeubles bâtis contenant des habitants, il assure en liaison avec les Concédants et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants de bonne foi et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Le Concessionnaire n'ayant pas de patrimoine immobilier pour assurer le relogement, les Concédants s'engagent à tout mettre en œuvre pour mobiliser les partenariats, en accompagnement du Concédant, afin de permettre le relogement nécessaire à la réalisation du projet.

L'une des missions du Concessionnaire est d'acquérir des locaux commerciaux destinés à être démolis. Dans cette perspective, le Concessionnaire devra indemniser ou procéder à la réinstallation des commerçants titulaires de droits juridiquement protégés, ce conformément tant aux modalités financières déterminées dans le bilan de l'opération qu'à la stratégie commerciale préalablement conçue et validée par l'ACCM et, éventuellement, à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt lancé dans le cadre d'une reconstitution de l'offre commerciale sur le quartier Barriol.

Le Concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles et terrains dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective (recouvrant une obligation de moyen), sauf s'ils sont susceptibles de

recevoir, à la demande des Concédants, une utilisation provisoire (artistique, culturel, sportive, sociale ou stockage de matériaux issus de la déconstruction de bâtiments ou terrains situés dans ou à proximité du périmètre de l'opération, etc.). Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

Le Concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles et terrains acquis incombe au Concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

Article 12.

CHOIX DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES

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

La désignation de ces cocontractants s'inscrit dans le respect des dispositions qui sont applicables au Concessionnaire pour la passation des marchés, ainsi que dans le respect des modalités spécifiques décrites à l'article 13 ci-après.

Au regard des forts enjeux de l'opération en termes de développement durable et sociale, le Concessionnaire veillera à s'appuyer sur des prestataires extérieurs présentant des critères d'exemplarité environnementale et sociale.

Article 13.

PRESENTATION DES ETUDES DE CONCEPTION

Les équipements prévus à l'article 1.2 ci-dessus font l'objet d'études de conception établie(s) en accord et en collaboration étroite à chacune des étapes de programmation et de conception avec les services des Concédants concernés et, le cas échéant, des concessionnaires de services publics intéressés. Ces études de conception sont soumises pour accord aux Concédants compétents.

Chacune de ces études doit être présentée selon un échéancier établi en accord avec les Concédants et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

Les études sont réputées acceptées si les Concédants pour les périmètres qui les concernent le cas échéant les autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de leur réception. En cas de refus express notifié par RAR par au moins l'un des Concédants, le Concessionnaire devra représenter les projets d'exécution dans un délai d'1 mois à compter de ce refus.

Dans l'hypothèse où les Concédants imposeraient des prescriptions et études de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, ils s'engagent avec le Concessionnaire à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

Article 14.

MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la commande publique.

Le Concessionnaire veillera à associer étroitement les Concédants à la rédaction des cahiers des charges des marchés à conclure traitant des questions urbaines, architecturales et/ou environnementales. S'ils en font la demande, le concessionnaire devra informer les concédants de l'analyse des candidatures ou des offres des candidats.

Ainsi, dans le cadre des instances de pilotage détaillées à l'article 4 du présent Traité, le Concessionnaire :

- Informera les Concédants de tout lancement de procédure de marché ;
- Pourra partager son analyse technique à chaque phase de la consultation si l'un des Concédants concernés en fait la demande.

Préalablement à toute attribution par le Concessionnaire, ce dernier devra justifier auprès des Concédants la bonne adéquation de l'offre retenue avec le présent Traité en termes de programme, d'objectifs, de délais et de budget.

Conformément à l'article R 300-13 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire informe les Concédants dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions de l'article R 300-12, du nom de leur titulaire ainsi que du montant desdits contrats.

Article 15.

EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE LA CONCESSION

15.1. Rôle du Concessionnaire

Le Concessionnaire 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.

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 de Concessionnaire et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et des prescriptions du présent Contrat et ses annexes, le Concessionnaire fait son affaire personnelle de la maîtrise d'œuvre générale et spécialisée et fait appel aux hommes de l'art de son choix.

Ces prestataires n'ont pas la qualité de sous-traitants pour la personne publique mais d'entrepreneurs principaux vis-à-vis des Concédants.

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

Les Concédants et leurs services compétents respectifs les cas échéants pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont

autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle sont invités les Concedants, les services de la collectivité ou groupement de collectivités concernés par la rétrocession et l'exploitation de l'ouvrage, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

15.2. Obligations du Concessionnaire

Le Concessionnaire 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.

Il appartient au Concessionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal de quelque nature aux propriétés voisines.

Sous réserve que sa faute soit démontrée, 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 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.

15.3. Obligations et missions des Concedants

Les Concedants autorisent le Concessionnaire à intervenir sur leur domaine public et privé pour la réalisation du programme des équipements

De même, conformément aux articles L. 1321-1 et L. 1321-2 du Code général des collectivités territoriales, les Concedants, assistés par le Concessionnaire, seront chargés de procéder, le cas échéant et si nécessaire, aux actions préalables de désaffectation et de déclassement des biens immobiliers relevant de leur domaine public.

15.4. Principe de Financement des dévoiements, renouvellement et pose de réseaux humides neufs

Dans le périmètre de sa concession, le concessionnaire prendra à sa charge pour le compte des concedants :

- Les travaux d'extension du réseau (eau potable, eau usée, eau pluviale)
- Les travaux de dévoiement des réseaux humides liés à la modification de la domanialité prévue dans le projet NPNRU
- Les travaux de renouvellement/modification des réseaux humides qui pourront être déclenchés sur la base des études techniques et du diagnostic des ouvrages que le Concessionnaire fera établir

Il est convenu que les travaux de maillage (dernier mètre) sur le réseau existant restent à la charge du concedant directement ou par le biais d'un éventuel délégataire de service ou équivalent.

Le concédant transmettra au concessionnaire les informations en sa possession ou en provenance du délégataire relatives à l'état du réseau notamment d'eau potable et d'eau usée, qui permettront d'affiner les études techniques et le programme de dévoiement/renouvellement/extension du réseau.

Déviations Demandées par des Tiers

Lorsque les travaux d'autres occupants ou concessionnaires nécessitent le déplacement ou la modification des réseaux concernés par le projet, ces travaux seront à la charge des demandeurs.

Toute demande doit être formalisée par écrit, approuvée par les Concédants et le Concessionnaire.

Déviations pour Modifications de Projet

Si, après la réalisation d'une déviation initiale, une modification du projet impose une nouvelle déviation, les coûts de cette seconde intervention seront intégralement pris en charge par la partie initiant la modification (Concédants ou Concessionnaire).

Déviations Temporaires

Les déviations temporaires réalisées en attendant les aménagements définitifs relèveront des mêmes règles de financement que celles décrites à l'article 15.4.

Modalités de Coordination

Les travaux de dévoiement des concessionnaires de réseaux seront intégrés dans le plan global de coordination établi par l'OPC désigné par le concessionnaire.

Le Concessionnaire prend en charge la coordination des travaux avec les concessionnaires de réseaux et des ajustements nécessaires en cas d'interférences entre différents projets.

Article 16.

INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire prend en charge en débit du compte de la concession les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire 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 27.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du Concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 31 ci-après.

Article 17.

MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

17.1. Obligations du Concessionnaire

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le Concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Le Concessionnaire notifie au Concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 34 ci-après.

Chaque année, le Concessionnaire informe les Concédants, dans son compte-rendu financier annuel, des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

17.2. Obligations du Concédant

Si les Concédants imposent un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé et transmis à l'appui du traité, la participation du Concédant prévue à l'article 20 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par les Concédants entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente Concession.

Si les Concédants refusent d'agréer une cession destinée à un programme de construction conforme au programme initial de l'opération, le Concessionnaire peut demander aux Concédants une réunion destinée à analyser les conséquences financières de ce refus.

En cas de consultations d'opérateurs en vue de construire un ensemble bâti, le Concessionnaire organise l'ensemble de la procédure. Le choix du lauréat est laissé aux élus du concédant concerné et ce, suivant les modalités préalablement définies (appel à candidature, jury, etc..), sur la base d'une analyse technique produite par le Concessionnaire.

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 précisant notamment la surface de plancher autorisée sur chaque parcelle cédée. Ce cahier des charges est établi par le Concessionnaire, indépendamment des dispositions applicables aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

17.3. Conditions à l'expiration de la Concession d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, dont le Concessionnaire est propriétaire et qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement aux Concédants ainsi qu'il est dit à l'article 28 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, le Concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement,

ces terrains sont obligatoirement cédés aux Concédants, sauf accord exprès de leur part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

Article 18.

REMISE DES OUVRAGES

Concernant la remise d'ouvrage, le Concessionnaire devra s'inscrire dans le système de remise d'ouvrage propre aux Concédants qui détermineront une méthodologie commune.

18.1. Aux Concédants

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente Concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine des Collectivités concédantes et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, deviennent propriété des Concédants au fur et à mesure de leur réalisation et leur reviennent de plein droit dès leur achèvement tel que défini à l'article 18.5 ci-après. Pour favoriser la remise d'ouvrage tout au long de l'opération, le Concessionnaire tiendra régulièrement à jour un état phasé du foncier qu'il partagera avec les Concédants dans le cadre du document de suivi du projet renseigné annuellement, tel que défini à l'article 21.

Dès l'achèvement des équipements, le Concessionnaire doit inviter les Concédants à participer aux opérations de remise desdits ouvrages.

Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Les Concédants ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le Concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus des Concédants de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait. Les opérations de remise font l'objet de procès-verbaux.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. Les Concédants, propriétaires de ces biens de retour, leur remettront les ouvrages en présence du Concessionnaire.

18.2. Dispositions spécifiques à la Commune d'ARLES

La remise d'ouvrage intervient sur des ouvrages finis sans que le transfert foncier ne soit forcément intervenu : le transfert du foncier pourra en effet intervenir postérieurement à la remise de l'ouvrage, et, en tout état de cause, au plus tôt à l'issue des périodes de garanties de parfait achèvement prévue dans les contrats de travaux et la signature des Décomptes Généraux et Définitifs (DGD).

Afin d'assurer la cohérence physique du patrimoine de chaque Concédant, de faciliter l'identification du Concédant propriétaire du bien, et d'éviter des dépenses supplémentaires liées aux frais notariés, il est convenu que les modifications d'emprise de voiries existantes appartenant à la Commune d'ARLES fassent l'objet d'actes de vente entre le Concessionnaire et la Commune, autant que possible, au profit de la Commune lorsqu'il s'agit d'une extension du domaine public.

18.3. Dispositions spécifiques aux collectivités autres que les Concédants

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 les Concédants seront remis dès leur achèvement à leur destinataire. Elles devront être invitées à ces opérations dans les mêmes délais que la Collectivité concédante.

18.4. Obligations du Concessionnaire

Le Concessionnaire s'engage à faire préparer et présenter à la signature des Concédants ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique transférant la propriété

des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

18.5. Achèvement

L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

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.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE), soit une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Le Concessionnaire fournira également aux concédants un plan de récolement de tous les aménagements réalisés (formats, plans, type de fichiers, etc.).

La validation de la remise d'ouvrage pourra intégrer un système de contrôle des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) (charte et conformité).

18.6. Fiche d'ouvrage

A la remise des ouvrages aux Concédants [ou à une autre collectivité compétente], le Concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine des Concédants [ou d'une autre collectivité compétente] :

- Identification de l'ouvrage ;
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio ;
 - Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution, etc.) 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, etc.) ;
 - Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du Concessionnaire, frais financiers, etc. L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

Article 19.

ENTRETIEN DES OUVRAGES

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

Le concessionnaire fera son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de ces ouvrages jusqu'à leur remise en gestion. La responsabilité des Concédants ne pourra pas être

recherchée à ce titre. Le concessionnaire sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommage de quelque nature qu'il soit. Il lui appartiendra de souscrire, le cas échéant, auprès d'une ou plusieurs compagnies, les garanties qui couvrent ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type de travaux, sur la période considérée.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 18 ci-avant, les Concédants, 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 1792-4-1 du Code Civil.

Néanmoins le concessionnaire, maître d'ouvrage des travaux, doit assister les Concédants en cas de désordres relevant des garanties liées au parfait achèvement (1 an).

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 20.

FINANCEMENT DES OPERATIONS

20.1. Les cessions, concessions d'usage et locations

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes très partiellement par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, ainsi que les produits financiers.

20.2. Les subventions ANRU et autres aides financières

Le Concessionnaire sollicitera, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directement auprès de l'ANRU conformément au RGA et à la convention signée.

Le Concessionnaire pourra également solliciter des aides directement ou indirectement, auprès de toute structure pouvant financer les missions menées par le concessionnaire.

Sous réserve de l'accord préalable du Concédant, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales 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 le Concessionnaire, les Concédants 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 au Concédant ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation, en application du III de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

20.3. Participation du Concédant et subventions au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation des Concédants est fixé à ce jour à 12 973 082€ au moment de la signature de la concession.

▪ *Modification du montant de la participation :*

Le montant global de cette participation pourra être modifié par avenant à la présente Concession d'aménagement approuvé par délibération des Concédants, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation des concédants est défini dans le bilan prévisionnel mis en annexe n°03 établi en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Les Concédants s'engagent à modifier le montant de leurs participations pour tenir compte des évolutions qui auraient des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique des Concédants ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 21.3 ci-dessus.

Dans le cas où une évolution programmatique et calendaire de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation, le Concessionnaire s'engage à accepter cette réduction et à restituer le trop-perçu le cas échéant aux Concédants.

▪ *Hors Subventions ANRU*

En tant que de besoin, les Concédants s'engagent à mettre en place tous les moyens possibles et nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions attribuées par les autres partenaires publics affectées spécifiquement à des actions réalisées par ce dernier dans le cadre de la présente Concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.4. Insuffisance provisoire de trésorerie

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

20.5. Financement provisoire de l'opération

Le Concessionnaire contracte tous emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération.

Dans ce contexte, les concédants s'engagent à garantir tout emprunt contracté par le concessionnaire pour le financement des missions qui lui sont confiées.

20.6. Avance interopérations

Le Concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération. Cette gestion s'effectue au mieux de l'intérêt de cette dernière en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à

titre onéreux entre les différentes opérations du Concessionnaire ou avec les comptes propres de celui-ci ou avec un établissement financier. Le Concessionnaire 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.

En cas de financement sur fonds propres, le taux imputé est le taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

Si Le Concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de 4TM + 3.

A titre dérogatoire, les Concédants pourront autoriser des prêts non générateurs d'intérêts entre les différentes opérations du Concessionnaire. Cette demande devra faire l'objet d'une demande écrite du Concessionnaire au concédant.

Article 21.

COMPTABILITE – COMPTES RENDUS FINANCIERS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

21.1 Compte-rendu

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le Concessionnaire adresse chaque année aux Concédants, avant le 30 juin pour examen, et approbation, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ Le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 22.1 ci-après dont une version sous format exploitable, type Excel ;
- 2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 22.2 ci-après ;
- 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 11.5 et 19.1 ci-avant ;
- 4°/ 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 ;
- 5°/ Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 20.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de chaque Concédant qui se prononce par un vote.

Un compte rendu intermédiaire pourra également être transmis au concédant dans le cadre de toute dégradation significative du bilan financier résultant du dernier CRACL approuvé par le conseil délibérant ou de problématique de trésorerie.

En dehors des périodes de CRACL, les évolutions financières de l'opération seront discutées dans le cadre des instances de pilotage stratégique et opérationnelle du projet, tel que précisé à l'article 4.

Les Concédants se réservent la possibilité de demander toute autre annexe jugée utile.

21.2. Droit du Concédant

Les Concédants ou toute personne publique ayant, le cas échéant, versé une subvention dans le cadre de l'opération, ont un droit de contrôle des documents fournis. Ainsi, leurs agents accrédités ou les tiers désignés par eux peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

De la même façon, les agents accrédités des Concédants ou tout tiers désigné par eux, doivent pouvoir accéder, après en avoir informé le Concessionnaire, aux chantiers de l'opération.

21.3. Modifications du programme

A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le Concessionnaire, les Concédants peuvent 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 le Concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle des Concédants s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur du Concessionnaire.

Article 22.

PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le Concessionnaire établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession 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.

22.1. Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel

Ils comportent notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge du Concessionnaire visés en annexe n°03 des présentes, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 12, les indemnités prévues à l'article 16, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 24 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 au Concessionnaire et les participations dues par les Concédants; l'état

prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser au Concessionnaire au cours de l'exercice suivant par les Concédants et les autres collectivités ou groupements de collectivités .

22.2. Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels

Ils font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues des Concédants, et le cas échéant, le montant de la participation ou de l'avance due par les Concédants ainsi que le montant des subventions prévues par les collectivités ou groupement de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions prévues à l'article 20 ci-avant et la ou les dates de versement.

22.3. Calendrier

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération annexés au CRACL doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 30 juin de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par les Concédants ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

Article 23.

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 22.2, les Concédants accordent leurs garanties au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur, ces dernières sont portées à hauteur de 80% chacune pour ce qui les concerne.

Les Concédants s'engagent également à mettre à la disposition du Concessionnaire le produit des emprunts qu'ils auraient contractés pour la réalisation de l'opération, le Concessionnaire ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du Concessionnaire.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 21 au profit du Concédant. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du Concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 22 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, les Concédants et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

Article 24.

MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

24.1. Rémunération du Concessionnaire

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de ladite concession. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du Concessionnaire sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

24.2. Calcul de la rémunération

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, le Concessionnaire percevra un montant de rémunération calculé comme suit :

- Pour les tâches de suivi des études urbaines, environnementales et réglementaires prévues aux articles 2.1, puis 2.8, 2.9 et 2.10, un pourcentage de 4.5% proportionnel aux dépenses est appliqué, montant auquel s'ajoute un forfait de **100 000 € HT** réparti le temps des 2 années d'études préalables jusqu'à l'obtention de autorisations réglementaires,
- Pour les tâches d'études de conception 2.2, d'acquisitions et la gestion des biens acquis prévues à l'article 2.3 et 2.4, pour les tâches de suivi technique et de coordination relatives à la réalisation des travaux de démolition et d'aménagement prévues aux articles 2.5 et 2.6, honoraires compris : **4.5 %** HT du montant des dépenses HT des travaux et honoraires constatés associés,
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2.7, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, **4.5%** des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage, locations ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
Dans les cas de cessions de charges foncières, **20%** de la rémunération attendue sera perçue à la signature d'une promesse synallagmatique ou unilatérale de vente. Si cet acte n'est pas reconduit, cette quote-part de rémunération sera conservée.
- Pour les tâches de conduite et de gestion financière de l'opération prévues à l'article 2.11, **1%** du total des mouvements de fonds, débits et crédits constatés sur les comptes de l'opération figurant dans les écritures d'opération.
- Pour les tâches de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de **1%** de la demi- somme des dépenses et recettes du bilan de clôture (après déduction de la rémunération de la société). Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

24.3. Modification de la rémunération

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les parties, pour être mieux adaptés, en cas d'évolution du besoin, aux frais réels de fonctionnement du Concessionnaire pour cette opération en tenant compte des missions à

conduire et des moyens mobilisés, dont les parties auront préalablement convenu notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 21.3 ci-dessus

24.4. Modalités

Les imputations annuelles du Concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 24.1 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées trimestriellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 22.

24.5. Révisions

Les montants forfaitaires indiqués à l'article 24.1 seront révisés trimestriellement sur la base suivante : $M = M_0 [(5,00\% + 95,00\% (\text{SYN révn} / \text{SYN révo}))]$

M_0 est le montant défini pour l'année considérée dans l'état prévisionnel annuel défini à l'article 22.1.

M est le montant défini après révision.

SYN révn est le dernier indice connu à la date de transmission du CRACL au concédant.

SYN révo est le dernier indice connu à la date de prise d'effet de la présente concession.

L'index de référence SYN rév , publiés au Moniteur des Travaux Publics ou au Ministère de l'Ecologie du Développement durable, des Transports et du Logement, est l'index ING Ingénierie appliqué à tous les prix.

Cette variation ne s'imputera que sur la part de la rémunération restant à imputer et est inscrite de manière prévisionnelle au bilan.

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Article 25.

EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la Concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, le Concessionnaire demandera aux Concédants de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire un an avant le terme normal de la Concession d'aménagement et approuvé par chaque Concédant pour ce qui le concerne. Dans les cas d'expiration anticipée du contrat, le concédants concernés et le concessionnaire conviendront de la date à laquelle ce bilan de préclôture sera établie.

Le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par chaque assemblée délibérante des Concédants. En cas de défaut d'approbation son effet est limité au concédant concerné.

Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation des Concédants au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 20.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Article 26.

RESILISATION – DECHEANCE – RESOLUTION

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

26.1. Résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, les Concédants pourront notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la décision de résilier la Concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

En cas de résiliation anticipée de la présente convention par l'un des Concédants pour motif d'intérêt général, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, les droits et obligations du Concessionnaire ainsi que de l'autre Concédant demeurent en vigueur pour la part du contrat qui les concerne, dans les conditions suivantes :

- *Continuité des engagements du concessionnaire :*

Le Concessionnaire demeure tenu d'exécuter ses obligations contractuelles pour la part non résiliée de la concession, dans le respect des termes initiaux de la présente convention.

- *Substitution ou adaptation des obligations :*

Si nécessaire, le Concédant restant, d'un commun accord avec le Concessionnaire, peut adapter les modalités d'exécution de la Concession afin de garantir la poursuite des objectifs d'aménagement initialement définis. Ces adaptations devront être formalisées par voie d'avenant.

- *Régime financier et indemnisation :*

La résiliation par l'un des Concédants pour motif d'intérêt général n'ouvre droit à aucune

indemnité pour le concessionnaire au titre des engagements pris envers la partie ayant résilié. Toutefois, les droits à rémunération du Concessionnaire au titre des prestations effectuées pour le compte de la partie publique restante demeurent inchangés.

- **Garantie des objectifs d'aménagement :**

Les parties restantes s'engagent à collaborer activement pour garantir la réalisation des objectifs d'aménagement de la Concession, dans les limites de leurs compétences respectives.

- **Règlement des différends :**

En cas de désaccord sur l'interprétation ou la mise en œuvre de la présente clause, les parties conviennent de recourir à une médiation préalable avant tout contentieux, conformément aux dispositions du code de la Commande Publique.

- **Disposition spécifique :**

La résiliation partielle n'affecte pas les garanties et sûretés consenties par le concessionnaire pour la bonne exécution des obligations restant à sa charge.

26.2. Résiliation pour faute-déchéance

- **1 Mise en demeure préalable**

En cas de faute grave ou répétée du Concessionnaire dans l'exécution du présent contrat, les Concédants mettent en demeure le Concessionnaire de remédier aux manquements constatés, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette mise en demeure :

- Précise les faits reprochés au Concessionnaire ainsi que la nature des obligations contractuelles non respectées.
- Fixe un délai raisonnable et adapté à la situation, permettant au Concessionnaire de corriger les manquements identifiés.

Le délai pour se conformer à cette mise en demeure est décompté à partir de la date de réception de celle-ci par le Concessionnaire.

- **2. Déchéance en cas d'inexécution**

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, et en l'absence de régularisation par le Concessionnaire :

- Les Concédants peuvent prononcer conjointement, de plein droit et par lettre recommandée avec accusé de réception, la déchéance du Concessionnaire pour faute grave ou répétée.
- Cette déchéance est prononcée aux frais, risques et périls du Concessionnaire, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels il pourrait être tenu par ailleurs.

En cas de déchéance, les droits et obligations du Concessionnaire ainsi que des parties publiques restantes sont ajustés conformément aux stipulations ci-dessous.

- **3. Continuité des obligations en cas de déchéance partielle**

Si la déchéance est prononcée pour la part de contrat concernant uniquement l'un des Concédants :

- **Obligations du Concessionnaire envers les parties restantes :**

Le Concessionnaire demeure tenu de poursuivre l'exécution des obligations contractuelles pour la part non concernée par la déchéance, dans les conditions initiales du contrat.

- **Adaptation des engagements :**

Les Concédants restants, d'un commun accord avec le Concessionnaire, peuvent adapter les modalités d'exécution pour garantir la continuité des objectifs d'aménagement. Toute adaptation devra faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

- **Régime financier :**

Les indemnités ou frais liés à la déchéance sont exclusivement à la charge de la partie ayant causé la résiliation.

Le Concessionnaire conserve ses droits à rémunération pour les prestations effectivement réalisées au bénéfice des Concédants restants.

- **Garantie des objectifs d'aménagement :**

Les parties restantes s'engagent à collaborer activement pour garantir la réalisation des objectifs d'aménagement, dans les limites de leurs compétences respectives.

4. Résiliation pour faute grave du Concédant

En cas de faute grave ou répétée de l'un des Concédants dans l'exécution de ses obligations au titre du présent contrat :

- Le Concessionnaire, ou l'autre Concédant, peut mettre le Concédant défaillant en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier aux manquements constatés dans un délai de trois mois.
- Si, à l'expiration de ce délai, les manquements ne sont pas corrigés, les Concédants restants garantissent la continuité des engagements, ou, en dernier recours, et peuvent, avec l'accord du concessionnaire, prononcer une procédure de résiliation partielle pour la part concernée.

5. Règlement des différends

En cas de litige lié à l'application de cette clause, les parties conviennent de recourir à une médiation préalable avant tout contentieux, conformément aux dispositions légales en vigueur.

26.3. Autres cas de résiliation unilatérale

- *Cas de mise en liquidation judiciaire ou à l'amiable*

Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code du commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit aux Concédants des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 28 ci-après.

Article 27.

CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la Concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, les Concédants sont du seul fait de cette expiration, subrogés de

plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

27.1. Inachèvement des équipements et ouvrages publics

Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis aux Concédants ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente des Concédants seront dès l'expiration de la Concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement aux Concédants selon les modalités prévues à l'article 18 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations non consommées, prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 20 ci-avant. Les Concédants en poursuivront alors la réalisation.

27.2. Expiration de la concession d'aménagement dans tous les cas d'expiration

En cas d'expiration de la Concession d'aménagement au terme prévu à l'article 25 ci-dessus ou en cas d'expiration anticipée, les Concédants deviendront propriétaires de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant :

- Au prix initial d'achat dudit bien par le concessionnaire ;
- Auquel s'ajoute l'ensemble des dépenses consenties sur le bien (études, travaux, frais de portage, etc.)
- Déduction faite des recettes générées par le bien dans le bilan de l'opération (recettes locatives, etc.)

Ce prix ne saurait dépasser la limite légale qui s'impose aux collectivités au regard de l'évaluation du service des Domaines.

A défaut d'accord entre les parties, la valeur sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

27.3. Devoirs des Concédants à l'expiration de la concession d'aménagement

Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, les Concédants seront tenus de reprendre pour l'avenir et selon leur compétences respectives, l'exécution de la totalité des engagements pris par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission et seront tenus, le cas échéant, de garantir ce dernier des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles, sauf faute lourde de sa part.

Les Concédants seront, de la même façon, tenus de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la Concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, les Concédants seront seuls tenus des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la Concession et seuls titulaires des créances exigibles à compter de cette date.

Le Concessionnaire fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec les Concédants après expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du Concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, les Concédants seraient tenus pour la part qui les concerne de mettre à la disposition du Concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la Concession d'aménagement.

Les Concédants devront se substituer au Concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

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

27.4. Cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis aux Concédants à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en Annexe(n°01) des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par le Concessionnaire aux Concédants, ceux-ci verseront au Concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 28 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 18 ci-avant.

Article 28.

CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la Concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

28.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire 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.

L'imputation des charges du Concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération, tel que prévu à l'article 24 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au Concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation de correspondant à 50% de la rémunération de la dernière année prévue au contrat et ceci nonobstant l'obligation d'indemnisation par les Concédants des préjudices de toutes natures subis par le concessionnaire du fait de cette décision. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation ; ces frais seront des charges de l'opération.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du Concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au Concessionnaire par les Concédants une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 24 ci-dessus.

28.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la Concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le Concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes les sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la Concession d'aménagement, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 31 sur les pénalités.

▪ **Solde d'exploitation :**

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes 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 du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par les Concédants des sommes qu'il s'est engagé à verser et les imputations du Concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

▪ **Solde des financements :**

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par les Concédants, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par le Concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par les Concédants.
- Si le solde des financements est positif, le Concessionnaire doit au Concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par les Concédants.

28.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement:

- *En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire du Concessionnaire*

Les Concédants devront au Concessionnaire une indemnité d'un montant forfaitaire correspondant à une année de rémunération du concessionnaire calculée de la manière suivante :

- Rémunération du concessionnaire sur la durée de l'opération tenant compte des indices de révision passés / nombre d'années total de la concession (à la date de la résiliation, et tenant compte des prorogations éventuelles intervenues par avenant).

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 26.2. Le concessionnaire notifiera au concédant toute incidence économique exceptionnelle découlant de cette cessation anticipée du contrat. Les Concédants s'engagent à l'examiner en vue d'une discussion de bonne foi entre les parties sur sa prise en compte.

- *En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du Concessionnaire*

L'indemnité due par les Concédants au Concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis aux Concédants, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le Concessionnaire et approuvé par les Concédants en vertu de l'article 22 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières des Concédants pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

- *En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 26.2*

Le Concessionnaire n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24 ci-dessus. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 28.1 ci-dessus.

28.4. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le Concessionnaire aux Concédants ou par les Concédants au Concessionnaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le Concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes

dues par les Concédants, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

28.5. Sort du "solde d'exploitation"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 28.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du Concessionnaire prévues à l'article 28.2 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé aux Concédants en fonction de la sous opération origine de ce boni opération et leur compétence, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, les Concédants, en fonction de la sous opération origine de ce déficit d'opération et leur compétence s'engage à verser au Concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29.

CONDITIONS D'EXECUTION DU PRESENT CONTRAT

29.1. Conditions d'exécution du présent contrat

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, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°1) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 3).

En cas d'évolutions des conditions de réalisation du présent contrat, telles que connues à la date de signature du présent traité, non raisonnablement prévisible par le Concessionnaire et mettant en péril sa bonne exécution et/ou l'équilibre financier de l'opération, les parties s'engagent à examiner les conditions de réalisation du contrat afin de garantir la continuité de l'opération dans des conditions favorables aux parties. Les nouvelles conditions de réalisation du traité seront formalisées par avenant au contrat. Il pourra s'agir 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.

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

En cas de non-respect par le concessionnaire, des obligations listées ci-après, les Concédants se réservent la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes visés dans l'article 31 ci-dessus, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes liée à un manquement grave ou répété à ses obligations.

29.2. Modification de la participation

Le montant de la participation prévue à l'article 20 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus et dans le programme de travaux figurant en annexe des présentes, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Toute modification du montant de la participation du concédant donne lieu à un avenant au présent traité.

Les Concédants s'engagent à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et à tirer les conséquences, par voie d'avenant, de modifications ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique des Concédants ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

Article 30. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par les Concédants au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire aux Concédants, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

Article 31. PENALITES

Comme indiqué au sein de l'article 29 ci-dessus, le barème des pénalités applicables par les Concédants en cas de défaillance du concessionnaire dans l'exercice de ses missions sera le suivant :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Non-respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie, le tableau des indicateurs visé sous l'article 21, le dossier de clôture)	150 euros HT par jour ouvré de retard compté à partir de l'échéance prévue au contrat

II. Non-respect du contenu des documents communiqués, notamment du compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL), tel que visé à l'article 21	150€ HT par jour ouvré de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés
--	--

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

Le Concessionnaire doit pouvoir consulter les éléments de son dossier pouvant être utiles à sa défense.

Le paiement de ces pénalités ne sont pas libératoires.

Le Concessionnaire s'acquitte des pénalités mises à sa charge par les Concédants concernés dans un délai maximal de quinze jours à compter de la réception de leur notification.

Ces sanctions pécuniaires ne sont pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Concessionnaire peut être amené à verser à des tiers par suite de manquement aux mêmes obligations.

En cas de faute lourde commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, les Concédants pourront demander réparation de son préjudice au juge administratif. Le Concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Article 32.

DOMICILIATION

Les sommes à régler par les Concédants au Concessionnaire en application du présent contrat seront versées sur le compte bancaire du concessionnaire.

A renseigner :

Article 33.

INTERPRETATION ET EXECUTION DE BONNE FOI

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur la validité du contrat.

Sans que puisse y faire obstacle une clause du présent contrat, celui-ci oblige les parties à toutes les suites que l'équité et la prise en compte de l'équilibre initial du contrat obligent à donner à ses stipulations, dans la perspective commune de la réalisation de l'opération d'aménagement objet du contrat.

Aucune des parties ne pourra se prévaloir d'un déséquilibre temporaire ou d'un aléa conjoncturel pour remettre en cause l'exécution de la présente convention, sauf si l'événement invoqué constitue une modification substantielle des conditions initiales ayant présidé à la passation du contrat.

Toute adaptation nécessaire pour assurer la continuité de l'exécution du contrat devra faire l'objet d'un avenant, établi de bonne foi entre les parties, dans le respect du cadre défini par le Code de l'urbanisme et la réglementation applicable aux concessions d'aménagement.

Dans cette perspective, les parties conviennent que toute difficulté d'interprétation ou de mise en œuvre des présentes devra donner lieu à une concertation préalable en vue de rechercher une solution équilibrée, conforme à l'objet du contrat et à l'intérêt général poursuivi.

Enfin, en cas de circonstances imprévues affectant l'exécution des obligations contractuelles, les parties s'engagent à se réunir dans les meilleurs délais afin d'évaluer l'impact de ces circonstances et de convenir des mesures appropriées pour préserver la continuité du contrat, dans le respect du cadre juridique en vigueur.

Article 34.

DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution du présent traité, les Concedants désignent le Président de l'établissement public territorial ou son/sa représentant/e, pour donner l'accord du Concedant sur les acquisitions, sur les avant-projets, et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Les Concedants pourront, à tout moment, modifier cette désignation.

Ils informent le Concessionnaire, sans délai, de toute désignation et de toute modification.

Article 35.

MODIFICATION DE L'EQUIPE AFFECTEE

L'ensemble du personnel du Concessionnaire affecté en tout ou partie à l'exécution des prestations du présent marché reste, en toute circonstance, sous l'autorité hiérarchique et disciplinaire du Concessionnaire qui assurera sa rémunération.

Le Concessionnaire s'engage à mettre en place pendant toute la durée du présent contrat, une équipe affectée au projet dont les compétences permettent la réalisation de l'intégralité des missions définies à l'article 2 ci-avant et le respect du calendrier opérationnel, tel qu'annexé au présent traité.

Article 36.

PIECES CONSTITUTIVES DU TRAITE

Les pièces contractuelles comprennent, par ordre de priorité, le Traité et ses annexes.

Ainsi, les annexes font partie intégrante du Traité et ont valeur contractuelle. Toute référence au Traité inclut ses annexes. En cas de contradiction entre les stipulations du corps du Traité et une stipulation d'une annexe, les stipulations du corps du Traité prévaudront.

Sont annexés à la présente concession les documents suivants :

- Programme global prévisionnel de la concession d'aménagement (Annexe n°01)
- Périmètre de la concession d'Aménagement NPNRU Barriol (Annexe n°02)
- Bilan prévisionnel de la concession d'Aménagement NPNRU Barriol (Annexe n°03)

Article 37.

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre de la présente convention de concession, la SPL AGATE a accès et traite des Données à Caractère Personnel pour le compte de la Ville de ..., considéré comme le « Responsable de Traitement ».

A ce titre, la SPL AGATE est qualifiée de « Sous-traitant » et s'engage à respecter la Règlementation applicable aux traitements de Données Personnelles, en particulier le Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 dit « RGPD » et la Loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » modifiée (« la Règlementation »),

En qualité de Responsable de Traitement, les Concedants veillent au respect de ses obligations par le Sous-traitant.

POUR LES CONCEDANTS

POUR LE CONCESSIONNAIRE

SPL AGATE
Le Directeur Général
Monsieur Bertrand PELAIN

Annexe n°01 : Programme global prévisionnel de la concession d'aménagement

Les missions de la SPL AGATE se situent dans le cadre du NPNRU Barriol qui permettra une mutation profonde du quartier via l'action cumulée de tous les maîtres d'ouvrage et acteurs impliqués dans la gouvernance et le financement de ce projet.

Les opérations d'aménagement prévues par la présente convention doivent permettre la réalisation du programme prévisionnel suivant :

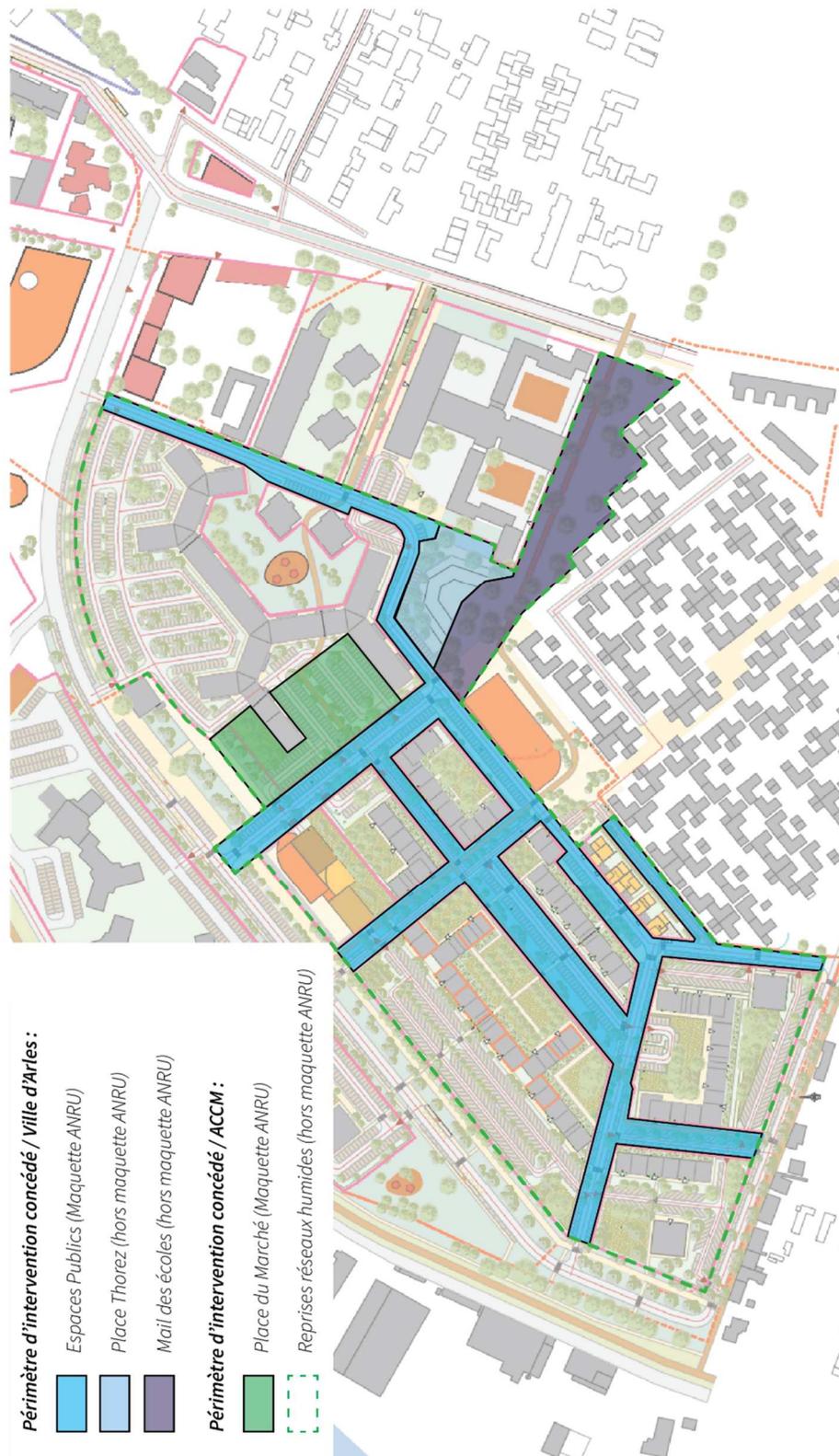
Pour l'ACCM :

- L'accompagnement de l'ACCM dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie commerciale,
- La maîtrise foncière de l'ancien ensemble immobilier commercial incluant indemnisation ou la réinstallation des commerces existants,
- La démolition de l'ensemble immobilier commercial,
- L'aménagement de la nouvelle place du Marché,
- La réalisation des réseaux de recouturage ou de renouvellement souhaité,

Pour la Commune d'Arles :

- L'aménagement de nouvelles trames viaires en lieu et place d'anciens ensembles immobiliers de 13 Habitat,
- Accompagnement de la ville dans la réalisation d'un protocole foncier avec les bailleurs fonciers (y compris toute acte administratif nécessaire),
- Le réaménagement d'espaces publics structurants,
- Le mail piéton et la place Thorez.

Annexe n°02 : Périmètre de la concession d'Aménagement NPNRU Barriol



• **Sous bilan : Aménagement de la place du marché : périmètre d'intervention ACCM**

Intitulé	Bilan	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nouveau
	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	
DEPENSES		246 531	1 508 655	2 780 251	2 034 790	1 398 322	38 383	8 006 930
Etudes Préopérationnelles		132 900						132 900
Autres études		50 000	50 000	50 000				150 000
Acquisitions Foncières:		-	1 239 511	1 798 108	-	-	-	3 037 619
Travaux préparatoires		-	-	500 000	500 000	-	-	1 000 000
Travaux de V.R.D.:		-	-	-	1 122 500	1 122 500	-	2 245 000
Entretien		-	-	-	-	-	-	-
Imprévus travaux		-	-	50 000	50 000	50 000	11 500	161 500
Honoraires sur travaux:		-	114 900	190 150	156 888	109 388	633	571 958
Honoraires Société		58 631	79 244	51 993	91 653	63 934	-	345 454
Frais divers:		5 000	25 000	35 000	35 000	-	-	100 000
Frais Financiers		-	-	105 000	78 750	52 500	26 250	262 500
TVA		-	-	-	-	-	-	-
RECETTES		-	-	609 258	645 058	609 258	6 143 356	8 006 930
Cession de terrains:		-	-	-	35 800	-	-	35 800
Participations Conventions Opérateur		-	-	-	-	-	-	-
Participations Collectivités		-	-	-	-	-	5 534 098	5 534 098
Participations ACCM								
Base assiette ANRU			-				4 561 719	4 561 719
Reliquat + Hors Assiette ANRU			-				972 379	972 379
Subvention ANRU - FAT Place		-		609 258	609 258	609 258	609 258	2 437 032
Subvention ANRU FAT Ingé								-
Autres produits:		-	-	-	-	-	-	-
Subventions:		-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers:		-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 246 531	- 1 508 655	- 2 170 993	- 1 389 732	- 789 064	6 104 974	- 0
FINANCEMENT		-	4 106 820	356 820	356 820	356 820	- 5 177 278	- 0
AMORTISSEMENTS				750000	750000	750000	6284098	
MOBILISATIONS			4106820	1106820	1106820	1106820	1106820	
TRESORERIE		- 246 531	2 598 165	- 1 814 173	- 1 032 913	- 432 244	927 695	- 0
TRESORERIE CUMUL		- 246 531	2 351 635	537 462	- 495 451	- 927 695	- 0	

- **Sous-bilan : Aménagement des nouvelles voiries et des espaces publics / périmètre Ville d'Arles**

Intitulé	Bilan Approuvé	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Nouveau
DEPENSES		15 257	1 311 923	3 181 275	2 484 824	869 854	43 750	7 906 883
Etudes Préopérationnelles		14 600	267 500	50 000				332 100
Acquisitions Foncières:			98 674					98 674
Travaux			782 980	2 500 000	2 000 000	655 328		5 938 308
Honoraires			86 128	320 000	220 000	72 086		698 214
Honoraires Société		657	76 641	136 275	133 574	54 940		402 087
Frais Financiers:				175 000	131 250	87 500	43 750	437 500
RECETTES		-	-	-	3 046 667	3 103 817	1 756 400	7 906 883
Cession de terrains:		-	-	-	-	2 217 150	-	2 217 150
Participations Collectivités		-	-	-	-	-	869 733	869 733
Participations Ville d'Arles Assiette ANRU	-	-					16 251	16 251
Participation reliquat ville d'arles hors assiette	-	-					853 482	853 482
Autres produits:		-	-	-	-	-	-	-
Subventions:		-	-	-	3 046 667	886 667	886 667	4 820 000
Subvention ANRU					886 667	886 667	886 667	2 660 000
Subvention Etat	-	-	-	-	300 000		-	300 000
Subvention Région	-	-	-	-	1 280 000		-	1 280 000
Subvention Département	-	-	-	-	-		-	-
Autres subventions	-	-	-	-	580 000		-	580 000
Produits financiers:		-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	-	- 15 257	- 1 311 923	- 3 181 275	561 843	2 233 962	1 712 650	0
FINANCEMENT			5869733	-1250000	-1250000	-1250000	-2119733	
AMORTISSEMENTS				1250000	1250000	1250000	2119733	
Emprunts				1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	
Avances							869 733	
MOBILISATIONS			5869733					
Emprunts			5 000 000					
Avances			869 733					
TRESORERIE	-	- 15 257	4 557 810	- 4 431 275	- 688 157	983 962	- 407 083	0
TRESORERIE CUMUL	-	- 15 257	4 542 553	111 278	- 576 879	407 084	0	0

- **Sous-bilan : Travaux de renouvellement, extension, dévoiement de réseaux humides**

Intitulé	Bilan Approuvé	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Nouveau
DEPENSES		15 600	621 800	1 714 800	2 305 820	573 000		5 231 020
Travaux			500 000	1 500 000	2 050 000	500 000		4 550 000
Honoraires		15 000	95 000	145 000	164 250	50 000		469 250
Honoraires Société		600	26 800	69 800	91 570	23 000		211 770
RECETTES		-	-	-	-	-	5 231 020	5 231 020
Participations Collectivités		-	-	-	-	-	5 231 020	5 231 020
Participations ACCM	-	-						-
EAU							1 437 093	
ASSAINISSEMENT							2 184 382	
PLUVIAL							1 609 545	
Participation reliquat ACCM	-	-						
Participations autres collectivités	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions:		-	-	-	-	-	-	-
Subvention ANRU								-
Subvention Europe	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Région Languedoc Roussillon	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Département	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres subventions	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers:		-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	-	- 15 600	- 621 800	- 1 714 800	- 2 305 820	- 573 000	5 231 020	-
AMORTISSEMENTS							5231020	
Emprunts							5 231 020	
Avances								
MOBILISATIONS			1307755	1307755	1307755	1307755		
Emprunts								
Avances			1 307 755	1 307 755	1 307 755	1 307 755		
Détail budget EAU			359 273	359 273	359 273	359 273		
Détail budget ASSAINISSEMENT			546 095	546 095	546 095	546 095		
Détail budget PLUVIAL			402 386	402 386	402 386	402 386		
TRESORERIE								

- **Sous-bilan : Requalification des espaces publics du Mail piéton et de la place Thorez / périmètre Ville d'Arles**

Intitulé	Bilan Approuvé	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Nouveau
DEPENSES				456 144	441 044	441 044		1 338 231
Travaux				368 550	368 550	368 550		1 105 650
Honoraires				69 569	54 569	54 569		178 706
Honoraires Société				18 025	17 925	17 925		53 874
RECETTES		-	-	-	-	-	1 338 231	1 338 231
Participations Collectivités		-	-	-	-	-	1 338 231	1 338 231
Participations Ville d'Arles	-						1 338 231	1 338 231
Participation reliquat ville d'arles	-	-						
Participations autres collectivités	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions:		-	-	-	-	-	-	-
Subvention ANRU								-
Subvention Europe	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Région Languedoc Roussillon	-	-	-	-	-	-	-	-
Subvention Département	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres subventions	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT D'EXPLOITATION	-	-	-	- 456 144	- 441 044	- 441 044	1 338 231	0
AMORTISSEMENTS							1338231	
Emprunts							1 338 231	
Avances								
MOBILISATIONS			500000	500000	338231			
Emprunts								
Avances			500 000	500 000	338 231			
TRESORERIE								