




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2022-408**

Séance publique du

13 décembre 2022

**Présidence de Sophie JOISSAINS
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20221213- lmc1228292-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2022
Date de réception : jeudi 15 décembre 2022
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : QUARTIER FAUBOURG - APPROBATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA VILLE ET LA SPLA "PAYS D'AIX TERRITOIRES".

Le 13 décembre 2022 à 14h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 7 décembre 2022, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOU, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Philippe KLEIN, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Monsieur Jonathan AMIACH à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Laurence ANGELETTI à Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO à Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Monsieur Alain PARRA, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Marc FERAUD, Madame Françoise COURANJOU à Madame Amandine JANER, Madame Agnès DAURES à Monsieur Pierre SPANO, Madame Brigitte DEVESA à Madame Brigitte BILLOT, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Jean-François DUBOST à Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Madame Perrine MEGGIATO à Madame Laure SCANDOLERA, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Monsieur Philippe KLEIN, Madame Arlette OLLIVIER à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Madame Anne-Laurence PETEL à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Jules SUSINI à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Monsieur Rémi CAPEAU, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés sans pouvoir :

Madame Elisabeth HUARD, Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Monsieur Jacques BOUDON donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES
SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET
URBANISME

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 DÉCEMBRE 2022

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Jacques BOUDON

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : QUARTIER FAUBOURG - APPROBATION DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT ENTRE LA VILLE ET LA SPLA "PAYS D'AIX TERRITOIRES".- Décision
du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence a engagé une réflexion depuis plusieurs années sur le devenir du quartier de Tavan, dit quartier « du Faubourg ».

Par délibérations n°DL.2019-176 du 24 mai 2019 et n°DL.2021-591 du 7 mai 2021, le Conseil Municipal a approuvé la convention entre la Ville d'Aix-en-Provence et la SPLA « Pays d'Aix Territoires » relative aux « études préalables du quartier Faubourg à Aix-en-Provence ».

Puis par délibérations n°DL.2022-23 et n°DL.2022-24 du Conseil Municipal du 10 février 2022, vous avez bien voulu approuver le programme prévisionnel de l'opération, son coût prévisionnel ainsi que les objectifs de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation préalable.

Par délibération séparée de ce jour, vous avez approuvé le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 4 avril au 14 octobre 2022.

Aujourd'hui, la Ville d'Aix-en-Provence a décidé de réaliser une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme sur le périmètre du quartier Faubourg, et d'en confier, par voie de concession d'aménagement, la réalisation à la SPLA « Pays d'Aix Territoires », conformément aux articles L 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La mission de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » porte sur les éléments suivants :

- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession, et poursuivre l'information et l'association du public au projet durant ses différentes phases d'avancement et réalisation,
- Assurer la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques,
- Assurer la réalisation des études pré-opérationnelles,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements,
- Assurer la commercialisation (logements, activités ...),
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération,
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés,
- Assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations,

Cette liste n'est pas exhaustive, ni limitative.

Le programme de l'opération se décline ainsi :

- Requalification du cours Sextius, du boulevard de la République et de la rue Lisse des Cordeliers
- Piétonnisation de certaines rues (rues Célony, Lisse des Cordeliers et Van Loo notamment).
- Création d'un escalier d'accès Impasse Vendôme.
- Réhabilitation de la crèche : reconfiguration et agrandissement pour 60 berceaux avec des extérieurs pour chaque section.
- Démolition / reconstruction du bâtiment La Sextienne (57 rue Tavan) : création de logements, théâtre du Petit Duc et un espace restauration en rez-de-chaussée.
- Création d'une galerie d'art (57 rue Tavan) pouvant accueillir des expositions, d'une boutique d'arts en rez-de-chaussée et d'un logement (54 rue Célony).
- Réhabilitation de logements dans la Maison des Anciens Combattants et création de locaux d'activités (44-46 rue Célony).
- Création d'un parc urbain afin de rendre traversant le parc Vendôme et le parc de l'Ecole d'Art.
- Aménagement du jardin du Pavillon Gauffredy, et du parc Vendôme (aire de jeux).

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération est de 17 942 701 € H.T, y compris la rémunération du Concessionnaire (1 106 000 €).

Le financement de cette opération sera assuré au moyen des ressources suivantes :

- les commercialisations (logement et activités),
- le reste sera supporté directement par la Commune.

Par ailleurs, des subventions seront sollicitées en fonction des éléments de programme.

La durée de la convention est de 8 ans à compter de sa notification.

Aussi, compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** la convention de concession d'aménagement entre la Ville d'Aix-en-Provence et la SPLA relative à l'opération d'aménagement du Quartier Faubourg à Aix-en-Provence ;
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire à signer ladite convention ainsi que tous documents afférents à ce dossier ;
- **APPROUVER** la participation de la Ville en numéraire s'élevant au maximum à 11 421 351 € H.T, TVA en sus (taux en vigueur 20 %), soit 13 705 621,21 € TTC, et en apport en nature à hauteur de 2 504 000 HT ;
- **DIRE** que pour l'exercice 2023, les crédits correspondants seront inscrits au budget.

DL.2022-408 - QUARTIER FAUBOURG - APPROBATION DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT ENTRE LA VILLE ET LA SPLA "PAYS D'AIX TERRITOIRES".-

Présents et représentés : 53
Présents : 32
Abstentions : 0
Non participation : 0
Suffrages Exprimés : 53
Pour : 39
Contre : 14

Ont voté contre

Laurence ANGELETTI Béatrice BENDELE Pierre-Paul CALENDINI Agnès DAURES Cyril DI
MEO Claudie HUBERT Philippe KLEIN Gaëlle LENFANT Sophie MEYNET DE CACQUERAY
Alain PARRA Marc PENA Anne-Laurence PETEL Josy PIGNATEL Pierre SPANO

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

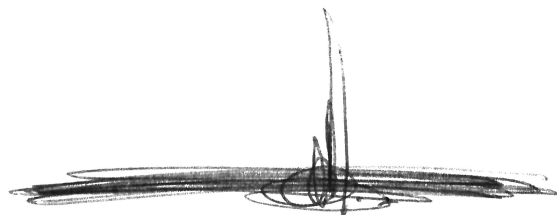
NEANT

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

Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Madame Amandine JANER

Le secrétaire de séance,
Monsieur Rémi CAPEAU



Compte-rendu de la délibération affiché le : 15 décembre 2022
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)¹

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

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

POUR LA VILLE D'AIX EN PROVENCE

**Concession d'aménagement
Quartier du Faubourg**

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

SOMMAIRE

TITRE 1ER	7
DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION	7
ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR.....	8
ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT ET DEMARCHES PROPRES A L'OPERATION.....	8
ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONCESSION.....	10
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....	12
TITRE II	13
MAITRISE FONCIERE	13
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES	13
ARTICLE 9 – PREEMPTION.....	14
ARTICLE 10 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT	14
ARTICLE 11 – ENTRETIEN DES IMMEUBLES	14
TITRE III	15
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES.....	15
LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION	15
ARTICLE 12 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES	15
ARTICLE 13 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES.....	15
ARTICLE 14 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME	16
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS.....	17
ARTICLE 15 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE).....	17
ARTICLE 16 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LA SPLA.....	17
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	17
ARTICLE 18 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 19 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT	18
ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES.....	18
ARTICLE 21 - INDEMNITES AUX TIERS.....	19
TITRE V.....	20
COMMERCIALISATION	20
ARTICLE 22 - DISPOSITIONS GENERALES	20
ARTICLE 23 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	20
TITRE VI.....	22
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	22
ARTICLE 25 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT	22
ARTICLE 26 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS.....	24
ARTICLE 27 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISÉ.....	25
ARTICLE 28 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE...25	25
ARTICLE 29 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	26
ARTICLE 30 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	26
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	27
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	27
ARTICLE 31 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	27

ARTICLE 32 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE	27
ARTICLE 33 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 34 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	29
DISPOSITIONS DIVERSES	31
ARTICLE 36- INTERETS MORATOIRES.....	31
ARTICLE 37 - PENALITES.....	31
ARTICLE 38 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....	32
ARTICLE 39 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	32
ARTICLE 40 - NOTIFICATIONS.....	32
ARTICLE 41 - DOMICILIATION.....	33
ARTICLE 42 – LITIGES.....	33
 ANNEXES	 34 à 37

ENTRE

La Commune d'Aix-en-Provence dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville, 13100 Aix-en-Provence, représentée par son Maire en exercice, Madame Sophie JOISSAINS agissant au nom et pour le compte de ladite Commune en vertu et en exécution d'une Délibération du Conseil Municipal n°

Ci-après désignée par les mots "Le Concédant",

d'une part,

ET

La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) "Pays d'Aix Territoires" au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du 10 septembre 2020,

Ci-après désignée par les mots "Le Concessionnaire",

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La Ville d'Aix-en-Provence réfléchit, depuis plusieurs années, au devenir du quartier de TAVAN, dit quartier "du Faubourg".

Ce quartier, situé au nord-ouest du centre-ville, au-delà des anciens remparts du cours Sextius et des Thermes, constitue une des entrées ouest et nord de la ville.

Il s'inscrit dans un contexte urbain et architectural spécifique et présente des îlots à la fois caractéristiques du centre-ville et des zones pavillonnaires. Il est bordé par des axes majeurs de desserte de la ville (rue de la Molle – Avenue Maréchal de Tassigny - Boulevard de la République, Cours Sextius).

La Ville d'Aix-en-Provence est aussi propriétaire d'un important patrimoine foncier, au cœur du quartier Tavan.

Enfin ce quartier renferme également des bâtis et des espaces remarquables : le Pavillon Vendôme, l'École Supérieure d'Art, le Pavillon Gauffredy (les Prud'hommes)... Ces bâtis s'accompagnent d'espaces verts importants.

Les enjeux d'aménagement du quartier doivent permettre de :

- Articuler l'hyper centre historique et le quartier de Tavan ;
- Requalifier les espaces publics et réaménager les axes structurants ;
- Améliorer la circulation, la desserte du quartier ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle et un habitat diversifié ;
- Optimiser les équipements publics existants, pour mieux les gérer.

Ainsi, la Commune a souhaité mener une réflexion urbaine sur le devenir du quartier Tavan dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avec, à la fois, une réflexion stratégique sur l'utilisation de ce bâti et, plus largement, un aménagement des espaces publics et axes structurants.

Par Délibération DL n° 2019-176₇ du 24 mai 2019, elle a ainsi confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", la réalisation d'une étude qui a permis d'établir à la fois des propositions en termes de :

- Développement de l'offre de logements ou d'activités sur le quartier ;
- D'aménagement et de requalification d'espaces publics et d'axes structurants du quartier ;
- De desserte et circulation et stationnement ;
- Et d'affectation et relocalisation des équipements publics et associatifs, et d'en évaluer la faisabilité technique et financière.

Cette étude a aussi montré l'intérêt d'avoir un projet d'aménagement plus global, à l'échelle du quartier du Faubourg, en intégrant notamment l'aménagement du cours Sextius et du Boulevard de la République.

Ces premières études ayant conclu à la faisabilité de l'opération,

Puis par délibération N° DL 2022-23 du Conseil Municipal du 10 février 2022, ont été approuvés le programme prévisionnel de l'opération ainsi que son coût prévisionnel.

La Ville a également, par délibération N° DL 2022-24 du Conseil Municipal du 10 février 2022 approuvé les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation préalable au choix définitif du projet.

Une première période de concertation s'est déroulée au 4 avril au 9 juin 2022, et a été prolongée ensuite jusqu'au 14 octobre 2022 (délibération pour information en conseil municipal du 29 juin). Ainsi, par délibération n° DL, le bilan de la concertation définitif est présenté au conseil municipal du

Enfin, par délibération du, le Conseil Municipal a décidé de confier à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", une concession d'aménagement pour la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, dont le périmètre correspond au quartier « du Faubourg ».

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée "Quartier du Faubourg" sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence.

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

Le périmètre de la concession d'aménagement figure au plan annexé à la présente convention (Annexe 1).

Le quartier du Faubourg s'étend sur une superficie totale de 14 hectares environ, entre rue de la Molle – avenue Maréchal de Tassigny - boulevard de la République - Cours Sextius.

L'opération permettra :

1 L'aménagement d'espaces publics avec :

- Travaux d'aménagement des cours Sextius, boulevard de République, la rue Lisse des Cordeliers, et d'autres rues du quartier du Faubourg ;
- Aménagement du jardin du pavillon Gaufredy, et du parc Vendôme (aire de jeux) ;
- Piétonisation de certaines rues (rues Célony, Lisse des Cordeliers et Van Loo notamment).
- Création d'un escalier d'accès Impasse Vendôme.
- Création d'une liaison paysagère afin de rendre traversant le parc Vendôme et le parc de l'Ecole d'Art.

2. La valorisation du patrimoine bâti avec

- Démolition / reconstruction du bâtiment La Sextienne (57 rue Tavan) : création de logements, théâtre du Petit Duc et un espace restauration en rez-de-chaussée.
- Création d'une galerie d'arts (57 rue Tavan) pouvant accueillir des expositions, d'une boutique d'arts en rez-de-chaussée et d'un logement (54 rue Célony).
- Réhabilitation de logements dans la Maison des Anciens Combattants
- Réhabilitation de la crèche : reconfiguration et agrandissement pour 60 berceaux avec des extérieurs pour chaque section.
- La création de locaux d'activités (44-46 rue Célony).

La localisation de ces opérations est présentée en Annexe 2.

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire, dans les conditions décrites par la présente concession.

A ce titre, le Concessionnaire assure, notamment, la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation

des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. La commercialisation des logements et locaux d'activité sera assurée par la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

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

ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR

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

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

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT ET DEMARCHES PROPRES A L'OPERATION

3.1 Intervention du concédant

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

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

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

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

3.2 Démarches Environnementales en cours et intégration de la Nature en ville **Programme régional Européen Nature for City Life**

Le concessionnaire devra définir les objectifs environnementaux applicables à l'opération, prenant en compte les aménagements publics comme privés sur les lots.

Dans le cadre du projet européen Nature for City Life, dont la Région Sud est lauréate, le projet d'aménagement du quartier du Faubourg a été retenu par les services de la Métropole Aix Marseille Provence comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville.

Ce projet régional est destiné à développer la nature en ville pour s'adapter face aux changements climatiques.

Pour cela, 2 objectifs opérationnels ont été retenus :

- Informer, sensibiliser et former différents publics et acteurs sur les services rendus par la nature en ville en se basant sur des sites de démonstration_(notamment visites thématiques à destination des techniciens, élus et riverains)
- Renforcer l'intégration de la nature en ville dans les projets d'aménagement urbains.

La conception et la mise en œuvre du projet d'aménagement du quartier du Faubourg s'intégrera à cette démarche.

Atlas de Biodiversité Communal

La Ville d'Aix-en-Provence a par ailleurs été lauréate en 2021 d'un appel à projet de l'Office Français de Biodiversité, elle a lancé un Atlas de Biodiversité Communal sur son périmètre urbain et sa première couronne. Le quartier Faubourg fait partie des zones qui seront inventoriées et sur lesquelles des préconisations d'aménagements en vue de la préservation des espèces pourront être faites.

Végétalisation participative des espaces publics

Enfin, la ville d'Aix-en-Provence a lancé une démarche de végétalisation par les citoyens (DL.2021-521) et est régulièrement saisie par des collectifs de riverains issus du quartier Faubourg à cette fin. Les projets d'aménagement de l'espace public envisagés devront donc prendre en compte cette dimension de végétalisation participative.

ARTICLE 4 - SUIVI DE LA CONCESSION

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

Ville d'Aix-en-Provence
Service Opérations d'aménagement
Hôtel de Ville
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

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

4.1 - Le Comité Technique

Il est institué un Comité Technique pour l'opération, objet de la présente concession, en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Directeur qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA,
- Le DGS/DGST de la personne publique actionnaire ayant transmis le dossier,
- Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leur service.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter, au cours d'une même séance, l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Le Comité Technique prendra connaissance du ou (des) dossiers qui auront été déposés auprès du Directeur général de la SPLA et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'information qui seront ensuite transmis par le Directeur à la collectivité, porteur du projet d'aménagement. Il adressera au Comité de Pilotage des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable de l'opération.

Le Comité Technique se réunit à la demande de ses membres, à chaque étape du déroulement de l'opération, confiée à la SPLA en tant que de besoin.

En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la collectivité, ou de l'établissement porteur du projet, qui porteront, notamment, sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'une étude particulière, le diagnostic financier approfondi, les participations financières à l'opération.

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

4-2 - Le Comité de Pilotage

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPLA, il est institué pour chaque opération, un Comité de Pilotage.

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter, au cours d'une même séance, l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel des actionnaires sur le suivi de chaque opération engagée. Le représentant de chaque collectivité y bénéficiera d'une information stratégique conforme à la défense des intérêts de la personne publique représentée.

Composition du Comité de Pilotage :

- Le Président de la SPLA ;
- Le Directeur de la SPLA ;
- Un administrateur, représentant de la personne publique actionnaire concernée, ou le délégué à l'Assemblée Spéciale de la Commune et/ou le Maire de ladite Commune, ayant confié l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'Article 13 des statuts ;
- L'élu délégué au sein de la Commune ou de l'Etablissement Public concerné ;
- Le Directeur Général des Services de la personne publique actionnaire concernée, ou de la Commune ayant confié l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'Article 13 des statuts,
- Le Conseiller du Président de la SPLA.

Attributions du Comité de Pilotage :

Le Comité de Pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale de la concession d'aménagement, ou de tout contrat passé avec l'actionnaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, de suivre les résultats des actions engagées, et de faire toute proposition pour une bonne exécution.

La SPLA présentera à chaque réunion du Comité de Pilotage, un bilan d'étape qui présentera l'état d'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

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

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

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

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

La durée de cette convention est fixée à **8 ans** à compter du jour où elle est rendue exécutoire.

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement concédée.

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

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

Le concessionnaire rend compte annuellement des acquisitions réalisées et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies, dans les conditions décrites à l'Article 29 du Titre VI de la présente concession.

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

ARTICLE 9 – PREEMPTION

Le concessionnaire est autorisé à solliciter directement auprès des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence la délégation du droit de préemption pour les cessions intervenant dans le périmètre opérationnel objet de la convention d'aménagement ou nécessaires à la réalisation de cette dernière.

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

Le Concessionnaire rend compte annuellement des conditions de l'exercice des prérogatives de puissance publique dans les conditions décrites à l'Article 29 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 10 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

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

ARTICLE 11 – ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

TITRE III

FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION

ARTICLE 12 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De contribuer aux procédures d'urbanisme, notamment en participant à l'élaboration des règles relatives à la constructibilité des sols, en proposant les adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De préparer et solliciter toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour la réalisation de l'opération (permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, etc...) ;
- D'élaborer et de déposer les dossiers administratifs inhérents à l'opération en sollicitant, si besoin, les autorisations nécessaires ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

Le concessionnaire est chargé de toutes les procédures légales et réglementaires liées à la réalisation de l'opération.

L'ensemble des documents élaborés dans ce cadre sera transmis au concédant au fur et à mesure de leur réalisation par voie dématérialisée.

ARTICLE 13 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le Concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD et aux bâtiments ;
- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;
- Conduire, le cas échéant, la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

Il est précisé que tous les travaux de réhabilitation de réseaux et les études liées, ne sont pas compris dans la concession. Les travaux de remplacement ou de modernisation de réseaux seront réalisés, si nécessaire, par les concessionnaires ou gestionnaires de réseaux.

ARTICLE 14 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

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

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

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

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

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

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

L'AVP sera présenté au Comité Technique, puis au Comité de Pilotage.

Tous les dossiers techniques (AVP et PRO) devront être transmis, en version dématérialisée, au service concerné, visé à l'Article 4 ci-dessus, du Concédant, au moins 15 jours avant leur présentation en Comité Technique. Le Concédant formulera ses remarques au cours de la réunion de présentation.

Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services concernés du Concédant, via le service susvisé. Ces derniers auront 4 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un PRO intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'accord sera réputé favorable.

ARTICLE 16 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LA SPLA

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

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

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

Le Concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure, à ce titre, une mission de coordination administrative générale dont il assure, seul, la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

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

Le Concédant et ses services compétents sont autorisés à suivre les chantiers, peuvent y accéder à tout moment, et assister aux réunions de chantier.

ARTICLE 18 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'achèvement est, au sens du présent Article, réputé accompli au plus tard dès que les ouvrages sont en mesure d'être ouverts au public.

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

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

ARTICLE 19 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

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

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

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

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

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

Le Concessionnaire remettra au Concédant, et éventuellement aux personnes visées à l'article 18, la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et, particulièrement, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

Au plus tard à la remise des ouvrages, le Concessionnaire présentera au Concédant ou, le cas échéant, les autres personnes intéressées, un projet d'acte authentique constatant le

transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 21 - INDEMNITES AUX TIERS

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

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

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le Concessionnaire est tenu de mettre en œuvre tous les moyens propres à assurer une commercialisation des biens immobiliers destinés à accueillir des logements, des commerces, des activités culturelles.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le Concédant, notamment dans le cadre de la réunion du Comité de Pilotage prévu à l'Article 4-2.

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

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

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

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

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

Le Concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en Comité de Pilotage, leur traitement et leur suivi.

Le Concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés, pendant l'exercice écoulé, dans les conditions décrites à l'Article 29 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 24 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 25 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

25.1. Généralités

Les charges supportées, par le Concessionnaire, pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à venir des cessions de charges foncières ou de lots bâtis, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, et des potentielles subventions, ainsi que par la participation financière allouée par la Ville d'Aix-en-Provence, dans les conditions définies ci-après.

25.2. Subventions de tiers

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

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

Il doit cependant obtenir l'accord préalable du Concédant pour bénéficier des subventions de l'État, de Collectivités Territoriales ou d'un Etablissement Public de coopération intercommunale (conformément aux Articles L.300-5-III du Code de l'Urbanisme et L.1523-2 du Code Général des collectivités territoriales). Dans ce cas, un accord spécifique est conclu entre le Concédant et la Collectivité qui octroie la subvention.

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

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

25.3. Participation du Concédant au coût de l'opération

En application de l'Article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le bilan financier prévisionnel présenté en Annexe 3 comporte un montant de participations financières à verser par le concédant de 13.925.351 € H.T, TVA en sus (taux en vigueur 20 %) dans le cas de son application obligatoire, dont 2.504.000€ HT d'apport en nature correspondant au foncier du bâtiment de la Sextienne, aux immeubles du 54 rue Célony, et du 44-46 rue Célony (Maison des Anciens combattants), avec une recherche d'économie qui sera réalisée quand le programme sera affiné et optimisé.

Le plan de financement de l'opération n'est pas à ce stade complètement consolidé, des subventions seront intégrées qui permettront une diminution de la participation.

L'échéancier de versement annuel de la participation en numéraire du concédant est le suivant :

2023 :	870 000 euros HT soit	1 044 000 euros TTC
2024 :	3 300 000 euros HT soit	3 960 000 euros TTC
2025 :	2 700 000 euros HT soit	3 240 000 euros TTC
2026 :	300 000 euros HT soit	360 000 euros TTC
2027 :	2 256 000 euros HT soit	2 707 200 euros TTC
2028 :	270 000 euros HT soit	324 000 euros TTC
2029 :	1 600 000 euros HT soit	1 920 000 euros TTC
2030 :	125 351 euros HT soit	150 421,20 euros TTC

Des participations sous forme d'apports en nature, de terrains, ou de bâtiments pourront être intégrées, et valorisées après avis de France Domaines, dans le bilan financier de l'opération.

Compte tenu de ce qui précède, conformément au 1° de l'article L3135-1 du Code de la Commande Publique, la participation du concédant et les échéances de versement pourront être révisées par avenant à la présente concession d'aménagement, approuvé par délibération de l'instance compétente du Concédant.

Outre la modification, prévue à l'alinéa ci-dessus, la révision de la participation financière du Concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le Concédant ou de stricts cas d'imprévision.

La participation annuelle de la commune d'Aix-en-Provence sera réglée selon le principe suivant :

- Dès notification de la convention au concessionnaire pour l'année 2023, et sur présentation d'un appel de fonds du concessionnaire.
- Pour les autres années :
 - 50% du montant de la participation de l'année N seront mandatés dans le mois qui suit l'approbation du budget primitif de la commune ou au cours du premier trimestre de l'année N lorsque le Budget Primitif est voté à la fin de l'année N-1;
 - Le solde annuel sera versé après approbation par le Conseil Municipal du CRFA et avant le 31 décembre de l'année N, conformément à l'Article L 300-5 du Code de l'Urbanisme.
- Pour l'année 2030 : la totalité de la participation sera versée dans le mois qui suit l'approbation du budget primitif de la commune ou au cours du mois de janvier 2030 si le Budget Primitif a été voté à la fin de l'année N-1.
Un récapitulatif avec production des justificatifs accompagnera la demande de participation.

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

25.5. Emprunts

Le Concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible. Il devra gérer la trésorerie au mieux des intérêts de l'opération et du concédant.

25.6. Avances

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le Concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies par l'Article L1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Le bilan de la mise en œuvre de cette avance est présenté à l'organe délibérant du Concédant, en annexe du compte financier annuel.

25.7. Garanties d'emprunts

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

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

Les sommes ainsi versées, par le, ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 34 ci-après.

ARTICLE 26 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS

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

Indépendamment des divers documents, élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au Concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux Articles précédents, le Concessionnaire devra produire, au plus tard le 30 juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé, défini à l'Article 27 ci-après ;
- Le plan de trésorerie actualisé, défini à l'Article 28 ci-après ;
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que défini à l'Article 29 ci-après ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération, au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au Concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...) ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'Article 25.6 ;
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues ;
- Un planning d'opération actualisé ;
- Le cas échéant, un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (préemption...), qui sera également transmis à l'Autorité compétente.

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

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

ARTICLE 27 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISÉ

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

Il présente notamment le montant de la participation du Concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'Article 25.3 ci-avant.

Il est fourni au Concédant, au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant à l'Article 26.

ARTICLE 28 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le Concessionnaire établit :

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

- Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), les avances reçues du Concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le Concédant dans les conditions prévues à l'Article 25.6 ci-avant.

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

Ils sont présentés dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant, à l'Article 26.

ARTICLE 29 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

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

Il doit être remis au plus tard le 15 Mai de chaque année, et repris dans le compte rendu financier annuel, défini ci-avant à l'Article 26.

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

Ce tableau doit être remis au plus tard le 15 Mai de chaque année, et remis dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'Article 26.

ARTICLE 30 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

Pour la conduite générale, le suivi technique et la commercialisation de l'opération, un montant forfaitaire de **1 106 000 €**, réparti annuellement de la manière suivante :

De 2023 à 2030 : 138 250 €

TITRE VII

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 31 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

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

ARTICLE 32 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

32.1. Résiliation simple

Le Concédant pourra résilier la concession pour un motif d'intérêt général, à charge pour lui d'indemniser le Concessionnaire des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait directement, au vu des justificatifs fournis par ce dernier.

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

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

32.2. Résiliation pour faute

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

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

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du Concessionnaire ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par le

Concessionnaire. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le Concessionnaire ou réalisés par ce dernier et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'Article 33 ci-après.

32.4. Rachat

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

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

ARTICLE 33 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE 34 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

34.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

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

34.1.1 Solde d'exploitation

➤ EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au Concédant dans les conditions prévues par les Articles 1689 et suivants du Code Civil).

➤ EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le Concédant et les rémunérations du Concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

34.1.2 Solde des financements repris par le Concédant.

➤ **EN RESSOURCES :**

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

➤ **EN EMPLOIS :**

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

34.1.3 Règlement final

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

34.2 Opérations de liquidation

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

34.3. Calcul des indemnités

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

34.4 Modalités de règlement

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

ARTICLE 35 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

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

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

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 36- INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTICLE 37 - PENALITES

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

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

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

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du Concessionnaire, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelles à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 10 % du montant de la rémunération prévue pour l'exécution de la présente concession.

Ces pénalités viennent, le cas échéant, en déduction des sommes dues au Concessionnaire au titre de la rémunération.

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

ARTICLE 38 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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

ARTICLE 39 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 40 - NOTIFICATIONS

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

ARTICLE 41 - DOMICILIATION

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

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

ARTICLE 42 – LITIGES

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

Fait à :

Le :

en 4 exemplaires

Pour le Concédant,

Pour le Concessionnaire,

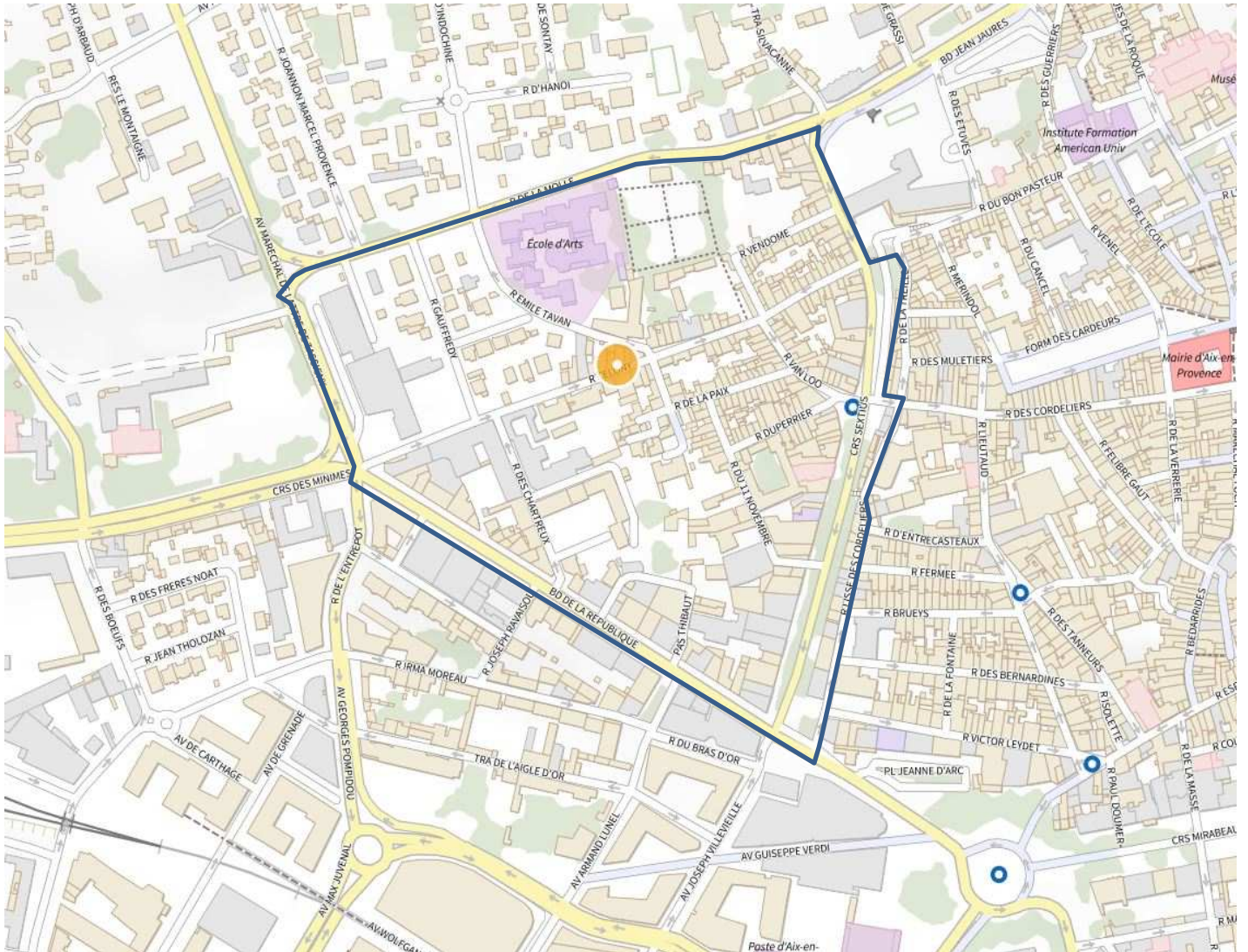
Le Maire d'Aix-en-Provence,
Sophie JOISSAINS

Le Président de la SPLA,
Gérard BRAMOULLÉ

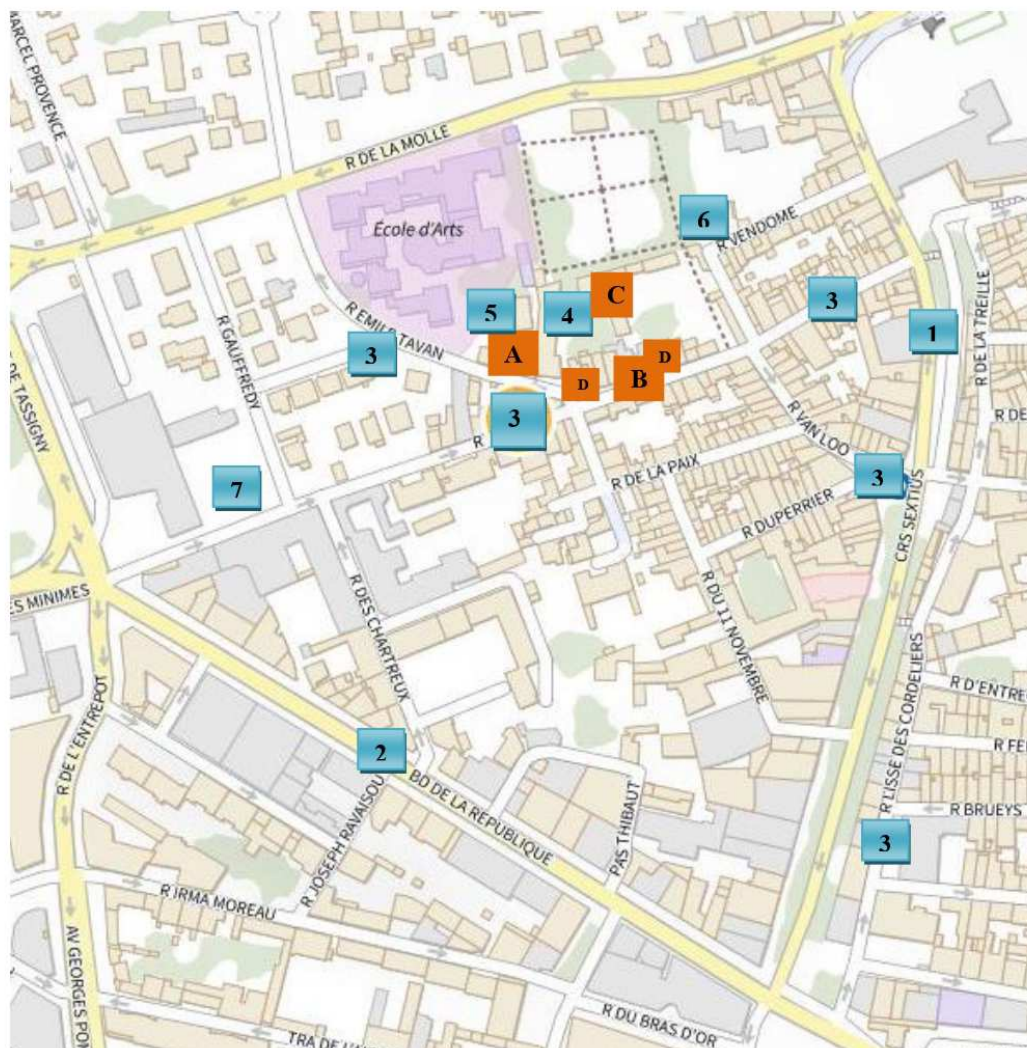
PIECES ANNEXEES

- 1. Périmètre de la concession**
- 2. Localisation des opérations**
- 3. Bilan Prévisionnel global de l'opération et plan de trésorerie**

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE LA CONCESSION



ANNEXE 2 : LOCALISATION DES OPERATIONS



AMENAGEMENT ESPACES PUBLICS

- | | |
|---|--|
| 1 | Cours Sextius |
| 2 | Boulevard de République |
| 3 | Autres rues : Van Loo, Lisse de Cordeliers, Rue Tavan, Rue Célongy, escalier d'accès impasse Vendôme |
| 4 | Accès pavillon Vendôme et desserte crèche (Tèse ouest) |
| 5 | Parc urbain |
| 6 | Jardin Vendôme |
| 7 | Jardin de la Bastide Gaufredy |

INTERVENTION SUR LE BATI

- | | |
|---|---|
| A | Démolition Sextienne ; programme neuf mixte (logements, activités, théâtre) |
| B | restructuration des bâtiments publics des 44-46 rue Célongy |
| C | restructuration/extension de la crèche |
| D | Réhabilitation et création de logements et locaux d'activités |

Annexe 3 : BILAN PREVISIONNEL HT ET PLAN DE TRESORERIE

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan initial	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Bilan Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION			571 750	18 933	-395 344	160 527	96 846	-39 972	-389 841	-22 899	
	DEPENSES		17 942 701	298 250	3 281 067	3 095 344	3 067 373	2 911 754	2 685 972	2 454 691	148 250	17 942 701
1	ETUDES	0	100 000	70 000	30 000	0	0	0	0	0	0	100 000
108	Autres études	20	100 000	70 000	30 000							100 000
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0	2 649 200	0	0	0	1 890 000	759 200	0	0	0	2 649 200
214	Acquisition foncière (Sextienne, 44-46 rue Célony, 54 rue Célony)		2 504 000				1 800 000	704 000				2 504 000
217	Frais d'acte	20	50 080				36 000	14 080				50 080
219	Taxes foncières		25 040				18 000	7 040				25 040
220	Frais de gestion hors fouilles	20	50 080				36 000	14 080				50 080
224	Division en volume, montage copropriété	20	20 000					20 000				20 000
3	TRAVAUX	0	11 902 175	0	2 672 015	2 510 517	847 063	1 699 395	2 180 628	1 992 557	0	11 902 175
301	Travaux de VRD Cours Sextius	20	3 393 225		2 239 528	1 153 697						3 393 225
302	Travaux de VRD Bd de la République	20	1 394 660						697 330	697 330		1 394 660
303	Travaux de VRD autres rues (Tavan, Célony, Lisse de Cordelie)	20	1 135 400					340 620	397 390	397 390		1 135 400
304	Bornes escamotables entrées/sorties	20	320 000			320 000						320 000
305	Accès pavillon Vendôme et desserte crèche	20	100 000				100 000					100 000
306	Liaison paysagère Vendôme-Ecole d'Art	20	360 000							360 000		360 000
307	Espaces vers Jardin Vendôme	20	480 000						480 000			480 000
308	Espaces verts Jardin du pavillon Gaufredy	20	341 500							341 500		341 500
309	Aléas	20	752 479		125 413	125 413	125 413	125 413	125 414	125 413		752 479
310	Démolition Sextienne et fouilles	20	514 280		257 140	257 140						514 280
311	Logements et parkings	20	792 000					792 000				792 000
312	Crèche	20	1 215 000			607 500	607 500					1 215 000
314	Locaux d'activités	20	410 500					410 500				410 500
315	Théâtre le petit Duc	20	414 000						414 000			414 000
316	Frais branchements et concessionnaires	20	209 131		49 934	46 767	14 150	30 862	31 494	35 924		209 131
317	Taxe d'aménagement		70 000						35 000	35 000		70 000
4	HONORAIRES	0	1 785 326	35 000	365 802	376 577	127 060	254 909	327 094	298 884	0	1 785 326
402	Honoraires liés aux travaux	20	1 785 326	35 000	365 802	376 577	127 060	254 909	327 094	298 884		1 785 326
5	FRAIS DIVERS	0	190 000	50 000	30 000	30 000	30 000	20 000	20 000	5 000	5 000	190 000
511	Frais divers	20	190 000	50 000	30 000	30 000	30 000	20 000	20 000	5 000	5 000	190 000
7	CHARGES FINANCIERES	0	210 000	5 000	45 000	40 000	35 000	40 000	20 000	20 000	5 000	210 000
703	Charges financières		210 000	5 000	45 000	40 000	35 000	40 000	20 000	20 000	5 000	210 000
8	REMUNERATIONS	0	1 106 000	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	1 106 000
801	Rémunération aménageur		1 106 000	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	138 250	1 106 000
	RECETTES	0	17 942 701	870 000	3 300 000	2 700 000	3 227 900	3 008 600	2 646 000	2 064 850	125 351	17 942 701
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0	3 774 350	0	0	0	933 500	0	2 376 000	464 850	0	3 774 350
101	Cessions Logements rénovés	20	2 376 000						2 376 000			2 376 000
102	Cessions locaux activités	20	464 850							464 850		464 850
103	Charge foncière activités foncier Sextienne		54 000				54 000					54 000
104	Charge foncière logements foncier Sextienne		879 500				879 500					879 500
2	PARTICIPATIONS	0	13 925 351	870 000	3 300 000	2 700 000	2 100 000	2 960 000	270 000	1 600 000	125 351	13 925 351
201	Participations Ville d'Aix en Provence		11 421 351	870 000	3 300 000	2 700 000	300 000	2 256 000	270 000	1 600 000	125 351	11 421 351
202	Participations en nature		2 504 000				1 800 000	704 000				2 504 000
3	SUBVENTIONS	0	243 000	0	0	0	194 400	48 600	0	0	0	243 000
301	Subventions (CAF)		243 000				194 400	48 600				243 000
	FINANCEMENT											
	AMORTISSEMENTS											
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)											
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)											
3	TRESORERIE (SORTIES)											
	MOBILISATIONS											
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)											
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)											
3	TRESORERIE (ENTREES)											
	TRESORERIE			571 750	590 683	195 339	355 866	452 712	412 740	22 899		
	TRESORERIE PERIODE			571 750	18 933	-395 344	160 527	96 846	-39 972	-389 841	-22 899	
	TRESORERIE CUMUL			571 750	590 683	195 339	355 866	452 712	412 740	22 899		