

5.1.2. MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Les Parties se réunissent pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du Contrat (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.).

A la demande de l'une ou de l'autre des Parties, justifiant d'une modification des conditions financières d'exécution du présent contrat, il pourra être procédé à un réexamen des conditions financières par voie d'avenant.

Il est convenu entre les parties la mise en œuvre de la clause de réexamen, en application de l'article R. 2194-1 du code de la commande publique, dans les conditions définies ci-après. La partie à l'initiative de la demande de mise en œuvre de la clause de réexamen en informe l'autre partie par tout moyen permettant d'en accuser réception et justifie le cas échéant des événements, conséquences sur l'exécution du contrat et surcoûts dont elle se prévaut.

Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, toute révision de l'apport financier doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

5.2. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur 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 d'intérêt légal majoré de huit points.

5.3. 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 phasage et les délais de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

Le Concédant inflige des pénalités au Concessionnaire en cas de manquement à ses obligations.

Il sera fait application des pénalités indiquées ci-dessous :

Pénalités	Montant	Déclenchement
Pénalités pour absence non justifiée aux réunions ayant fait l'objet d'une convocation préalable	150 € pour chaque absence constatée	Sauf cas de force majeure ou cas prévus au présent Traité, sans mise en demeure
Non remise aux dates prévues par le présent Traité des attestations d'assurance et tous documents (hors compte-rendu annuel)	150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
Retard dans la remise au Concédant du compte-rendu annuel ou remise d'un compte-rendu annuel manifestement et substantiellement incomplet ou non conforme au présent Traité	150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
Retard dans l'établissement des dossiers nécessaires à la perception des subventions ANRU	150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure

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

Retard dans l'exécution des travaux d'un secteur	150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure
Défaut d'entretien visé au 2.8 des VRD, espaces publics, ouvrages et équipements publics constaté par un agent du Concédant	150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure
Non correction des défauts de livraison notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception	150 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai de deux mois à compter de cette mise en demeure
Non établissement du bilan de pré clôture et non-respect des délais pour accomplir les actions mentionnées dans le courrier établis dans les conditions de l'article 4	Pénalité forfaitaire de 20% du montant de la rémunération de clôture dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de cette mise en demeure
Non-respect des obligations relatives à l'insertion	750 € par mois dès le 1 ^e mois de retard constaté	À compter du 1 ^{er} mois de retard constaté suivant l'achèvement de la convention du PRU Kallisté - Solidarité
Absence ou refus de transmission des renseignements propres à permettre le contrôle de l'exécution de la clause d'insertion sociale	100 € par jour de retard dès le 1 ^e jour de retard constaté	Dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure

La valeur des prestations sur laquelle est calculée la pénalité pour retard est dans tous les cas égale au montant en prix de base, hors variations de prix et hors du champ d'application de la TVA, de la partie des prestations en retard.

Dans le cas de cotraitants pour lesquels le paiement est effectué à des comptes séparés, les pénalités sont réparties entre les cotraitants conformément aux indications données par le mandataire.

Dans l'attente de ces indications, les pénalités sont retenues en totalité au mandataire, sans que cette opération engage la responsabilité du pouvoir adjudicateur à l'égard des autres cotraitants.

Les pénalités sont dues dès le 1^{er} euro.

Toute pénalité potentielle entraîne une mise en demeure qui ouvre un délai d'un ou deux mois (suivant le tableau ci-dessus) pour répondre à la demande. En cas de non-réponse satisfaisante, les pénalités seront dues à compter du 1^e jour de retard avant la mise en demeure.

Le montant total des pénalités appliquées au concessionnaire ne peut excéder 12,5% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles du concessionnaire, qui ne seraient par 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 proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 12,5% du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

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

Le paiement de ces pénalités n'exonère pas le titulaire de son éventuelle responsabilité civile ou pénale vis-à-vis du Concédant, des usagers et des tiers.

Le Concédant se réserve toutefois le droit d'opter pour la résiliation du contrat pour faute du Concessionnaire à l'issue de la mise en demeure restée sans réponse.

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

Le Concessionnaire s'acquitte des pénalités mises à sa charge par le Concédant 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.

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

5.4. CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Une cession ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès et préalable du Concédant et uniquement dans les hypothèses de changement de contrôle du concessionnaire au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Le concessionnaire adresse sa demande par courrier recommandé au Concédant.

Le Concédant fait connaître sa décision dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande du Concessionnaire.

Dans l'hypothèse où cette cession est acceptée par le Concédant, le cessionnaire est entièrement subrogé au concessionnaire dans les droits et obligations résultant du présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

Toute modification apportée dans la forme juridique de l'entreprise maître d'œuvre devra être notifiée à la Métropole Aix-Marseille-Provence, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre devra être accompagnée des documents justifiant les changements intervenus, notamment des extraits des journaux d'annonces légales dans lesquels auront été publiés les modifications et un extrait du registre du commerce.

Il sera interdit au prestataire de céder tout ou partie du service sans y être expressément autorisé par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toute cession ou sous-traitance passée sans autorisation restera nulle et de nul effet à l'égard de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

5.5. ARRET DE L'EXECUTION DES PRESTATIONS

Les prestations sont scindées en plusieurs phases techniques.

L'arrêt de leur exécution peut être décidé par la personne publique à chacune de ces phases soit de sa propre initiative, soit à la demande du maître d'œuvre.

La décision d'arrêter l'exécution des prestations ne donne lieu à aucune indemnité.

5.6. INTERPRETATION

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 ruinerait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

Néanmoins, les parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante et légale visant à remplacer la stipulation du présent Traité déclarée nulle ou non applicable.

5.7. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Président sauf lorsque la compétence appartient au conseil métropolitain, avec faculté de déléguer à toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant 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. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

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

RP

5.8. CONCILIATION

Avant de saisir le juge les Parties peuvent tenter de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention.

En cas de différend persistant au-delà d'un délai de trois mois, les Parties pourront désigner conjointement un Expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend.

A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'Expert indépendant, ce dernier pourra être désigné par le Tribunal compétent, si celui-ci accepte, à la requête de la Partie la plus diligente.

L'Expert indépendant pourra demander aux Parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utiles à l'analyse du différend.

L'Expert indépendant devra émettre son avis dans un délai maximum de deux mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être porté à quinze jours ouvrés en cas d'urgence. Cet avis est un avis simple qui ne lie pas les parties.

Toutefois, et par dérogation aux stipulations précédentes, le Concessionnaire ne pourra solliciter la nomination d'un Expert indépendant en cas de mise en œuvre de la procédure de résiliation pour faute, prévue à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

La saisine de l'Expert indépendant ne saurait, en tout état de cause, avoir pour effet de délier le Concessionnaire de ses obligations au titre du présent contrat.

5.9. REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Préalablement à toute instance contentieuse, les deux parties conviennent de demander au Tribunal administratif ou à son délégué de mener une mission de médiation en application des pouvoirs qui leur sont conférés par les articles L. 213-1 et suivants du CJA.

5.10. FORCE MAJEURE

Aucune Partie n'encourt de responsabilité pour n'avoir pas accompli ou avoir accompli avec retard une obligation au titre du présent Traité, dans la mesure où un tel manquement ou retard résulterait directement d'événements intervenant à tout moment pendant la durée du contrat et présentant les caractéristiques de la Force majeure.

Un cas de Force majeure désigne tout événement présentant cumulativement un caractère d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité pour la Partie affectée tel qu'admis par la jurisprudence des juridictions administratives françaises.

La charge de la preuve de l'existence et de l'effet de ces circonstances exonératoires incombe à la partie qui s'en prévaut.

Si une partie invoque la survenance d'un événement de Force majeure, elle le notifie immédiatement par écrit à l'autre partie en précisant la nature de l'événement, le ou les retards en résultant ou susceptibles d'en résulter ainsi que toutes les conséquences de cet événement sur l'exécution du contrat et les mesures envisagées pour en atténuer les effets.

La partie réceptrice de la notification notifie dans le délai d'un (1) mois maximum à l'autre partie sa décision quant à l'existence et aux effets de l'événement de Force majeure.

La Partie qui invoque un événement de Force majeure doit prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations.

La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'événement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En tout état de cause, le Concessionnaire ne pourra pas invoquer le cas de force majeure si la grève, limitée au personnel ouvrier d'un chantier, n'affecte ni l'ensemble des sous-traitants, ni les autres entreprises de travaux publics et ne le met pas dans l'impossibilité absolue de remplir ses obligations.

En dehors de la survenance d'un événement présentant les caractères de la Force majeure, aucune Partie n'est déliée de ses obligations au titre du présent Traité à raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance d'événements qui échappent à son contrôle.

Les parties se rencontreront pour déterminer les conditions financières.

Enfin, si le cas de force majeure dure plus de 3 mois, les parties se concerteront pour décider s'il y a lieu ou non de résilier le présent Traité dans les conditions prévues à l'article 4.2.1.

5.11. CAUSE ETRANGERE

Au sens du présent Traité, une Cause étrangère désigne un événement :

- indépendant de la volonté des Parties,
- et imprévisible lors de la conclusion du présent Traité ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du présent Traité.

En cas de survenance d'une Cause étrangère, les délais d'exécution sont prolongés, d'une durée égale à celle durant laquelle l'événement considéré aura perturbé tout ou partie de l'exécution du contrat. La somme des prolongations de délais dues à l'occurrence des événements d'imprévision intervenus pendant toute la durée du Traité ne pourra excéder une durée de 300 jours ouvrés.

Les parties se rencontreront selon les modalités prévues à l'article 5 pour déterminer les conditions financières.

5.12. OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES RECUEILLIES

Le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à utiliser le fichier des abonnés et toutes les données personnelles recueillis dans le cadre du présent Contrat en conformité avec le Règlement Européen sur la Protection des Données (RGPD) et toute loi ou réglementation le transposant, le mettant en œuvre ou le complétant, ainsi que les règles, recommandations ou code de conduite adoptés par les autorités chargées de la protection des données.

Le Concessionnaire est tenu de garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles traitées dans le cadre du Présent Contrat.

Les finalités du traitement des données personnelles sont limitées à celles nécessaires à la délivrance du service, objet du présent contrat et au respect des obligations légales. En cas de résiliation du Présent Contrat et/ou d'arrêt du service, les finalités du traitement incluront la gestion de la fin du contrat et/ou du service et la mise en place éventuelle d'un nouveau service.

En tant que responsable de traitement, le Concessionnaire est tenu de mettre en place une Politique de Gestion et de Confidentialité des données personnelles ayant notamment pour objet :

- D'informer de la manière dont sont utilisées et protégées les données personnelles recueillies dans le cadre de l'exploitation du Présent Contrat (contenu, durée de conservation, destinataires des données...);
- De définir les modalités d'accès, de rectifications et autres modifications (effacement, opposition...) des données personnelles recueillies dans le cadre de l'exploitation du Présent Contrat;
- De mettre en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir un niveau de sécurité des données personnelles adapté au risque de préjudice pour les personnes concernées;
- De tenir un registre de toutes les catégories d'activités de traitement effectuées dans le cadre du contrat et de le mettre à la disposition du Concessionnaire sur demande;

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

- De mettre en place un Délégué à la protection des données dont les coordonnées devront être communiquées au Concédant.

Le Concessionnaire s'engage également à ce que ses prestataires et sous-traitants qui seraient amenés à traiter des données personnelles recueillies dans le cadre du Présent Contrat présentent des garanties suffisantes concernant le traitement des données personnelles et respectent également les obligations susmentionnées relatives à la protection des données personnelles.

En cas d'incident dans le traitement des données personnelles recueillis dans le cadre de l'exécution du Présent Contrat, le Concessionnaire devra immédiatement en informer le Concédant. A défaut, il pourra s'exposer à une pénalité.

Après accord du Concédant, le Concessionnaire notifie à l'autorité de contrôle compétente, au nom et pour le compte du responsable de traitement, les violations de données à caractère personnel dans les meilleurs délais, à moins que la violation en question ne soit pas susceptible d'engendrer un risque pour les droits et libertés des personnes physiques.

Après accord du Concédant, le Concessionnaire communique la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais, lorsque cette violation est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique.

Dans le cadre d'un transfert de fichiers contenant des données personnelles soit à l'échéance du contrat soit sur simple demande, le Concédant doit mettre également en place, une politique de gestion et de confidentialité des données en conformité avec la réglementation en vigueur.

5.13. ORDRE DE PRIORITE DES PIECES DU CONTRAT

Les pièces contractuelles liant le Concédant et son Concessionnaire sont, par ordre de priorité décroissante :

- Le présent Traité de Concession d'Aménagement ;
- Le bilan financier prévisionnel ;
- Le programme ;
- Le périmètre de la concession ;
- Le planning prévisionnel de la concession d'aménagement ;
- La convention pluriannuelle du PRU Kallisté-Solidarité ;
- Les Conventions de plan de sauvegarde des copropriétés Kallisté A, C, D, F et I ;
- Le mémoire technique ;
- Le contenu des lettres circulaires éventuelles répondant à des questions concernant les pièces contractuelles ;
- Annexe "Exigences de sécurité pour les échanges par courriel".

En cas de contradiction entre les stipulations du corps du contrat et une stipulation d'une annexe, les stipulations du corps du contrat prévaudront.

5.14. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

5.15. ABSENCE DE RENONCIATION

La défaillance d'une Partie à exercer un droit, une sanction ou un recours au titre d'une stipulation du présent Traité ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation à l'exercice de ce droit, de cette sanction ou de ce recours.

5.16. PUBLICITE FONCIERE ET FRAIS

Le cas échéant, les frais de publication, les droits d'enregistrement, et les frais notariaux du présent Traité sont à la charge du Concessionnaire et sont considérés comme des dépenses dans le bilan d'opération.

5.17. ACCEPTATION OU REFUS DE L'AVANCE

Conformément à l'article R. 2191-3 du code de la commande publique, le titulaire a droit à une avance à verser à la notification du présent contrat.

Conformément à l'article 3.1.1 du présent Traité, le titulaire peut demander le versement de l'avance. Il peut toutefois le refuser.

Ainsi, il appartient au titulaire de cocher l'une des deux cases ci-dessous :

Mention à renseigner obligatoirement

☐ Je refuse le versement de l'avance.

☒ J'accepte le versement de l'avance.

En l'absence d'indication, une demande de confirmation sera effectuée lors de l'attribution.

Fait à *Marseille*
Le *11/02/2025*

En trois exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

MARSEILLE HABITAT
Société Anonyme d'Economie Mixte
ESPACE COLBERT - 10, rue Sainte-Barbe
CS 92219 - 13207 MARSEILLE Cedex 01

Pour la Collectivité concédante

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Le 1er Vice-Président

M.
Pascal MONTECOT

Le 28 FEV. 2025

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

Pièces annexées

- Bilan financier prévisionnel
- Programme
- Périmètre de la concession
- Convention NPNRU Kallisté Solidarité
- Conventions de PDS des copropriétés A, C, D, F, I
- Plan guide du projet urbain
- Foncier public / privé après projet
- Plan programme
- Phasage du projet
- Calendrier de la concession
- Charte qualité chantier

Lexique

Les termes, ci-après mentionnés utilisés dans le cadre du présent traité auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« **Parties** » : désigne les Parties signataires du traité de concession, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP) et l'Aménageur.

« **Traité de concession** » ou « **concession** » : désigne le présent document dont l'objet est de confier au Concessionnaire la réalisation des Opérations décrites au préambule.

« **Annexe** » : désigne une annexe au présent traité.

« **Opération** » : désigne l'opération d'aménagement « Kallisté » dont les objectifs, le périmètre et les programmes ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 12 octobre 2023.

« **Cession** » : désigne l'opération juridique par laquelle la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens ou d'un droit, passe du patrimoine du cédant à celui du cessionnaire (bénéficiaire de la cession).

« **Jour** » : ouvré

« **ANAH** » : Agence nationale de l'habitat

« **ANRU** » : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

« **NPNRU** » : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Lancé en 2014, ce programme financé par l'ANRU (via les contributions d'Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat et l'Etat) concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.