

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

SUR LE PERIMETRE « GRAND CENTRE-VILLE »

EN PHASE ANTICIPATION-IMPULSION

AVENANT 1

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «La METROPOLE»

La ville de Marseille, représentée par l'adjointe au Maire, Laure-Agnès CARADEC, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désignée ci-après par «la Ville»

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2018/ en date du 25 juin 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

Préambule et objet de l'avenant

La convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille », signée le 2 mars 2017 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'EPF a pour objectif d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés par la Ville et la Métropole sur le périmètre d'Opération du Grand Centre-Ville (OGCV). Elle doit préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Dans ce contexte, 8 îlots prioritaires ont été identifiés et sur lesquels une action foncière est engagée par l'EPF et représente à ce jour une dépense de 5,16 M€ (sur un montant conventionnel de 30M€), soit un potentiel d'environ 130 logements.

Parallèlement, et en dehors des pôles prioritaires précités, l'action de l'EPF s'inscrit en anticipation dans un rôle de surveillance et de saisine d'opportunités, ceci en complémentarité de la mission confiée par la Métropole à la SOLEAM.

Par ailleurs la ville de Marseille et la METROPOLE se sont engagées dans une démarche de l'expérimentation « Viager social à vocation intergénérationnelle » conduite par la CDC au travers d'une démarche LAB.

Les objectifs stratégiques du « viager social à vocation intergénérationnelle » sont de créer, organiser et animer sur un territoire, un dispositif partenarial qui permette le renouvellement intergénérationnel, dans la durée, sous une contrainte forte de mixité sociale et avec une prise en compte de la précarisation des seniors et des jeunes ménages actifs.

Cette démarche expérimentale trouve sa place dans la volonté exprimée par la ville de Marseille de disposer d'une politique municipale en faveur de l'habitat et du logement car elle peut permettre d'apporter une réponse nouvelle au maintien à domicile des propriétaires en perte d'autonomie et/ou en difficultés financières.

Concrètement, il s'agit de mettre en place, en partenariat avec les collectivités locales, un dispositif permettant :

1/ de maintenir à leur domicile des personnes âgées propriétaires dans de bonnes conditions, (principe de viager social associant des services à la personne).

2/ lorsque le logement est libre, de l'affecter de façon à favoriser l'installation de ménages solvables mais pas classiquement finançables (vente ou location).

Cette démarche doit pouvoir s'appuyer sur un territoire expérimental et généralisable pour une offre future à l'échelle de la METROPOLE.

C'est dans ce contexte de construction d'un projet pilote à Marseille Centre-ville et plus particulièrement sur les quartiers des 4 et 5 ème arrondissements, que la démarche LAB se décline suivant un modèle décomposé en 6 étapes principales :

- 1°) Propriétaires Sénior candidats au viager
- 2°) Achat viager solidaire
- 3°) Maintien à domicile
- 4°) Libération du bien
- 5°) Jeunes actifs candidats à l'accession à la propriété
- 6°) Jeunes propriétaires

Afin d'accompagner cette démarche et tester le modèle économique dans le respect des objectifs précités, la ville de Marseille et la METROPOLE sollicitent l'intervention de l'EPF PACA sur l'étape 2 précitée, à savoir « achat de biens en viager », et le portage foncier nécessaire le temps de la constitution des structures juridiques et financières adaptées au développement du projet dans sa globalité.

Cette mission foncière conduite par l'EPF PACA, en amont du dispositif, sera adossée à la démarche du LAB pour servir le cadre de l'expérimentation, sera pilotée par la ville de Marseille s'agissant de toutes les actions à engager visant le choix et l'accompagnement des personnes, et sera validée par la Métropole, garante du rachat des biens conformément au cadre contractuel de la convention initiale.

Un test portant sur une estimation de 10 biens et un montant de 3M€ maximum est dévolu à l'achat en viager, sur l'engagement conventionnel autorisé de 30 M€.

En 2^{ème} objet d'avenant, suite à la délibération n° 2017-54 du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 30 novembre 2017, les modalités de calcul des prix de revient des opérations ont été modifiées.

Pour les opérations avec équilibre contraint notamment, au cas par cas, les recettes locatives pourront venir en déduction des prix et être intégrées à la stratégie de développement du projet.

Il est donc proposé d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités financières, modifier le périmètre d'intervention et proposer l'intervention de l'EPF PACA, à titre expérimental pour l'achat en viager.

En 3^{ème} objet d'avenant, afin de prendre en compte l'organisation territoriale liée à la création de la Métropole, il est proposé de modifier les articles liées à la gestion comme suit.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Objet et définition de l'intervention

(complète l'article 1 de la convention d'origine)

Il est convenu d'engager une démarche d'acquisition en viager de biens situés sur le périmètre du centre-ville de Marseille tel que visé à l'article 2 ci-après afin d'accompagner la Ville et la Métropole engagées dans une démarche d'expérimentation « Viager social à vocation intergénérationnelle » conduite par la CDC au travers d'une démarche LAB.

Article 2 – Périmètres d'intervention

(complète l'article 2 de la convention d'origine)

Le périmètre d'intervention prioritaire pour le test viager social solidaire concerne les 4 et 5èmes arrondissements de Marseille (cf. carte en annexe)

Article 3 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

(modifie l'article 8 de la convention d'origine)

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens déjà acquis et à acquérir, et, sauf stipulation particulière des différentes parties, ceux-ci seront remis en gestion à la VILLE.

Toutefois l'EPF PACA assurera ou fera assurer la gestion des biens dans les cas suivants :

1°) S'agissant de biens acquis occupés par des baux commerciaux et qui nécessitent une gestion juridique particulière. (soit pour le recouvrement des recettes locatives soit au titre de la résiliation des baux rendus nécessaires pour le projet).

La résiliation des baux existants s'effectuera conjointement **par la METROPOLE en garantie des biens acquis et L'EPF propriétaire.**

2°) S'agissant des biens acquis qui nécessitent une sécurisation du bien préalablement à la remise en gestion à la ville soit par :

- La mise en œuvre de travaux de sécurité urgente (en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes)
- L'occupation préventive
- Le gardiennage
- La démolition partielle urgente,

L'EPF informera et rendra compte régulièrement à l'ensemble des parties des mesures qu'il sera amené à prendre pour la gestion de ces dits biens dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire ;

3°) S'agissant des biens ayant vocation à être intégrés aux stratégies de développement du projet et pour lesquels :

-il existe une volonté d'organiser dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme transitoire une occupation des biens permettant de marquer la mutation des quartiers concernés avant les implantations définitives.

- il existe une volonté de trouver des solutions d'occupation visant à limiter le coût du portage foncier voir de générer des recettes locatives venant en déduction du prix de revient pour faciliter les sorties d'opérations futures.

- Il y a une volonté de procéder à la démolition totale du bien ou il est nécessaire de préserver le bâti au titre de sa valeur patrimoniale et des travaux doivent être engagés à cet effet.

L'orientation des biens concernés, répondant au 3 cas précités, s'effectuera autant que possible lors de la demande d'accord d'acquérir, et concernant les biens en stock, lors de comités de pilotage spécifiques de « Suivi des biens en gestion ».

Le choix et les principales conditions techniques, juridiques et financières des occupations transitoires seront validés **par la METROPOLE en garantie des biens acquis et L'EPF propriétaire.**

4°) S'agissant des biens acquis en viager :

l'EPF PACA assurera ou fera assurer la gestion des biens.

Modalités de mise en œuvre de la gestion des biens confiés à la ville

Ce transfert de la gestion à la VILLE s'effectuera conformément à l'annexe sur la gestion des biens, et chaque fois que possible, au moment de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF PACA.

Ceci sous réserve que soit transmis préalablement à la VILLE l'ensemble des éléments lui permettant d'en assurer la garde à savoir : consistance du bien, caractéristiques principales, état d'occupation du bien: Diagnostics réglementaires, plan(s), arrêté(s) impactant éventuellement le bien, facture(s) des fournisseurs de réseaux, servitudes, baux en cours,...

Cette remise en gestion sera traduite par l'établissement d'un « Procès-verbal de remise en gestion » contresigné par les deux parties, pour permettre à la VILLE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil et dont les modalités seront définies à la signature de l'acte.

La Ville ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée sauf accord exprès des parties.

La VILLE informera l'EPF PACA sur les biens confiés en gestion à toute autre personne désignée par elle.

Dans le respect de ces règles, la VILLE pourra organiser avec toute autre personne désignée par elle les modalités de la gestion tel que précisé en annexe.

Toutefois, dans le cas exceptionnel où la VILLE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 4 - Détermination du prix de cession

(modifie l'article 14 de la convention d'origine)

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et n°2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017-54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature des opérations avec équilibres contraints,

les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Etablissement viendront désormais en déduction du prix de revient des opérations.

Cette modification sera effective à compter de la signature du présent avenant et concernera donc les titres de recettes émis postérieurement à cette date. Les titres de recettes émis antérieurement restent conservés par l'Etablissement.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le 2018
En 3 exemplaires originaux

Fait à Marseille, le (1)

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale**

**La ville de Marseille
représentée par l'adjointe au Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Laure-Agnès CARADEC (2)

Fait à Marseille, le (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par son Président,**

Jean-Claude GAUDIN (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain et/ou Municipal

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe 1 : Plan de situation du périmètre d'intervention prioritaire pour le test viager social solidaire

Périmètre d'intervention prioritaire pour le test viager social solidaire



Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)

1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage.
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA viendront en déduction du calcul du prix de revient.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (*avec une franchise de 6 mois*).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

3—Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

Annexe n°3 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la VILLE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la METROPOLE, la VILLE et l'EPAEM, en application de la présente convention.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la VILLE à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc.),
- les éventuelles interventions à réaliser par la VILLE (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La VILLE prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Ville actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la VILLE et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la VILLE un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La VILLE ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. *Gestion par la VILLE des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :*

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de la VILLE dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la VILLE faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la VILLE en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La VILLE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La VILLE réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La VILLE percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la VILLE est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la VILLE a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la VILLE en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la VILLE aux fins de recouvrer le loyer non réglé).

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la VILLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la VILLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la VILLE restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la VILLE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La VILLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La VILLE devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion la VILLE en informera l'EPF PACA qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat

d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la VILLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre la VILLE procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture).

La VILLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la VILLE informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu(e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la VILLE pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La VILLE remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La VILLE sera en charge, comme précisé en point 1 de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits la VILLE informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la VILLE devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la VILLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification la VILLE devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;

- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

2. A la charge de la VILLE :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la VILLE devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La VILLE fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La VILLE se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La VILLE veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La VILLE passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La VILLE assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle la VILLE pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La VILLE encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La VILLE supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre la VILLE représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La VILLE acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la VILLE :

La VILLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La VILLE devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La VILLE déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La VILLE procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La VILLE informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la VILLE devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet la VILLE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF PACA demandera à la VILLE de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).