

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE SUR LE PÉRIMÈTRE « LA MAURELETTE »

- EN HABITAT COMPLEXE

EN PHASE IMPULSION/REALISATION

AVENANT N°1

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

(Département des Bouches-du-Rhône)

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain n° URBA-..... en date du _____,

Désignée ci-après par la « METROPOLE »,

La VILLE de Marseille représentée par son Maire, Monsieur Benoît PAYAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°..... en date du _____,

Désigné ci-après par « la VILLE » ,

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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° 2025/_____ en date du 24 juin 2025,

Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Préambule	3
Article 1. – Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. – Rôle des partenaires	5
Article 3. – Conditions d'intervention de l'EPF.....	6
Article 4. – La démarche d'acquisition	7
Article 5. - Condition de gestion des biens acquis par l'EPF	8
Article 6. - Relogement	9
Annexes	12
Annexe n°1 – Cas de défaillance du bailleur social : modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF	12

Préambule

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par une lettre de mission du Ministre délégué et de la Secrétaire d'Etat, datée du 21 novembre 2023, l'EPF a été missionné pour engager la réalisation de 4 études de préfiguration sur quatre ensembles de copropriétés, sous l'égide du Préfet de Région en concertation étroite avec les élus de la Métropole et de la ville de Marseille. Les quatre sites visés sont La Maurelette, L'ensemble Grand Mail - Mail G - Gardians, Les Rosiers, et Consolat.

La même lettre a également confié à l'EPF le lancement « des actions de maîtrise foncière en avance de phase [...] ». Ces actions seront à mener en concertation avec le Préfet de région qui sera chargé d'organiser la mobilisation des bailleurs sociaux pour la gestion des logements ainsi acquis. Aussi, l'EPF initiera, dans ce cadre, les démarches de maîtrise foncière au sein de chacune de ces quatre opérations en lien avec la ville de Marseille, la Métropole et les autres partenaires, dès qu'un bailleur aura été désigné et que la collectivité se sera engagée sur une garantie de rachat via une convention tripartite ».

La convention d'intervention Foncière « La Maurelette » en impulsion réalisation, passé au CA du 26 novembre 2024 (délibération à insérer) au CA de l'EPF, puis délibérée le 27 février 2025 (délibération à insérer) à la Métropole sera également délibérée en juin 2025 par la Ville. Cette convention tripartite permettait à l'EPF de se rendre acquéreur des biens voués au recyclage foncier (démolition) et nécessaire à la réalisation du projet urbain (La Villa des Pins notamment) sur le site de la Maurelette, 13015.

Au premier trimestre 2025, des projets de conventions ont été établis pour les Rosiers et le Mail. Les réunions partenariales de préparation de ces conventions ont permis de bâtir un modèle commun à ces sites, notamment sur la base :

- D'un périmètre d'intervention (biens voués au recyclage foncier – démolition - et immobilier – recyclage en LLS),
- D'un modèle de gestion des biens (désignation d'un bailleur)

Les collectivités ont fait la demande à l'EPF d'adapter la CIF Maurelette à ce modèle, ce dont cet avenant fait l'objet. Il s'agit ainsi de proposer le même cadre d'intervention.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1. – Objet et définition de l'intervention

(Annule et remplace l'article 1 de la convention initiale)

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols.

En conséquence, l'EPF exécutera **une mission d'impulsion/réalisation foncière sur** le secteur désigné à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif :

- D'engager la maîtrise foncière publique au service de la réalisation d'une opération dont les partenaires signataires de la convention ont la charge de la définition. L'EPF procédera donc à compter de la signature de cette convention par l'ensemble des signataires et de la désignation d'un bailleur, à l'acquisition des lots d'habitation et locaux commerciaux nécessaires à la réalisation du projet urbain et voués au recyclage foncier (démolition) et/ou immobilier (recyclage en logement social) à l'exception des lots portés actuellement par CDC.

Article 2. – Rôle des partenaires

(Annule et remplace l'article 2 de la convention initiale)

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF

- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- Participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Métropole, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- Validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- Réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme...,
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- Assurera la coordination, en lien avec la VILLE, du processus relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataire) coordination alimentée par le prestataire social désigné par l'EPF via la mise en place de comités de suivi relogement ou délèguera au bailleur social désigné, la mission de relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataires).

La METROPOLE et la VILLE

- Fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- Mettront à contribution leur contingent de logements sociaux respectifs pour contribuer au relogement définitif des locataires
- Prendront en charge ou délèguent à un prestataire/partenaire désigné le processus de relocalisation des locaux d'activité économique, rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF

La VILLE

- Participera, en lien avec la METROPOLE, au processus de relogement des habitants de l'immeuble (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activité économiques rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF,
- Assurera, en cas de défaillance du bailleur social désigné, la gestion des biens,
- Mettra en œuvre le pouvoir de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat, et notamment de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence.

Article 3. – Conditions d'intervention de l'EPF

(Annule et remplace l'article 4 de la convention initiale)

A compter de la signature de cette convention par l'ensemble des signataires, ayant lieu après la désignation du bailleur, l'EPF procédera à l'acquisition des logements et/ou bâtiments ciblés dans l'article 1 (« Objet et définition de l'intervention ») et dans l'article 3 (Périmètre d'intervention) dans les conditions décrites ci-dessous.

Pour mener à bien la mission de portage de l'EPF, la gestion des biens sera transférée au bailleur social désigné.

1°) Phase préalable à la maîtrise foncière

Quel que soit le mode d'acquisition (amiable, préemption, adjudication), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à la **METROPOLE**, en cas de suroccupation notamment, besoin d'accompagnement social, risque de suroccupation...) et technique (état du logement, risque d'insalubrité...).

Ainsi, et préalablement à toute acquisition :

- **Lors** des visites des biens, un pré-diagnostic technique et social du logement sera établi afin d'identifier prioritairement le besoin de relogement et caractériser l'état du bien.
- En cas de suspicion de logement indigne (indécence ou insalubrité) ou de constat de suroccupation, le service hygiène et sécurité de la **VILLE DE MARSEILLE** sera sollicité pour qualifier la situation et enclencher, si nécessaire, les procédures juridiques et sociales adéquates.
- Si un besoin de relogement lié à l'état du logement ou à la suroccupation est identifié, **l'EPF** le signalera immédiatement à la **METROPOLE** et le portera à l'ordre du jour du comité des acquisitions et du relogement (cf.art.2 ci-après).

En outre, **en concertation avec le bailleur désigné, l'EPF** pourra faire réaliser par des prestataires spécialisés, en amont de la prise de possession, l'évaluation des travaux de mises aux normes et de sécurité des lots à acquérir afin d'établir le montant des travaux à effectuer, et validés par un bureau de contrôle.

2°) Phase validation

Il est créé un **comité technique des acquisitions et du relogement**, composé de **l'EPF**, de la **METROPOLE** et de la **VILLE DE MARSEILLE**. Les membres seront assistés en tant que de besoins du bailleur, de l'ensemble des partenaires et prestataires en charge de l'animation des dispositifs d'accompagnement et de redressement de la copropriété d'une part, du relogement et de l'accompagnement social d'autre part.

Ce comité décidera des **acquisitions, et statuera sur les besoins en relogement liés à l'état du logement et à son occupation, dès leur repérage, en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne.**

Il se réunira en tant que de besoin pour la mise œuvre des engagements pris dans la présente convention.

Lors du comité technique des acquisitions et du relogement :

- **L'EPF :**
 - Portera à la connaissance des participants et pour chaque bien identifié en acquisition un dossier comprenant l'ensemble des données récoltées tel que présenté au 1°)
Phase préalable à la maîtrise foncière du présent sous-article ;
 - Rendra compte des actions engagées (DIA, adjudication, préemption...).
- **La METROPOLE, et la VILLE de MARSEILLE** participeront par la mobilisation de leur contingent social, de la plateforme dédiée et de tous autres dispositifs au relogement nécessaire des personnes.
- **La METROPOLE** validera les acquisitions, et ceci en fonction des éléments portés à connaissance lors de ces comités,

L'EPF établira le compte rendu des décisions du comité des acquisitions et du relogement qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires.

Chaque comité des acquisitions fera un bilan des engagements pris par les différents partenaires lors des comités précédents, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

Article 4. – La démarche d'acquisition

(Annule et remplace l'article 6 de la convention initiale)

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur. Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Présidente de la Métropole et d'un courrier précisant l'accord préalable de la Ville de MARSEILLE. **L'accord de la Métropole permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

L'exercice du droit de préemption

La délégation du droit de préemption à l'EPF pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé

L'EPF pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

Cette intervention concourra à la mise en œuvre du projet d'ensemble tel que défini dans l'objet de la convention.

Les délais et conditions d'exercice de ce droit sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme

Article 5. - Condition de gestion des biens acquis par l'EPF

(Annule et remplace l'article 11 de la convention initiale)

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, un processus conjoint de gestion des biens a été établi, suivant les dispositions proposées à l'article rôle des partenaires (article 2).

- Principe : désignation d'un bailleur

Conformément à la lettre de mission du 21 novembre 2023 l'intervention de l'EPF au titre de la présente convention est conditionnée à la désignation d'un bailleur par la Ville, la Métropole et en concertation avec le préfet de région. Ce bailleur sera chargé de la gestion des logements ainsi acquis, et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF. L'EPF organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans le cas de la cession d'usufruit, dès le bien acheté par l'EPF, l'usufruit sera revendu au bailleur désigné par la Ville et la Métropole. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par ledit bailleur.

Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF sera nu-proprétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance du bien étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit.

La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-proprétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

2) En cas de défaillance du bailleur social désigné par les partenaires, les biens seront systématiquement remis en gestion à la VILLE lors de chaque acquisition suivant les modalités définies dans l'annexe n°2 « Cas de défaillance du bailleur : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF ».

- Baux commerciaux

La ville ou l'EPF prendront en gestion les locaux commerciaux acquis selon le montant du loyer annuel stipulé dans le bail. Les contrats dont le montant annuel hors taxe est inférieur à 25 000 € seront gérés par la Ville. Les contrats dont le montant est supérieur seront gérés par l'EPF.

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la VILLE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

A ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

- Cas de défaillance du bailleur : Modalités de remise en gestion à la Ville

En cas de défaillance du bailleur social, les modalités de gestion définies à l'**annexe n°2** « Cas de défaillance du bailleur social : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », s'appliquent.

La VILLE se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel 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.

La VILLE s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature.

La VILLE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Ainsi le bien dont la VILLE a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et la VILLE ou la Métropole, les biens sont remis en gestion à la VILLE dès que l'EPF en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF et de la VILLE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 6. - Relogement

(Modifie l'article 12 de la convention initiale)

Action de relogement :

Pour appréhender les responsabilités des parties précitées, il est nécessaire d'explicitier les différentes étapes du processus.

La VILLE et la METROPOLE mobiliseront leur contingent de logements sociaux ainsi que le dispositif partenarial de relogement, selon les dispositions de la convention de mutualisation délibérée au conseil métropolitain du 26 juin 2024 pour qu'elles puissent adresser les 2 propositions réglementaires de relogement définitifs aux locataires, non relogés dans cette temporalité.

La répartition des missions entre les différents partenaires est la suivante :

- Le bailleur désigné assure l'accompagnement des ménages concernés avec le concours de son prestataire chargé d'une mission d'accompagnement social et du relogement des ménages. Le prestataire missionné par le bailleur réalise les enquêtes d'occupation des ménages concernés par l'action de portage, constitue les dossiers de relogement et accompagne dans la durée les locataires jusqu'à leur logement définitif. En cas de renonciation volontaire du ménage occupant à son droit au relogement temporaire au profit d'un relogement définitif, le bailleur désigné prendra à sa charge les frais de relogement selon le barème appliqué dans le cadre de ses obligations de relogement définitif. Un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la METROPOLE et de la VILLE, permet l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation de l'offre adaptée à la situation des ménages. Pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la METROPOLE, le bailleur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire.
- LA METROPOLE : assure la mobilisation de l'offre adaptée à la situation des ménages sur la base de l'identification actualisée des besoins transmis par le prestataire missionné. Pour les relogements définitifs, la METROPOLE s'engage à mobiliser son propre contingent ou solliciter le dispositif partenarial de relogement, selon les critères du dispositif de mutualisation, en cours de redéfinition.
- La VILLE s'engage également à mobiliser son propre contingent.

Afin de permettre la mise en œuvre de ces actions, la VILLE et la METROPOLE ont signé une convention de groupement de commande pour une prestation d'assistance à l'accompagnement et au relogement de ménages dans le cadre d'évacuations d'immeubles interdits d'occupation, ou d'opérations d'aménagement urbain, sur le périmètre de la Ville de Marseille. Dans le cadre de ce marché public notifié le 16 décembre 2020, à compter du 1er janvier 2021, et pour quatre années, la VILLE et la METROPOLE ont retenu Soliha Provence comme prestataire. Ce marché a pris fin au 15 décembre 2024, il a été prorogé par voie d'avenant jusqu'au 15 juin 2025. L'EPF et le bailleur désigné bénéficieront des nouveaux dispositifs retenus sans nécessité d'avenanter la présente convention.

Parmi les missions confiées au prestataire SOLIHA figurent la constitution et la gestion locative d'un parc de logements temporaires en diffus, et conclusions d'intermédiations locatives, adaptées aux besoins des ménages :

- La prise à bail de logements en diffus pour l'établissement de conventions d'occupation temporaire,
- La conclusion d'intermédiations locatives sous la forme de la location/sous-location,
- La gestion locative de l'ensemble des logements pris à bail et la gestion de l'occupation du parc.

Action de relocalisation d'activités

La VILLE et la METROPOLE prendront en charge ou délègueront à un prestataire/partenaire le processus de relocalisation des occupants des locaux non voués à l'habitation, rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF.

Les autres articles restent inchangés.

Fait à Marseille, le
En xxx exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

La Ville de Marseille _____
représentée par son Maire,

Claude BERTOLINO (2)

_____ (2)

Fait à, le (1)

La Métropole Aix-Marseille Provence
représentée par sa Présidente,

_____ (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 – Cas de défaillance du bailleur social : modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

(Annule et remplace l'annexe 2 de la convention initiale)

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 pour le compte de la METROPOLE 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 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, 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. 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 (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, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

LA VILLE s'est vue remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Néanmoins, le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF entend accorder un mandat à la VILLE aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à LA VILLE et devront se terminer au plus tard lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;
- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;
- Fin de la présente convention.

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, la VILLE ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de La VILLE.

Toute Convention d'occupation précaire devra être remise dans les sept (7) jours de la signature des deux parties à l'EPF.

La VILLE devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des événements suivants :

- Non-règlement d'une indemnité d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans préavis ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de La VILLE.

La VILLE ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix).**

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que la VILLE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

Article V : 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, 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 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 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 et l'EPF acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants la Ville et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF 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 adressera 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 VI : 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 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, ils seront reversés à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

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, procédera 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 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 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 fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

2. Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF 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 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, ou la Ville en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF 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 sera représenté 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.

3. 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 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 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 donne son autorisation écrite, la Ville pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire bipartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire bipartite, 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 des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

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

1. A la charge de l'EPF :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF 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 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, 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 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.

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, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VIII : 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).

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 aux assemblées générales des copropriétaires.

Article IX : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article X : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF 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 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 XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La METROPOLE ou la Ville procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

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

D'une manière générale, la Ville devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF 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.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF 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).