

CONVENTION ANNUELLE D'OBJECTIFS ENTRE
LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET
LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT D'INTERET NATIONAL
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant par délégation, agissant en vertu du mandat du 30 avril 2024, régulièrement habilité à signer la présente convention, dont le siège est situé 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille.

Ci-après dénommée « Métropole »

Et

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence, représentée par son Directeur Général, Monsieur Franck CARO, régulièrement habilité à signer la présente convention, dont le siège est situé 10 Place de la Joliette, Les Docks, Atrium 10.4, 13002 Marseille.

Ci-après dénommée « SPLA-IN AMP »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Il est préalablement exposé que la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCI Marseille City ont conclu un bail civil de commerce pour la location de locaux sis au 19 rue de la République 13002 Marseille sous certaines conditions d'utilisation produites et annexées à la présente que la SPLA-IN AMP déclare parfaitement connaître (annexe 1).

Suite au drame de la rue d'Aubagne survenu le 5 novembre 2018, la Métropole Aix-Marseille Provence a décidé de mettre au service des acteurs publics et privés, ainsi qu'à la disposition des habitants métropolitains, la Maison Métropolitaine de l'Habitat (anciennement L'Espace Accompagnement Habitat) – 19 rue de la République (13002 Marseille) - dont la vocation est d'accueillir, informer, traiter, prévenir et accompagner les ménages désirant rénover leur appartement, se reloger, acquérir et rénover un logement dans les centres anciens, obtenir des réponses aux questions juridiques et/ou financières liées aux logements, afin d'éviter que ceux-ci basculent dans la non-décence ou l'insalubrité.

La SPLA-IN AMP est une société publique locale d'aménagement d'Intérêt National, créée à la suite des événements de la rue d'Aubagne. Elle a pour objet, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire de la Métropole AMP, de réaliser toutes prestations relevant d'opérations de renouvellement urbain nécessaires au traitement de l'habitat dégradé, ainsi que toutes actions de préfiguration ou d'accompagnement de ces opérations.

La priorité fixée à la SPLA-IN AMP par ses actionnaires est d'intervenir dans un premier temps sur des secteurs intégrant les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires et démonstrateurs, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix (13001), Belle-de-Mai (13003) et Hoche-Versailles (13003).

Par décision du 5 juillet 2022, le Conseil d'administration de la SPLA-IN AMP a approuvé le mandat que lui confie la Métropole Aix-Marseille-Provence relatif notamment au suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine transitoire (OPAH-RU).

Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP a sollicité l'autorisation de la Métropole AMP de s'installer au sein de la Maison Métropolitaine de l'Habitat, afin d'être au plus près des préoccupations et des demandes des habitants des îlots dont elle a la charge.

La présente convention s'inscrit dans le cadre du bail initial. Elle relève notamment de la politique de la Métropole en matière de recyclage de l'habitat privé ancien dégradé.

ARTICLE 1 : OBJET

La Métropole poursuit une démarche stratégique d'intervention coordonnée pour un projet multi thématique de requalification du Centre-Ville de Marseille, avec notamment un accompagnement des propriétaires privés.

Dans le cadre des missions d'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Transitoire de Lutte contre l'Habitat Indigne- confiées par la Métropole, la SPLA-IN AMP accompagne les propriétaires-occupants et bailleurs pour la réalisation de travaux sur leurs logements au sein des copropriétés situées dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP a mis en place des permanences d'accueil des publics concernés au sein de la Maison Métropolitaine de l'Habitat (MMH) située 19 rue de la République, 13002 Marseille, à raison de 2 (deux) demi-journées par semaine (4 jours par mois).

Ce dispositif a fait l'objet d'une convention de mise à disposition annuelle temporaire d'une partie des locaux de la MMH exécutoire à compter du 4 octobre 2023, pour une durée d'une année, reconductible deux fois, sans excéder trois ans.

Cette convention arrivant à terme le 4 octobre 2025, la Métropole et la SPLA-IN AMP ont décidé de poursuivre cette mission d'accueil et de renouveler la convention de mise à disposition des locaux de la MMH.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition à titre gratuit des locaux et matériels auprès de la SPLA-IN AMP.

ARTICLE 2 : VALORISATION DE LA MISE A DISPOSTION

La Métropole permet à la SPLA-IN AMP d'utiliser gratuitement des locaux et des matériels.

La mise à disposition gratuite accordée à la SPLA-IN AMP représente une valeur financière annuelle par m² de **745,80 €**, calculée de la manière suivante :

- Montant du loyer annuel acquitté par la Métropole :	224 202 ,48 €
- Superficie occupée	593 m ²
- Superficie dédiée à la SPLA-IN	15 M ²
- Valeur du loyer annuel potentiel : $224\ 202,48/593 \times 15\text{m}^2 =$	5 671,22 €
- Montant proratisé au temps d'occupation (4j/mois) :	5671,22/365*48
	= 745,80 €

ARTICLE 3 : UTILISATION DE LOCAUX ET DE MATERIELS A TITRE GRATUIT

La SPLA-IN AMP bénéficie de l'utilisation de locaux et de matériels dans les conditions ci-après définies et dont la liste et les fréquences d'utilisation sont annexées à la présente convention (Annexe II).

3-1) Condition de jouissance des locaux et des matériels

La Métropole permet à la SPLA-IN AMP d'utiliser gratuitement des locaux et des matériels. La SPLA-IN utilisera les locaux et les matériels dans le cadre de son objet social et exclusivement en vue de réaliser les activités désignées dans l'article 1 de la convention.

Les locaux et les matériels ne pourront être utilisés que conformément à leur destination.

L'utilisation des locaux s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs et des conditions fixées par le bail principal entre la SCI Marseille City et la Métropole.

La SPLA-IN AMP prendra les locaux en leur état actuel, déclarant avoir entière connaissance des avantages et défauts des bâtiments. Particulièrement, la SPLA-IN AMP déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux mis à disposition font parties intégrantes de locaux loués par la Métropole à la SCI Marseille City et reconnus indivisibles dans la commune intention des parties. Dès lors, elle ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du bailleur principal, la SCI Marseille City.

S'agissant de l'utilisation des parties communes du bâtiment, la SPLA-IN AMP s'engage à respecter leurs conditions d'utilisation définies dans le bail conclu entre la SCI Marseille City et la Métropole.

3-2) Entretien

Conformément au bail principal entre la SCI Marseille City et la Métropole, la Métropole s'engage à prendre à sa charge les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil telles qu'interprétées par le bail principal. L'entretien des équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, ascenseur, appareils sanitaires, installations électriques et téléphoniques, la maintenance curative ou préventive de tous les systèmes de sécurité incendie sont également à la charge de la Métropole.

La SPLA-IN AMP s'engage à prendre soin des locaux et des matériels qu'elle utilise à titre gratuit. Toute détérioration des locaux et des matériels provenant d'une négligence de la part de la SPLA-IN AMP ou d'un défaut d'entretien, pourra faire l'objet d'une demande de remboursement total ou partiel des montants supportés sur présentation des factures acquittées.

La SPLA-IN AMP s'engage à prendre à sa charge tous les travaux liés à l'exercice de son activité dans les lieux mis à disposition. Avant tout commencement des travaux, elle informe la Métropole qui devra en avertir le bailleur principal et valider au préalable ceux-ci.

La SPLA-IN AMP devra souffrir et laisser faire sans prétendre à indemnité tous travaux de réparation, rénovation ou autres que la Métropole et/ou le bailleur principal jugerait nécessaires.

3-3) Transformation et embellissement des locaux

Tous embellissements et transformations des locaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la Métropole.

Tous travaux, embellissements, améliorations, agrandissements et installations quelconques faits par la SPLA-IN AMP deviendront, lors de son départ des lieux, la propriété de la Métropole, sans indemnité de sa part.

3-4) Frais, charges, impôts et taxes

Les frais d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage seront supportés par la Métropole. Les frais inhérents à l'utilisation des matériels, (téléphone, fax, internet et photocopieur) sont à la charge de la Métropole. La Métropole permet à la SPLA-IN AMP l'utilisation, à titre gratuit, des photocopieurs situés dans ses locaux. Le papier sera fourni par la SPLA-IN AMP.

Les impôts et les taxes de toutes natures relatifs aux locaux mis à disposition seront supportés par la Métropole conformément au bail principal.

Les impôts et taxes relatifs à l'activité exercée par la SPLA-IN AMP seront supportés par cette dernière.

3-5) Sécurité et surveillance

La SPLA-IN AMP s'engage à assurer la surveillance des locaux pendant leur utilisation ainsi que celle des voies d'accès, à contrôler les entrées et les sorties des participants aux activités considérées, à faire respecter les règles de sécurité. La SPLA-IN AMP s'engage notamment lors de son activité à laisser libre de tout encombrement les sorties de secours et les accès des services d'urgence.

3-6) Restitution

A l'expiration de la présente convention, en cas de dissolution de la SPLA-IN AMP ou en cas de mise en œuvre de l'article 5, cette dernière devra restituer les locaux et l'intégralité des biens utilisés à titre gratuit, le tout en bon état d'entretien.

3-7) Responsabilité - Recours

La SPLA-IN AMP sera personnellement responsable vis-à-vis de la Métropole et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.

La SPLA-IN AMP répondra des dégradations causées aux locaux et aux matériels mis à disposition pendant le temps qu'elle en aura la jouissance et commises tant par elle-même que par ses membres, préposés, et toute personne effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 4 : ASSURANCES

La SPLA-IN AMP fournira une attestation d'assurance responsabilité civile afin de se prémunir contre les risques liés à son activité. Elle s'engage à réparer ou remplacer à l'identique les biens qu'elle aurait pu endommager au cours de cette mise à disposition.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention est conclue pour une durée d'un an à compter du 4 octobre 2025 et sera reconduite tacitement par période d'un an, sans toutefois pouvoir dépasser 3 ans.

Toutefois, la présente convention s'effectuant dans le cadre du bail entre la SCI Marseille City et la Métropole, la mise à disposition prendra fin de plein droit au cas où ledit bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel.

ARTICLE 6 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de manquement de l'une ou l'autre des parties à ses obligations contractuelles. Dans ce cas toutefois, la résiliation ne pourra intervenir à l'initiative de l'une des parties que passé un délai un mois suivant une mise en demeure adressée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet.

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par la Métropole, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de dissolution ou de liquidation de la SPLA-IN AMP ou encore si cette dernière ne justifie plus exercer une activité entrant dans le champ de la compétence ayant motivé le soutien de la Métropole.

ARTICLE 7 : INTUITU PERSONAE

La présente convention étant conclue « *intuitu personae* », la SPLA-IN AMP ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

ARTICLE 8 : INTANGIBILITE DES CLAUSES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

ARTICLE 9 : RECOURS

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille-sis.31 rue Jean François Leca 13002 Marseille. Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

Fait à Marseille le

Etablie en deux exemplaires,

**Le Directeur Général
de la SPLA-IN AMP**

**Pour la Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence et par délégation**

Franck CARO

ANNEXE 1 – EXTRAITS DU BAIL PRINCIPAL

2. DESTINATION – GARNISSEMENT – EXPLOITATION

2.1 Destination

Le Preneur devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil paisiblement et à usage exclusif de commerces pour l'exercice de son activité d'espace d'accueil du public avec exposition et présentation des différentes aides à l'accession / rénovation, accueil individuel pour aider le public dans le parcours résidentiel, à l'exclusion de toute autre utilisation. Aucune marchandise n'y sera entreposée ni exposé à la vente et les parkings devront être utilisés uniquement pour le stationnement d'un maximum d'une (1) voiture de tourisme par emplacement.

(...)

10 CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail, les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

10.1 Utilisation des Locaux Loués par le Preneur

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), règlement de copropriété, servitudes, règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'immeuble s'il en existe, dont un exemplaire lui a été remis à la signature des présentes et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien. En cas de conflit entre les stipulations de l'éventuel règlement intérieur et/ ou du règlement de copropriété et celles du Bail, ces dernières prévaudront.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux Loués.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'Immeuble. Au cas, où néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de lui les rembourser sans délai.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes des Locaux Loués ni devant l'Immeuble. Plus généralement, il s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing des Locaux Loués et de l'Immeuble.

10.2 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux Loués

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice

de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux Loués, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, aux établissements recevant du public, la réglementation du travail la sécurité, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (installations fixes de lutte contre l'incendie – systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – calcul installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété.

Le Preneur devra déferer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux Loués, et/ou aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (quand bien même ceux-ci relèveraient de l'article 606 du code Civil) avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, et notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois (3) mois suivant la communication du rapport de vérification

ANNEXE II

Descriptif des locaux utilisés, à titre gratuit, par la SPLA –IN AMP

- un bureau et un espace d'accueil d'une superficie totale mise à disposition, estimée à 15m²

Descriptif des matériels utilisés, à titre gratuit par la SPLA-IN AMP

- un bureau, un ordinateur, un téléphone, 4 chaises

Fréquence d'intervention de la SPLA-IN AMP dans les locaux mis à disposition, à titre gratuit, par la présente convention :

- une permanence en vue d'apporter aux copropriétés, propriétaire-occupants et bailleurs privés se présentant à la Maison Métropolitaine de l'Habitat, conseil et expertise pour les aider à établir un programme de travaux et à le chiffrer permettant de répondre à la réglementation et aux injonctions éventuelles afin de bénéficier des aides publiques aux travaux (calcul des subventions mobilisables, assistance aux propriétaires pour la constitution du plan de financement et de trésorerie, information et assistance administrative et sur le régime des autorisations, conseils pour la coordination de chantier...).

Cette permanence se tiendra à raison de 2 (deux) demi-journées par semaine les mardi et jeudi après-midi.