CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DES LOCAUX MODULAIRES CONSTITUANT LA MAISON DU PROJET DE CAMPAGNE LÉVÊQUE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

La présente convention est conclue entre les soussignés :

La Société Publique Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM) dont le siège social est 146 Rue Paradis Le Noilly 13006 MARSEILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son **Directeur Général, Paul Colombani**, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 25 juin 2025

Ci-après dénommée « **LA SOLEAM** », d'autre part.

ET,

«LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE » établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 58 boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille, représentée par son Président dûment habilité.

Ci-après dénommée « **l'Occupant** », d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

PRÉAMBULE

Par délibération n° CHL-017-15967/24/BM du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 18 avril 2024, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM) ont approuvé la convention pluriannuelle relative au projet de renouvellement urbain du quartier Campagne Lévêque à Marseille, cofinancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cette convention a été signée le 17 juillet 2024 par l'ensemble des partenaires.

La Métropole Aix-Marseille-Provence assure, aux côtés de la SOLEAM et des partenaires du projet, le pilotage du projet de renouvellement urbain du quartier Campagne Lévêque. Dans ce cadre, par délibération n° URBA-029-17170/24/CM du Conseil métropolitain du 5 décembre 2024, la Métropole a confié à la SOLEAM, par voie de concession d'aménagement, la mise en œuvre opérationnelle de ce projet.

Le programme d'aménagement vise notamment à favoriser le désenclavement du quartier, à requalifier les espaces publics, à améliorer le cadre de vie des habitants et à développer une nouvelle offre résidentielle.

Conformément aux objectifs du NPNRU et aux exigences de concertation et d'information du public, la création d'une Maison du Projet constitue un outil essentiel d'accompagnement du renouvellement urbain. Celle-ci a vocation à accueillir les habitants, les associations, les partenaires institutionnels et l'ensemble des acteurs du territoire afin de les informer sur l'avancement du projet et de favoriser leur participation.

À cette fin, la SOLEAM a procédé à l'implantation d'une Maison du Projet sous forme de constructions modulaires préfabriquées et de leurs équipements annexes sur une emprise située au 2 boulevard Ledru-Rollin à Marseille (13015), mise à sa disposition par la Ville de Marseille dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire distincte.

La Métropole Aix-Marseille-Provence étant chargée de l'animation, de l'information du public et de l'exploitation de la Maison du Projet dans le cadre de ses compétences en matière de renouvellement urbain, il convient de définir les conditions dans lesquelles la SOLEAM met cet équipement à sa disposition.

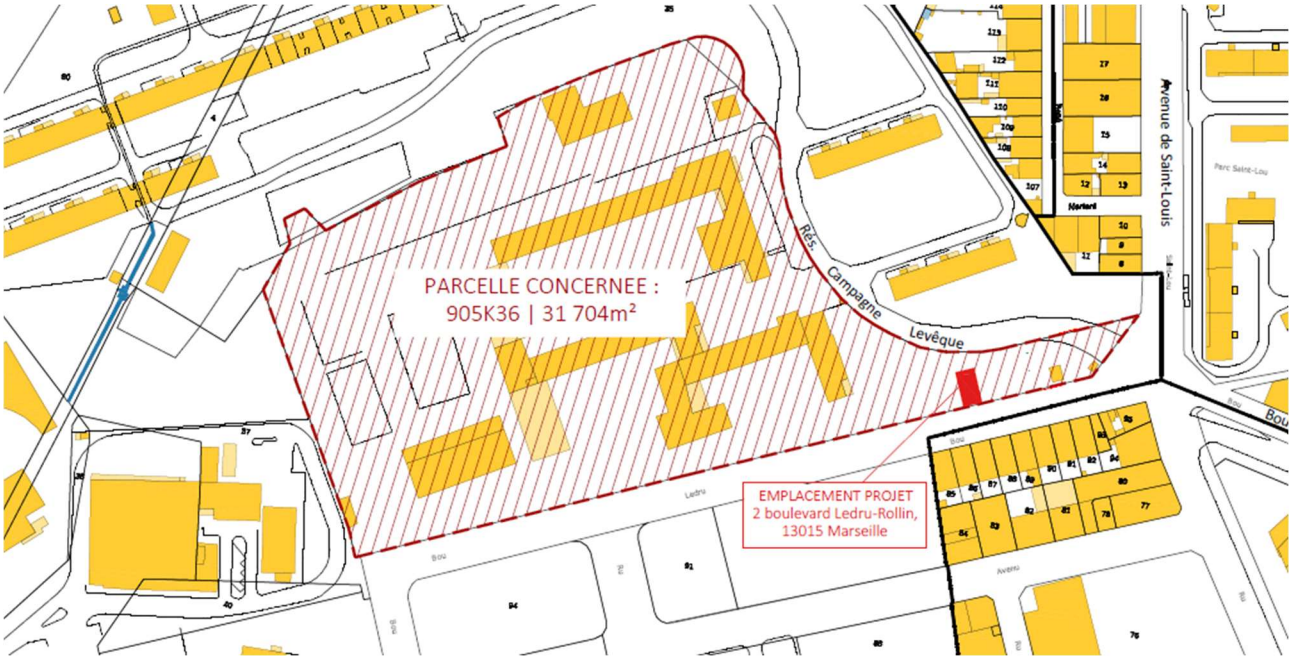
La présente convention a ainsi pour objet de déterminer les modalités administratives, techniques, financières et juridiques de la mise à disposition de la Maison du Projet par la SOLEAM à la Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de permettre à cette dernière d'en assurer l'exploitation et l'animation pendant la durée nécessaire au projet de renouvellement urbain.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

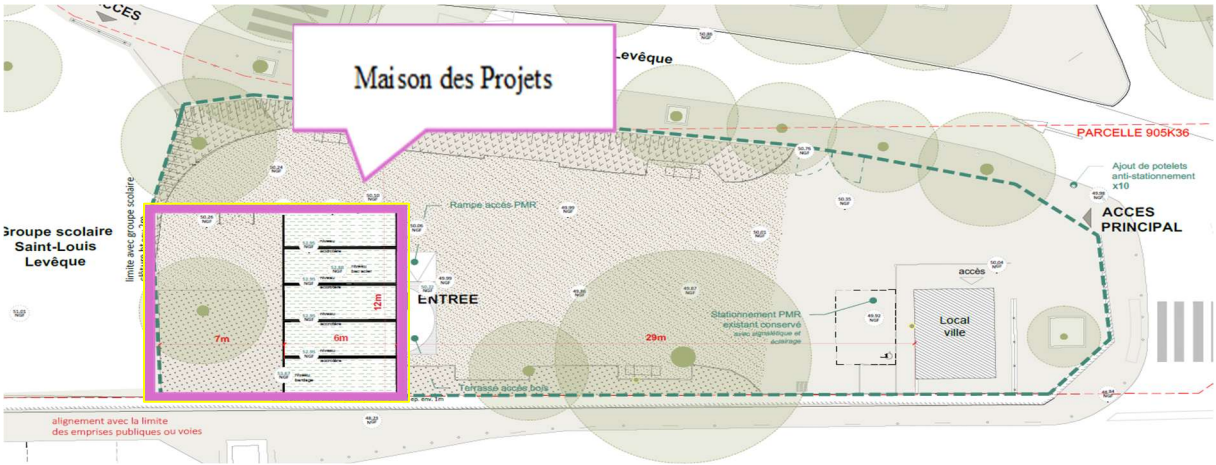
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SOLEAM met temporairement à la disposition de la METROPOLE les locaux modulaires aménagés constituant la Maison du Projet de Campagne Lévêque, ci-après dénommés «les Locaux».
Les Locaux sont implantés, à l'adresse 2 boulevard LEDRU-ROLLIN, sur une partie de la parcelle cadastrée section 905 K n° 36 d'une contenance totale de 31 704 m², telle que délimitée sur le plan annexé.



Plan cadastral

Les Locaux représentent une surface de plancher d'environ 68 m² et une emprise au sol d'environ 80 m². La superficie exacte des espaces extérieurs accessoires est celle figurant sur le plan ci-dessous (délimité en rose).
Seuls les Locaux, leurs équipements et les espaces extérieurs accessoires précisément délimités sur le plan annexé sont l'objet de la présente convention d'occupation temporaire.



Plan du projet

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Les Locaux sont constitués de modules préfabriqués démontables installés et aménagés par la SOLEAM conformément au plan annexé. Il se décompose de la façon suivante :

- Un espace d'accueil, 13,20 m² permettant l'exposition de la maquette du projet urbain de Campagne-Lévêque
- Une salle polyvalente, 27,90 m² ;
- Deux bureaux, de 6,90 m² chacun ;
- Une cuisine d'appoint / tisanerie de 9,5 m² ;
- Un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite (3,80m²).

Etant signalé que la cuisine d'appoint n'est pas une cuisine à usage professionnel.

L'Occupant déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et ne pas en vouloir de description plus précise.

L'Occupant déclare être parfaitement informé du caractère temporaire de l'occupation et ne bénéficiera d'aucun droit automatique au renouvellement compte tenu du caractère précaire du permis de construire en date du 20/05/2026 (annexe n°1).

ARTICLE 2 : REGIME JURIDIQUE

La présente convention est consentie à titre temporaire.

En conséquence de quoi, l'Occupant reconnait expressément que le droit d'occupation présentement consenti ne lui confère aucun droit au maintien dans les lieux à l'expiration de la durée définie à l'article 4 ci-après, ni aucun droit à indemnité quelconque pour éviction ou cessation d'occupation.

ARTICLE 3 : REDEVANCE D'OCCUPATION

Les Parties conviennent expressément que la présente convention d'occupation est consentie à titre gratuit. En conséquence, l'Occupant ne sera redevable d'aucune indemnité d'occupation, redevance, loyer ou contrepartie financière au titre de la mise à disposition des lieux.

Compte tenu du caractère gratuit de la présente convention d'occupation et de l'absence de toute indemnité d'occupation, les Parties conviennent expressément qu'aucun dépôt de garantie ne sera exigé de l'Occupant.

Cette gratuité constitue une condition essentielle de la présente convention. Elle ne saurait toutefois faire obstacle au remboursement, par l'Occupant, des charges, consommations, frais ou dépenses expressément mis à sa charge par les autres stipulations de la présente convention, le cas échéant.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans à compter de la mise à disposition de la maison du projet, prorogeable une fois pour une durée de deux ans sous réserve de la validité des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage.

Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment, moyennant un préavis de deux (2) mois notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et ce sans que le congé ait besoin d'être motivé.

En aucun cas, l'Occupant ne pourra exiger de la SOLEAM un droit à occuper un autre équipement.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LIEUX

La présente convention est destinée à permettre la mise à disposition de locaux modulaires constituant la Maison du Projet de Campagne Lévêque, aux fins d'y organiser les activités d'information, de concertation, d'animation et d'accompagnement liées au projet de renouvellement urbain. Ces locaux pourront accueillir :

- des actions d'information et de présentation du projet de renouvellement urbain ;
- des permanences et réunions ;
- des ateliers de concertation et de co-construction ;
- des rencontres avec les habitants, associations et acteurs du quartier ;
- des actions pédagogiques ou d'accueil de groupes ;
- les activités administratives directement liées à la Maison du Projet ;
- ainsi que les activités des associations dont la relocalisation est temporaire dans le cadre de la réalisation du projet de renouvellement urbain sous réserve de la conformité de ces activités avec la destination de la maison du projet et les autorisations réglementaires obtenues.

Les lieux mis à disposition ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage que celui sus-indiqué. L'Occupant ne pourra modifier la destination des Locaux ni y exercer une autre activité sans l'accord préalable, exprès et écrit de la SOLEAM.

L'Occupant devra veiller à ce que la tranquillité, la salubrité et la sécurité des lieux ne soient troublés en aucune manière par son fait, celui de son personnel ou des visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

L'Occupant devra veiller à ce que tout ajout fait à la maison du projet en mobilier ou aménagement, que ce soit intérieur ou extérieur, ne mette pas en péril la sécurité des lieux que ce soit face au vol ou au risque incendie.

De même, l'Occupant exercera directement sans recours contre la SOLEAM, les actions

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait la victime.

La présente convention ne confère à l'Occupant aucun droit sur le terrain d'assiette des Locaux ni aucun droit réel sur les constructions et équipements mis à sa disposition.

ARTICLE 6 : ÉTAT DES LIEUX

L'Occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger de la SOLEAM aucune réfection, remise en état ou travaux de quelque nature que ce soit. La SOLEAM ne sera pas tenue à la garantie des vices cachés pouvant affecter, le cas échéant, le sol, le sous-sol.

Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l'entrée dans les lieux par un procès-verbal de constat d'un commissaire de justice.

Faute pour le l'Occupant d'avoir formulé des réserves, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

L'état des lieux de sortie sera établi aux mêmes conditions.

ARTICLE 7 : OCCUPATION DES LIEUX

L'Occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le propriétaire ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

L'Occupant veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des lieux ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs, de ses clients ou usagers. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit. Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Dans le cadre de son activité et conformément à la destination des lieux, l'Occupant pourra concéder la jouissance directe ou indirecte des locaux à toutes personnes de son choix.
Les personnes physiques ou morales occupent les Locaux sous l'autorité et la responsabilité de la Métropole, dans le respect de la présente convention, du règlement intérieur, des consignes de sécurité et de la destination de la Maison du Projet.

L'Occupant demeure, à l'égard de la SOLEAM, le seul titulaire de la présente convention et seul responsable de l'exécution de l'ensemble des obligations qui en résultent.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Il reste notamment seul responsable :

- de l'entretien, de la conservation et de la restitution des lieux ;
- du respect de la destination contractuelle des lieux ;
- du respect des règles de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité et de toute réglementation applicable ;
- des actes, omissions, fautes, négligences et manquements du sous-occupant, de ses salariés, préposés, prestataires, clients, usagers et invités ;
- de tous dommages corporels, matériels ou immatériels résultant de la sous-occupation.

L'Occupant répond des agissements du sous-occupant comme de ses propres agissements et garantit la SOLEAM contre toute action, réclamation, condamnation, charge, frais ou dépense résultant de la présence, de l'activité ou des manquements du sous-occupant.

Avant toute occupation régulière ou privative par une association, la Métropole conclut avec celle-ci une convention d'utilisation ou une charte d'occupation précisant notamment :

- les espaces et équipements accessibles ;
- les jours et horaires d'utilisation ;
- les activités autorisées ;
- les règles d'accès et de sécurité ;
- les obligations d'assurance ;
- les conditions de rangement, de nettoyage et de restitution ;
- l'interdiction de céder ou de mettre les espaces à disposition d'un tiers ;
- le caractère temporaire et révocable de l'autorisation.

Une copie de cette convention ou de cette charte est transmise à la SOLEAM à première demande.

ARTICLE 8 : CHARGES

L'Occupant acquittera directement auprès des organismes concernés les abonnements d'électricité, d'eau, téléphone ainsi que les frais d'entretien des parties communes et de réparation des différents compteurs le concernant.
Il est ici précisé, que le paiement de l'ensemble des abonnements et consommations sus visé sera assuré par la Métropole Aix Marseille Provence, ce qui est d'ores et déjà accepté par la Ville de Marseille.

ARTICLE 9 : CONTRIBUTION, IMPOTS ET CHARGES

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires tant à son installation dans les lieux occupés qu'à l'exercice de son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, la sécurité et les conditions de travail.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Il s'engage en outre à faire son affaire personnelle et à supporter tous les frais pouvant résulter de toutes modifications à apporter aux lieux occupés, qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, les conditions d'accessibilité et les conditions de travail et liées à l'exercice de son activité.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN – MAINTENANCE – RÉPARATIONS

L'Occupant s'engage à maintenir les Locaux, leurs équipements, aménagements intérieurs ainsi que les espaces extérieurs accessoires mis à sa disposition en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement pendant toute la durée de la présente convention.
À ce titre, il assure à ses frais :

- l'entretien courant des Locaux et de leurs équipements ;
- le nettoyage régulier des espaces intérieurs et extérieurs mis à disposition ;
- l'enlèvement des déchets générés par son activité ;
- les petites réparations et remplacements rendus nécessaires par l'usage normal des lieux ;
- l'entretien du mobilier, du matériel et des équipements qu'il installe ou utilise dans les Locaux.

L'Occupant devra signaler sans délai à la SOLEAM tout désordre, dégradation, dysfonctionnement ou sinistre affectant les Locaux, les constructions modulaires ou leurs équipements techniques.

Les réparations relevant de la vétusté normale des installations, d'un vice de construction, d'un défaut de conception ou d'un cas de force majeure demeurent à la charge de la SOLEAM.

En revanche, toutes les réparations, remises en état ou remplacements rendus nécessaires par une mauvaise utilisation des lieux, un défaut d'entretien, une négligence ou les agissements de l'Occupant, de ses préposés, des associations utilisatrices, de leurs intervenants ou du public accueilli seront intégralement supportés par l'Occupant.

L'Occupant ne pourra effectuer aucun travaux, modification, transformation ou installation affectant les structures, réseaux, équipements techniques ou l'aspect extérieur des constructions modulaires sans l'accord préalable, exprès et écrit de la SOLEAM.

De son côté, en sa qualité de propriétaire, la Ville de Marseille assurera, pendant toute la durée de la présente convention, l'entretien des abords de la maison de projet, selon une fréquence minimale de deux interventions par semaine. La Ville assurera également l'élagage des arbres présents sur le terrain, y compris ceux situés dans le patio de la maison de projet.

La SOLEAM ou toute personne mandatée par elle, pourra, après information préalable de l'Occupant, procéder à toute visite permettant de constater l'état d'entretien des lieux et, le cas échéant, prescrire les mesures nécessaires à leur bonne conservation.
À l'expiration de la convention, les Locaux devront être restitués en bon état d'entretien

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

et de propreté, compte tenu de leur usure normale. Toute remise en état rendue nécessaire par des dégradations imputables à l'Occupant sera réalisée à ses frais exclusifs.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITÉ CIVILE ET ASSURANCES

Responsabilité civile

La Métropole prendra en charge toutes les responsabilités civiles à l'égard de la SOLEAM résultant de sinistre qui pourraient survenir dans les locaux occupés du fait de l'utilisation du site pour les besoins de la Métropole en rapport avec la présente convention et ce durant toute l'occupation, sans que la SOLEAM ne puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef.

La Métropole est gardien des lieux mis à disposition par la présente au titre des article 1240 et suivants du code civil.

Assurance

La Métropole devra, dès la prise de possession et pendant toute la durée de la convention, assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc. tous les aménagements qu'elle aura apportés sur les lieux, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant et garantissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accident corporels survenus sur les lieux ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurances et justifier du tout à la SOLEAM à l'entrée dans les lieux ainsi qu'à chaque réquisition de celui-ci.

La Métropole s'engage à renoncer et à faire renoncer par ses assureurs à tous recours envers la SOLEAM et son assureur.

En conséquence, pour ce motif et ceux qui précèdent, la Métropole devra notifier à ses assureurs, dès avant la passation des polices qu'elle contractera, copie de la présente convention d'occupation signée des parties sans que le défaut de notification puisse être opposable par lesdits assureurs en cas de sinistre entraînant le jeu de la garantie.

ARTICLE 12 : VISITE DES LIEUX

L'Occupant devra laisser la SOLEAM, ses représentants, ou toute personne qu'elle aura mandatée à cet effet, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer et entretenir les lieux, ou prendre toutes mesures conservatoires de ses droits, sous réserve d'avertir l'Occupant quarante-huit heures avant la date prévue pour cette visite. Cette disposition ne s'appliquera pas en cas d'urgence.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

ARTICLE 13 : RESTITUTION DES LOCAUX

À l'expiration ou à la résiliation de la présente convention, la Métropole libérera les Locaux de toute personne et de tout bien lui appartenant ou appartenant aux Associations. Elle restituera les clés, badges et autres moyens d'accès.

La Métropole restituera les Locaux et les équipements dans l'état constaté lors de l'entrée, sous réserve de l'usure normale. Elle supportera le coût des réparations rendues nécessaires par les dégradations qui lui sont imputables ou qui sont imputables aux Associations ou au public accueilli.

La restitution sera constatée par un état des lieux contradictoire de sortie et par la remise de l'ensemble des moyens d'accès par un constat réalisé par un commissaire de justice.

Le démontage, le déplacement ou l'enlèvement des modules relève exclusivement de la SOLEAM ou de ses prestataires.

ARTICLE 14 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE / RÉSILIATION

En cas de manquement de la Métropole à l'une de ses obligations résultant de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

À cette fin, la SOLEAM adressera à la Métropole une mise en demeure exposant précisément les manquements constatés et les mesures attendues pour y remédier. La Métropole disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de sa réception pour régulariser la situation ou faire connaître ses observations.
En l'absence de résolution du différend à l'issue de ce délai, les Parties conviennent de recourir à une procédure de médiation. Elles désigneront d'un commun accord un médiateur dans un délai de quinze (15) jours. La médiation devra être engagée dans les meilleurs délais et menée de bonne foi par les Parties.

Ce n'est qu'en cas d'échec de la médiation, constaté par écrit, que la SOLEAM pourra résilier la présente convention, sous réserve d'un préavis de trente (30) jours notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, en cas d'urgence, de danger grave pour les personnes ou les biens, d'atteinte à la sécurité ou de manquement insusceptible de régularisation, la SOLEAM pourra prononcer la résiliation sans qu'il soit nécessaire de mettre en œuvre la procédure de médiation préalable.

La résiliation de la convention n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de la Métropole, sauf en cas de faute démontrée de la SOLEAM ayant causé un préjudice direct et certain.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
- Pour la SOLEAM à son siège social,
- Pour l'Occupant en son domicile sus-indiqué.

Fait à Marseille, le … /…../…
en 2 exemplaires originaux.

Signature de la SOLEAM

« Lu et approuvé »

Signature de la METROPOLE

« Lu et approuvé »

LA SOLEAM
Le Directeur Général
Paul COLOMBANI

LA METROPOLE AMP

Annexes :

Annexe n°1 : récépissé du dépôt du permis de construire du 20/05/2026

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026