

# CONVENTION HABITAT

---

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

## SOMMAIRE

Préambule .....	2
1) Contexte : .....	2
2) L'objet de la convention habitat : .....	3
I) Signature de la convention Habitat.....	3
II) L'identification des sites.....	4
III) La veille foncière.....	4
1) La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA): .....	4
2) La Veille foncière : .....	4
3) Identification des DIA d'intérêt : .....	4
IV) Les études préalables .....	5
1) Le lancement des études :.....	5
2) Le financement des études : .....	5
3) Modalités de remboursement : .....	5
V) La démarche d'acquisition .....	5
1) La décision d'acquisition :.....	5
2) La mise en œuvre de la garantie de rachat:.....	5
3) Les modalités de rachat : .....	6
VI) La gestion.....	6
VII) La cession.....	6
1) Cession avec consultation préalable : .....	6
2) Cession directe à l'opérateur : .....	7
VIII) Durée de la Convention.....	7
IX) Dispositif de suivi de la Convention habitat.....	7
X) Annexes .....	7

## Préambule

### 1) Contexte :

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole Aix-Marseille-Provence en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la Métropole Aix-Marseille-Provence a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie forte en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Plan local d'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016.

Cet engagement permettra à la Métropole Aix-Marseille-Provence avec l'appui des Communes de construire une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux besoins des habitants mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet depuis plusieurs années, les politiques locales de l'habitat ont été engagées au niveau des Communes et des ex-EPCI avec des différences entre les territoires qui composent la Métropole Aix-Marseille-Provence parfois importantes, d'où la nécessité pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de donner une cohérence à ces situations issues de l'histoire de chaque territoire.

Une stratégie d'action est à développer sur les 92 communes et 1,8 Millions d'habitants de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le parc de logements existants, est d'environ 810 000 résidences principales, dont 154 000 logements sociaux.

L'approbation du nouveau PLH Métropolitain est prévue pour fin 2019 et pour une durée de 6 ans.

Par ailleurs, au vu de la dynamique et des enjeux de développement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre. Celle-ci fait donc l'objet d'une convention qui couvre la période 2017-2022. Cette convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat a été approuvée par délibération du conseil Métropolitain du 30 mars 2017, pour une durée de 6 ans renouvelable.

L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions

L'EPF PACA apporte déjà son concours à la Métropole Aix-Marseille-Provence et aux Communes via les ex-EPCI au travers de conventions « multisites ».

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA ont décidé de poursuivre et renforcer ce partenariat au travers d'une nouvelle convention cadre bilatérale afin de :

- poursuivre les actions foncières engagées avec les Communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence (certaines conventions arrivant à échéance fin 2017)
- avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire Métropolitain en vue de participer à l'élaboration du futur PLH Métropolitain
- répondre au plan d'urgence engagé par l'ÉTAT pour la production de logements sociaux, avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme » des contrats de mixité sociale.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachées à cette convention, doivent permettre de réaliser **des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme**, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace. Dans ce contexte, l'objectif prévisionnel financier sur la période 2018-2023 est de 85 Millions d'euros pour l'ensemble du territoire métropolitain et correspond, au titre de la présente convention, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 3 000 logements.

## 2) L'objet de la convention habitat :

L'EPF PACA apporte son concours à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la production de 3000 logements environ en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale/accession à prix maîtrisé).

Dans les communes déficitaires en logements sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30 %, avec une part majoritaire de PLUS/PLAI. Pour autant, l'EPF PACA pourra également accompagner les communes carencées désireuses de produire du logement aidé.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Au titre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA s'associent pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ;

Sur chacun des sites repérés, en tant que de besoin, des études préopérationnelles seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

Pour rendre le dispositif efficient, sa mise en œuvre nécessite un partenariat fort avec les Communes concernées.

La présente Convention Habitat conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les Communes souhaitant bénéficier de cet outil, organise donc les modalités d'organisation fonctionnelle de mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat à caractère multi-sites passée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA.

## 1) Signature de la convention Habitat

La Commune manifeste, par délibération de son conseil municipal, sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention habitat.

La délibération dûment transmise au contrôle de légalité autorisera le représentant qualifié de la Commune à signer la convention habitat.

Une fois signée, la Commune transmettra l'original en deux exemplaires à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui signera à son tour la convention habitat puis la notifiera à la commune.

## **II) L'identification des sites**

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune identifieront les sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme.

Les sites cibles concernent des parcelles et tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (Dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

## **III) La veille foncière**

### **1) La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA):**

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'art R211-7, la Commune transmettra les DIA à la Métropole, titulaire du droit de préemption, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

### **2) La Veille foncière :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en partenariat avec la Commune, réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés, notamment ceux issus des contrats de mixité sociale (CMS). Cette veille se caractérisera par un examen des DIA déposées sur les secteurs fléchés ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique qui seraient appelés à muter présentant une opportunité foncière pour les partenaires.

### **3) Identification des DIA d'intérêt :**

Les partenaires feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA, via la fiche d'aide à la décision correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles pour lesquelles ils souhaitent qu'une action foncière soit engagée. La fiche d'aide à la décision (Annexe 3) sera pré-remplie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par l'EPF PACA.

## **IV) Les études préalables**

### **1) Le lancement des études :**

Après avis de la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

La validation du lancement des études sera formalisée par un courrier du représentant qualifié de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA.

### **2) Le financement des études :**

En cas de non acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursés en intégralité par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA au titre de la convention cadre.

Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-dessus,

la Commune s'engage à rembourser à hauteur de 50% lesdits frais d'étude à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

### **3) Modalités de remboursement :**

Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF PACA, la Métropole Aix-Marseille-Provence présentera à la Commune un titre de recette à hauteur de 50% du montant total, accompagné de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention.

## **V) La démarche d'acquisition**

### **1) La décision d'acquisition :**

Après avis de la Commune requis par courrier, la Métropole Aix-Marseille-Provence transmettra la décision d'acquisition de la parcelle ou du tènement foncier du bien identifié à l'EPF PACA.

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF PACA, celui-ci en informera la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui se chargera à son tour d'en informer la Commune.

### **2) La mise en œuvre de la garantie de rachat:**

Cette validation entraîne pour la Métropole Aix-Marseille-Provence une obligation de garantir le rachat dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention

- En cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la Commune, la Commune s'engage alors à racheter le bien à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

### 3) Les modalités de rachat :

Le rachat en cascade par la Commune se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA.

## VI) La gestion

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, L'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pouvant pas assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront remis en gestion à la Commune par la Métropole Aix-Marseille-Provence sous réserve de quatre exceptions de nature à différer la remise en gestion au profit de la Commune ou à la confier à un tiers :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant remise en gestion,
- dans le cas exceptionnel où ni la Commune, ni l'EPF PACA ni la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pourraient faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis de la METROPOLE, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession.
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA.

La Commune se verra transférer par la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Les modalités de gestion par la Commune des biens acquis par l'EPF sur son territoire sont définies à l'annexe de gestion (annexe 1)

En cas d'urgence liée à la gestion, la Commune pourra informer directement l'EPF PACA parallèlement à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## VII) La cession

### 1) Cession avec consultation préalable :

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE et de l'EPF PACA et de la Commune.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

## 2) Cession directe à l'opérateur :

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF PACA pourra être réalisée à la demande de la Métropole et après avis de commune auprès de l'EPF.

## VIII) Durée de la Convention

La présente Convention sera rendue exécutoire à compter de sa notification, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente Convention habitat par chacune des parties.

La validité de la convention est attachée à la validité de la convention cadre habitat à caractère multi sites, qui prendra fin le **31 décembre 2023**. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.

## IX) Dispositif de suivi de la Convention habitat

Un comité de suivi, composé des services Direction générale Adjointe Développement Urbain et Stratégie Territoriale (DGA DUST) de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de représentant(s) identifié(s) de la commune, se réunira une fois par an à minima.

Ce comité évaluera l'avancement des missions et facilitera la coordination des différents acteurs concernés.

Des réunions techniques seront organisées en tant que de besoin pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

## X) Annexes

Sont annexées à la présente convention habitat :

- Annexe N°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe N°2 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune
- Annexe N°3 : Fiche d'aide à la décision – instruction des DIA et de négociation amiable



## **SIGNATURES**

Fait à .....

En deux exemplaires originaux

Fait à .....

Signature du représentant qualifié de la  
Commune de ..... (1)

Signature du représentant qualifié de la  
Métropole Aix-Marseille-Provence

- (1) *Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil municipal*  
(2) *Parapher chaque bas de page*

## **Annexe 1 : 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 COMMUNE ou à la METROPOLE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la METROPOLE, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

La METROPOLE se charge de rétrocéder la gestion du bien à la Commune et fera son affaire personnelle des modalités de cette remise en gestion. La présente annexe de gestion des biens s'appliquera dans les mêmes conditions aux Communes ayant adhéré au dispositif de convention Habitat.

### **Article II : DUREE**

La gestion de chaque bien est conférée à la COMMUNE ou à la METROPOLE 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.

Le transfert de la gestion à la COMMUNE demeure l'option souhaitée de manière générale sous réserve au préalable de :

- la bonne information en amont des caractéristiques du bien pour prise en charge de la gestion,
- de l'état et de l'occupation du bien permettant sa remise en gestion à la collectivité

**Quatre exceptions sont de nature à différer (ou confier à un tiers) cette remise en gestion :**

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par le propriétaire avant remise en gestion,
- la collectivité n'a pas la capacité d'assurer la bonne gestion du bien et l'intervention d'un tiers est nécessaire avec imputation des dépenses au prix de revient,
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrés à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF.

### **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 COMMUNE ou la METROPOLE (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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 indécemment insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la COMMUNE ou la METROPOLE et l'EPF PACA acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou à la METROPOLE 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.

En aucun cas la COMMUNE ou la METROPOLE ne pourra être tenue responsable des éventuels dommages causés aux riverains et aux tiers durant l'accomplissement des travaux susmentionnés par les Entreprises intervenants sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF PACA.

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

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

##### ***1. Gestion par la COMMUNE ou par la METROPOLE des biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :***

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire habitation.

La COMMUNE ou la METROPOLE réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

Pour tous les biens, la COMMUNE ou la METROPOLE- 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 COMMUNE ou la METROPOLE a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE de la METROPOLE aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la COMMUNE ou la METROPOLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE ou de la METROPOLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE ou de la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE de l'avancée de la procédure. L'occupation illégale d'un bien au jour de la remise en gestion est de nature à différer cette dernière postérieurement à la libération des lieux.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la COMMUNE ou la METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La COMMUNE ou la METROPOLE devra rechercher 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE procèdera, dans les plus brefs délais, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La COMMUNE ou la METROPOLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage, 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 COMMUNE ou la METROPOLE informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procèdera 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 procèdera, 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 COMMUNE ou la METROPOLE pourra consentir sur le bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire à l'exclusion de tout autre convention.

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

La COMMUNE ou la METROPOLE remettra une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La COMMUNE ou la METROPOLE sera en charge, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la COMMUNE ou la METROPOLE informera l'EPF PACA des évènements 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.

Les biens voués - dans un délai court - à la démolition ne seront pas remis en gestion à la COMMUNE ou à la METROPOLE. A l'inverse, ceux pour lesquels la démolition est prévue à long terme et ne présentant pas de danger, feront l'objet d'une remise en gestion.

En sa qualité de gardien, la COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou de la METROPOLE :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la LA COMMUNE OU LA METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

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

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

La COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

#### **Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 (dommages aux biens et responsabilité civile).

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 COMMUNE ou de la METROPOLE :**

La COMMUNE ou la METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

La COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE à la METROPOLE 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).

**Annexe 2 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune**

oct-17 **MODALITES D'ORGANISATION FONCTIONNELLE AU TITRE DE LA CONVENTION MULTISITES HABITAT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE et LES COMMUNES PARTENAIRES**

	TACHES				DIVERS		
	Tâche technique	Tâche administrative	Commune	Métropole	support	Observation(s) / tâches subséquentes	signature
<b>SIGNATURE CHARTRE HABITAT</b>	Rencontre des Communes		*	*	réunion		
		Signature convention Habitat	*			délibération du conseil municipal	Commune et Métropole
<b>ETUDES</b>	identification des sites		*	*	réunion	Formalisation au terme d'un CA de réunion bipartite	
		Lancement étude	*	*	courrier	Avis de la Commune requis préalable requis: validation nécessite que la programmation prévoit un minimum de logements sociaux	
		Avis sur la validation de l'étude	*	*	réunion		
		Financement des études	*	*		Financement partagé à hauteur de 50% par la Commune et 50 % par la métropole	
<b>TEMPS 2 VERLE FONCIERE ACQUISITION</b>		transmission DIA pour les communes catencées	*	*	mail	cf. procédure DIA métropolitaine	
	identification DIA d'intérêt et opportunités (amiables)		*	*	mail	le partenaire qui repère une DIA en informe l'autre partenaire.	
	Remplir la fiche d'aide à la décision		*	*	fiche	A pré-remplir par l'institution qui repère en premier la DIA	
	Décision d'acquisition foncière			*	courrier	Avis de la Commune requis par courrier adressé à la Métropole	Le représentant qualifié de la Commune
		Acquisition			acte notaire	La Métropole transmettra l'information, une fois récupérée auprès de l'EPF	
<b>TEMPS 3 GESTION</b>	Principe Gestion par la Commune	visé contradictoire	*	*		Principe : gestion communale - des exceptions possibles	
		PV de remise en gestion	*	*			
<b>TEMPS 4 CESSION</b>	Gestion avec consultation préalable	Rédaction du cahier des charges	*	*	mail	Echange par mail du projet de cahier des charges	
		Avis sur la phase 1 (validation des candidatures)	*	*	Avis (courrier / mail)	Avis requis de la Commune	Le représentant qualifié de la Commune
		Avis sur la phase 2 (validation des offres et désignation de l'opérateur)	*	*	Avis (courrier / mail)	Avis requis de la Commune	Le représentant qualifié de la Commune
	Gestion directe à l'opérateur	information sur la cession	*	*	courrier / mail	Avis requis de la Commune La Métropole informe la Commune de la cession	Le représentant qualifié de la Commune

\* intervention ou présence requise  
     A l'initiative de



### Annexe 3 : La fiche d'aide à la décision

NUMERO DE DOSSIER : DIA / DIA / IA  
 RECAPITULATIF DU / /

INFORMATION DIA / NEGOCIATION AMIABLE			
Date réception DIA	Date limite instruction	Date limite Dossier	Contact Notaire
Nom notaire vendeur	Adresse notaire vendeur	Nom notaire acquéreur	Adresse notaire acquéreur
Description du bien			
Num de Dossier (si DIA)	Adresse		Code postal
Quartier	Parcelles		Zonage
Nature du bien	Désignation du bien	Usage	Occupation
Surface totale du foncier	Surface de plancher	Surface au sol	
Titulaire DPL		ZAD	
Observations Information DIA / négociation amiable			
DETAIL TRANSACTION			
Nom du vendeur		Nom acquéreur	
Prix total de vente	Prix au m <sup>2</sup> de foncier	Prix au m <sup>2</sup> de Surface de plancher	
Observations Sur le détail de la transaction			
ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN			
Servitude	Transport	Environnement Urbain	Accessibilité
Observations Analyse contexte urbain			
INSTRUCTION DIA / NEGOCIATION AMIABLE			
Emetteur	Date Avis	Argumentaire	
DECISION DE PREEMPTION / ACQUISITION			
Prix de préemption / acquisition	Date avis	Procédure	
POST ACQUISITION			
Date acquisition	Date échéance pour mise en œuvre garantie de rachat	Date rétrocession	

