

CONVENTION HABITAT A CARACTÈRE MULTI-SITES

Communauté Provence-Alpes Agglomération

Département des Alpes de Haute-Provence

Entre

La Communauté Provence-Alpes Agglomération, représentée par sa Présidente, Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n°17 du Conseil Communautaire en date du 02 avril 2025.

Désignée ci-après par « L'EPCI »,

Et

L'Établissement 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°2024/89 en date du 26 novembre 2024,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Sommaire

Préambule	3
Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires	4
1 1. Objet et définition de la convention	4
1 2. Rôle des partenaires :	4
La démarche et les moyens d'intervention	6
Article 2. - Démarche d'intervention.....	6
2 1. L'identification des sites :	6
2 2. Validation des sites	6
Article 3. - La démarche d'acquisition.....	7
Article 4. - Intervention ultérieure	7
Article 5. - La démarche de cession	7
5 1. Cession à un opérateur.....	8
5 2 Cession à la collectivité :.....	8
5 3 Conditions juridiques de la cession	9
5.4 Modalités de suivi du projet après cession	9
Les modalités pratiques.....	10
Article 6. Transmission des données numériques	10
Article 7. Dispositif de suivi de la convention	10
Article 8. Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	10
Article 9. Communication.....	11
Les modalités juridiques et financières.....	12
Article 10. Financement des études	12
Article 11. Montant de la convention	12
Article 12. Durée de la convention	12
Article 13. Détermination du prix de cession	12
Article 14. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	13
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	13
Cas de l'abandon d'un site d'intervention	13
Article 15. Contentieux	14
Article 16. Annexes.....	14
Annexes.....	15
Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF	16
Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....	22

Préambule

Crée le 1^e janvier 2017, Provence Alpes Agglomération est composée de 46 communes et rassemble près de 48 000 habitants. Reliée aux axes autoroutiers et ferrés entre Alpes et Méditerranée, l'agglomération offre un riche patrimoine naturel entre Alpes et Provence, autour de Digne les Bains (16 500 habitants), ville-centre de l'agglomération et préfecture des Alpes de Haute Provence, qui a été labellisée Action Cœur de Ville en 2018. Deux communes, Seyne les Alpes et Château Arnoux St Auban sont labellisées « Petites Villes de Demain », et neuf communes sont labellisées « Villages d'Avenir 04 » (Aiglun, Le Chaffaut-Saint-Jurson, Estoublon, l'Escale, Malijai, Montclar, Moustiers-Sainte-Marie, Peyruis et Volonne).

Provence Alpes Agglomération poursuit l'objectif de développer une offre de logements adaptée à sa population en tenant compte des caractéristiques et du fonctionnement de son territoire et a ainsi approuvé en conseil communautaire le 13 décembre 2023 son 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028. L'orientation principale du PLH a pour objectif de consolider le parc d'habitat et de renforcer l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins en logements des actifs et de la population.

L'équilibre territorial des projets, leurs localisations, ainsi que la diversification de l'offre de logements représentent donc un enjeu prioritaire pour Provence Alpes Agglomération dans sa politique en matière d'habitat.

Un objectif d'environ 2 320 logements est projeté pour le 1^{er} PLH (2023-2028) à travers des projets de construction neuve, de réhabilitation, de rénovation et de sortie de vacance à l'échelle de l'agglomération.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, 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, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

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. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Dans le cadre de la présente convention, Provence Alpes Agglomération sollicite l'EPF pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation, d'économie d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPF. L'EPCI demande à l'EPF son concours pour **la production d'environ 100 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés**.

Provence Alpes Agglomération et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur conviennent de s'associer pour mener ces actions pour favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé par l'EPCI.

Cette intervention s'inscrit dans le **quatrième axe** d'intervention du Programme Pluriannuel de l'EPF : « aider les petites ou moyennes communes pour la réalisation de programme de logements et à la réalisation de projets d'ensemble ».

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires

1.1. Objet et définition de la convention

L'EPCI demande à l'EPF son concours pour **la production d'environ 100 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé).

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

Dans le cadre de la présente convention, l'EPCI sollicite l'EPF pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation, d'économie d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF.

Sur chacun des sites repérés, des études de capacité seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

1.2. Rôle des partenaires :

Le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont déclinées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

1.2.1 L'EPF

- Participera à l'identification des sites d'intervention,
- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces sites (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...),
- Fera réaliser les études de capacité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition,
- Etablira les fiches d'aides à la décision, support préalable à l'engagement de la procédure d'acquisition et permettant la validation préalable par l'EPCI en lien avec la Commune concernée,
- Réunira en association avec l'EPCI en lien avec la Commune concernée, le comité de pilotage dans les conditions définies à l'article « 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.

1.2.2 L'EPCI

- Participera à l'identification des sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme,
- Validera lesdits sites d'intervention,
- 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,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Assurera la gestion des biens,
- 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'acquérir 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.

La démarche et les moyens d'intervention

Article 2. - Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions réalisées par l'EPF.

2 1. L'identification des sites :

Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de l'EPCI est concerné par la recherche de secteurs cibles.

Les secteurs d'intervention potentiels

Les sites cibles concernent des tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économies d'espace et s'inscrivant dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols doivent être privilégiés.

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

- Les terrains localisés en centres villes (coeur 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 de périmètres 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 (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces secteurs feront l'objet d'une convention d'intervention foncière dédiée avec la commune concernée afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés. Les biens concernés acquis dans le cadre de la présente convention seront alors transférés dans la convention d'intervention foncière précitée.

Les sites pourront être identifiés par les partenaires en lien avec la commune concernée, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF.

Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, des secteurs localisés dans le cadre de la spatialisation du PLH, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

Ces interventions sont basées sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat en vigueur (2023-2028).

2 2. Validation des sites

L'EPCI en lien avec la Commune concernée valideront les sites préalablement à la mise en œuvre d'une démarche de maîtrise foncière par l'EPF.

Article 3. - La démarche d'acquisition

L'EPF procèdera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (commune) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse d'un droit de préemption dont le titulaire est la commune, l'EPCI organisera, en lien avec la commune concernée, les modalités de transmission des DIA et de délégation d'exercice du droit de préemption.

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 ou le cas échéant, par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Présidente de l'EPCI en lien avec le Maire de la commune concernée.

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

L'EPCI fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédefinis en termes de localisation et de faisabilité, celles auxquelles il souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme. L'EPCI organisera en lien avec la commune titulaire du droit de préemption les modalités de délégation de l'exercice du droit de priorité.

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.

L'EPCI organisera en lien avec la commune compétente en matière d'urbanisme les modalités de substitution.

Article 4. - Intervention ultérieure

A l'expiration de la présente convention, deux possibilités sont envisageables pour poursuivre le partenariat :

- La prolongation par avenir de la présente convention permettant la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation,
- La signature d'une nouvelle convention permettant de poursuivre le présent dispositif ; les sites maîtrisés au titre de la période précédente pourront être transférés sur cette nouvelle convention, si la cession n'a pas été engagée.

Il est précisé que tout site inactif fera l'objet de la garantie de rachat au terme de la présente convention conformément aux dispositions de l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » concernant les hypothèses d'abandon de sites ; ceux-ci ne pourront faire l'objet d'un portage complémentaire, ni au titre de l'avenant de prolongation, ni dans le cadre d'un transfert dans une nouvelle convention.

Article 5. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, l'EPCI veillera, à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera, également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement et la loi dite « Climat et résilience » : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains et limitation de l'artificialisation des sols.

5.1. Cession à un opérateur

L'EPF assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par l'EPCI et la Commune concernée conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPCI et la Commune concernée.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de l'EPCI, la Commune concernée et de l'EPF.

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

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande de la Présidente de l'EPCI en lien avec le Maire de la Commune concernée, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par l'EPCI et la Commune concernée, ceux-ci s'obligent à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'ils auront désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5.2 Cession à la collectivité :

Les cessions aux collectivités seront assorties d'une clause anti spéculative et de pénalités contractuelles.

- Clause anti spéculative :

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par la Collectivité pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajoutée au prix de revient tel que défini.

La collectivité aura donc l'obligation de remettre à l'EPF une attestation détaillant la manière dont le prix de revient in fine aura été calculé ainsi que le détail des frais de portage et de la quote part du coût des équipements publics nécessaires à l'opération, si cela se justifiait. »

- Pénalités contractuelles :

Cette clause est notamment nécessaire afin de justifier dans le temps les prérogatives de puissance publique dont a bénéficié l'EPF lors de la maîtrise foncière publique destinée à encadrer durablement la mise en œuvre des projets selon modalités ci-après définies :

« Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente hors taxes.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération. »

5.3 Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par l'EPCI en lien avec la Commune concernée.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (l'EPCI ou la Commune ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

5.4 Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec l'EPCI au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021-2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, l'EPCI en lien avec la Commune concernée s'engagent à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

L'EPCI s'engage à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF de rendre compte au Conseil d'administration.

Les modalités pratiques

Article 6. Transmission des données numériques

L'EPCI transmettra, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales,
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...,
- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

Le système d'information géographique de l'EPF repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF-Lambert 93.

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande à remettre à l'EPCI une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 7. Dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co-présidé par l'EPCI et l'EPF, se réunira au moins une fois par an, à l'initiative de l'EPCI et/ou à la demande spécifique de l'EPF.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

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

Article 8. Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à l'EPCI lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois l'EPCI et l'EPF détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où l'EPCI 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.

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF» qui sera dûment paraphée par les parties.

L'EPCI 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 l'EPCI d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

L'EPCI 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

L'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI, les biens sont remis en gestion à l'EPCI 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 l'EPCI. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 9. Communication

L'EPCI s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de l'EPCI et de l'EPF (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Les modalités juridiques et financières

Article 10. Financement des études

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions, ainsi que les conditions de sortie de portage foncier l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.....

Ces frais pris en charge par l'EPF seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par l'EPCI dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 11. Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **2 000 000€ (DEUX MILLIONS) d'EUROS** hors taxes.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel l'EPCI est engagée pour mener les opérations de maîtrise foncière à son terme.

Article 12. Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2030** ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 13. Détermination du prix de cession

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 14. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), L'EPF mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de L'EPCI.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliquée au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visés à l'article « Démarche d'intervention », l'EPCI s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

« Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

Article 15. Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 16. Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

Fait à Digne-les-Bains, le

(1)

En 2 exemplaires originaux

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

**La Communauté Provence Alpes
Agglomération
représentée par sa Présidente,**

Claude BERTOLINO (2)

Patricia GRANET-BRUNELLO (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Communautaire

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

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 l'EPCI des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de l'EPCI, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec l'EPCI, l'EPF 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.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à l'EPCI 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 l'EPCI (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)

L'EPCI s'est vu 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI 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 l'EPCI.

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

L'EPCI devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des évènements 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 l'EPCI.

L'EPCI 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 voisins et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que l'EPCI 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 voisin, 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

L'EPCI 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, l'EPCI 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 par l'EPCI 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 adresse à l'EPCI 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

L'EPCI ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. Gestion par l'EPCI des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, l'EPCI 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 :

L'EPCI veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

L'EPCI réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, l'EPCI informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de l'EPCI aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de l'EPCI 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 l'EPCI de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : L'EPCI sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. L'EPCI 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, l'EPCI 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 par l'EPCI 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, l'EPCI procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). L'EPCI 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, l'EPCI 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, l'EPCI 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.

L'EPCI 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. L'EPCI 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, l'EPCI informera l'EPF des évènements 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, l'EPCI 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 l'EPCI la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, l'EPCI 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 l'EPCI:

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, l'EPCI 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.

L'EPCI 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.

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

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

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

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

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'EPCI 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).

L'EPCI 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, l'EPCI 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.

L'EPCI acquittera 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 l'EPCI:

L'EPCI gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

L'EPCI 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.

L'EPCI 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

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

L'EPCI 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, L'EPCI 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, l'EPCI 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 l'EPCI 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 n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

(Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération n° 2020/36 du Conseil d'Administration du 26 Novembre 2020)

(Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération n° 2022/62 du Conseil d'Administration du 28 novembre 2022)

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

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.).
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.).
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

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

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

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

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

**Convention subséquente à la Convention Habitat à caractère
Multisites conclue entre Provence Alpes Agglomération et la
commune de**

Entre

La Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération, représentée par sa Présidente, Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du n° 17 du Conseil Communautaire du 2 avril 2025

Désignée ci-après par « PAA »

D'une part

Et

La commune de XXX, représentée par son Maire, Monsieur/Madame XXX, dûment habilité(e) à signer la présente convention par la délibération n°XX du Conseil Municipal du XX/XX/XXX ;

Désigné ci-après par « LA COMMUNE »

D'autre part,

PRÉAMBULE :

La Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération (PAA) a été créée le 1^{er} janvier 2017 par fusion de 5 communautés de communes. Son périmètre regroupe 46 communes pour environ 49 000 habitants et plus de 33 000 logements (soit un peu moins d'un tiers de la superficie et de la population du département).

Le parc de logements de PAA est majoritairement ancien, composé de logements individuels de grandes typologies, détenus par des propriétaires occupants.

La part des logements vacants est élevée avec environ 10%.

Les résidences secondaires représentent environ 20% du parc de logements, avec des écarts très importants selon les secteurs géographiques et les communes.

La plupart des communes est confronté à des enjeux de redynamisation de leurs centres-anciens, qui concentrent les problématiques de logements vacants car moins attractifs et exigeant souvent des travaux de rénovation énergétique. La précarité énergétique et les passoires thermique sont des sujets très importants pour les ménages et le parc bâti du territoire.

Depuis décembre 2023 PAA est dotée de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH), qui définit une première stratégie intercommunale en faveur la création d'une offre de logements adaptée à la demande actuelle et future du territoire. Le rythme de construction prévu dans le PLH (2023-2028) est d'environ 260 logements par an.

Le scénario démographie et logement du futur SCoT de PAA prévoit une croissance démographique de +0,37% par an, soit 180 habitants supplémentaires par an et une production de 250 logements neufs par an soit environ 2 700 habitants et 5 000 logements neufs supplémentaires d'ici 2045.

Le PLH et le futur SCoT de PAA poursuivent un objectif de sobriété foncière, notamment dans le contexte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols de la loi Climat et Résilience. Ainsi ces deux documents de planification intercommunaux priorisent la remobilisation des fonciers, bâtiments et logements existants, situés en centres-anciens à proximité des services et équipements et la densification des tissus bâties situés à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Certaines communes ont déjà lancé des dispositifs incitatifs et curatifs sur l'habitat.

C'est le cas de Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Seyne et bientôt Volonne, qui se sont engagées dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Et des communes de Digne-les-Bains, Les Mées, Seyne et prochainement Volonne, qui ont ciblé des îlots et initié la Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

Pour mener à bien ces opérations le soutien de l'Etablissement Public Foncier PACA peut être sollicité sur toutes les questions liées à la maîtrise foncière et au portage foncier pour les sites identifiés par les communes.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, 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.

Malgré l'absence d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les communes de PAA proposent une offre de logements sociaux satisfaisante et une production constante.

Le taux de tension de l'agglomération est le plus faible de la région SUD-PACA, même si elle est plus élevée en mutation, sur les petites typologies et pour les personnes âgées.

Le territoire compte un Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville (QPV), celui de Centre-Ville Pigeonnier, à Digne-les-Bains.

PAA a donc engagé et presque finalisé la réforme des attributions des logements sociaux.

Actuellement seules deux communes disposent d'une convention bilatérale avec l'EPF PACA, Digne-les-Bains et Seyne.

Or toutes les communes ne disposent pas de l'ingénierie et des ressources suffisantes et nécessaires ou n'auraient pas assez de projets justifiant la signature d'une convention bilatérale.

Il apparaissait donc opportun pour PAA de signer une Convention Habitat à caractère Multisites (CHMS) avec l'EPF PACA afin que toutes les communes puissent mobiliser ce partenaire et réaliser leurs projets d'acquisitions, amélioration et remise sur le marché de logements en centre-ancien, sans avoir à signer de convention bilatérale. D'autant plus que ces deux types de conventions sont complémentaires.

Le fait que la CHMS fixe des objectifs de production de 100 logements en « mixité sociale », dont au moins 40% de logements aidés, permet de répondre à une réelle demande des foyers de PAA en étoffant l'offre de logements locatifs et de qualité en centre-ancien.

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

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention d'adhésion conclue entre la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération et les communes souhaitant bénéficier de cet outil, précise donc les modalités d'organisation fonctionnelle et de mise en œuvre et d'intervention de la convention habitat à caractère multisite passée entre PAA et l'EPF PACA.

ARTICLE 2 – LES CONDITIONS D'ADHESION DE LA COMMUNE AU DISPOSITIF EPF PACA/PAA

La COMMUNE manifeste, par courrier de son Maire, sa volonté de bénéficier de l'outil d'action foncière, mis en place par la convention habitat à caractère multisites, pour permettre la réalisation de programmes d'habitat.

Cette demande sera immédiatement présentée au Conseil Municipal de la COMMUNE suivant, afin d'approver la présente convention d'adhésion et d'autoriser le Maire à subdéléguer/déléguer à l'EPF PACA l'exercice du droit de préemption urbain sur le site d'intervention retenu (à adapter en fonction des spécificités de chaque commune).

Par la présente, la COMMUNE adhère donc à la « convention habitat à caractère multisite conclue entre l'EPF-PACA et PAA (Cf. annexe 1).

La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans ladite convention habitat à caractère multisites, dont les principales modalités ci-après détaillées.

ARTICLE 3 - VALIDATION DES SITES D'INTERVENTION

Prioritairement, l'action de l'EPF-PACA sera engagée sur les secteurs d'intervention potentiels mentionnés à l'article 2 1. De la convention habitat à caractère multisites.

La COMMUNE transmet à PAA, le périmètre du site identifié permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme avec un document d'urbanisme compatible.

Le site d'intervention proposé par la COMMUNE devra être validé par PAA.

La COMMUNE s'engage à valider, par courrier signé de son Maire, les sites particuliers d'intervention de l'EPF PACA préalablement aux acquisitions.

ARTICLE 4 - LES ETUDES PREALABLES

Après avis de la COMMUNE (courrier d'accord signé par le Maire), PAA validera auprès de l'EPF PACA le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

En cas de non acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études seront remboursées à l'EPF PACA en intégralité par PAA, conformément à l'article 10 de la convention habitat à caractère multisites.

La COMMUNE s'engage à rembourser intégralement les frais d'études à PAA.

ARTICLE 5 - LA VEILLE FONCIERE

La COMMUNE titulaire du droit de préemption urbain transmettra, à PAA ET à l'EPF PACA, les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues sur les sites d'intervention identifiés et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement mais dans le délai maximum de 15 jours à compter de la réception de la DIA.

La COMMUNE réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés. Cette veille se caractérisera par un examen des DIA déposées dans ces secteurs, ainsi que des biens présentant un intérêt stratégique qui seraient appelés à muter et présentant une opportunité foncière pour les partenaires (EPF PACA, PAA et COMMUNE).

Les partenaires feront connaître sans délai, suivant la réception de chaque DIA, celles pour lesquelles ils souhaitent qu'une action foncière soit engagée.

ARTICLE 6 - LA DEMARCHE D'ACQUISITION

Après avis de la COMMUNE requis par courrier signé de son Maire, PAA transmettra la décision d'acquisition de la parcelle ou du tènement foncier du bien identifié à l'EPF PACA.

En cas d'acquisition d'un bien objet d'une DIA, la COMMUNE (son Maire ou le Conseil Municipal selon le cas spécifique de chaque commune) délèguera l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF PACA, soit ponctuellement (c'est-à-dire à chaque DIA devant faire l'objet d'une acquisition) soit territorialement (c'est-à-dire délégation de l'exercice du droit de préemption dans le périmètre du site d'intervention retenu).

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF PACA, celui-ci en informera PAA, qui se chargera à son tour d'en informer la COMMUNE.

Conformément à l'article 14 de la convention habitat à caractère multisites, la transmission de la décision d'acquisition par PAA entraîne pour elle une obligation de garantir le rachat en cas de résiliation de la convention ou en cas de l'abandon d'un site d'intervention.

La COMMUNE s'engage à racheter à PAA les biens acquis par elle auprès de l'EPF PACA.

Le rachat par la COMMUNE se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par PAA auprès de l'EPF. (Cf. annexe n°2 de la convention habitat à caractère multisites « modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »).

ARTICLE 7 - LA GESTION

En cas d'acquisition d'un bien, l'EPF PACA et PAA ne pouvant assurer la gestion courante de ses biens, celui-ci sera remis en gestion à la COMMUNE par PAA sous réserve de quatre exceptions de nature à différer cette remise en gestion à la commune ou à un tiers :

- Le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation du bail, éviction, ...), dans ce cas l'EPF PACA en conservera la gestion ;
- Nécessité de réaliser des travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes), en urgence, et doivent être engagés par l'EPF PACA avant la remise en gestion ;
- Dans le cas où ni la commune, ni PAA, ni l'EPF PACA ne peut assurer la gestion des biens, ce dernier pourra désigner un déléguétaire, après accord de PAA, dont les frais seront répercutés sur le prix de cession ;
- La gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet. Par conséquent, l'EPF PACA en conservera la gestion.

Les modalités de gestion par la COMMUNE, des biens acquis par l'EPF PACA sur son territoire, sont définies à l'annexe « modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF » (Cf annexe n°2).

ARTICLE 8 - LA DEMARCHE DE CESSION

La COMMUNE validera, par un courrier signé de son Maire, les caractéristiques et programmes de logements à réaliser et le choix des opérateurs proposés par l'EPF PACA à PAA.

Au terme de la période de portage, c'est-à-dire à l'expiration de la convention habitat à caractère multisites, les biens acquis par l'EPF PACA n'ayant pas fait l'objet d'une cession à un opérateur seront rachetés par PAA.

Dans ce cadre et comme indiqué ci-avant, la **COMMUNE s'engage à racheter à PAA les biens acquis par elle auprès de l'EPF PACA.**

Le rachat par la COMMUNE se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par PAA. Ces conditions sont définies par l'EPF-PACA dans la convention multisites. (Cf. annexe n°2 de la convention habitat à caractère multisites « modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »).

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION

La présente convention d'adhésion prend fin à l'échéance de la convention habitat à caractère multisites signée entre l'EPF-PACA et PAA dont la date est le 31 décembre 2030. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.

ARTICLE 10 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Fait à Digne-les-Bains, le
En deux exemplaires originaux

Fait à XXXX , le XXXXX

PAA
Représentée par sa Présidente

La Commune de XXXXX
Représentée par son Maire,

Madame Patricia GRANET-BRUNELLO

Madame/Monsieur XXXXXXXX

Annexe n°1 - Convention Habitat à Caractère Multisites (PAA/EPF PACA)

Annexe n°2 - 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 des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de PAA, en application de la convention habitat à caractère multisites.

Il est précisé que, de façon conjointe avec PAA, 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.

Article II : DUREE

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

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

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de PAA et de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé par l'EPF PACA, PAA et la COMMUNE 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 (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 : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

La COMMUNE s'est vu 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE ne pourra garantir à l'occupant 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 l'EPCI et de la COMMUNE.

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

La COMMUNE devra informer PAA et l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des évènements 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.

La COMMUNE 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 voisins et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que la COMMUNE 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 voisinant, 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 COMMUNE prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de PAA ou de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

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

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, l'EPF PACA, la COMMUNE et PAA 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 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 PAA, qui en informera la COMMUNE, 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.

A compter de la réception de ce courrier par la COMMUNE, cette dernière redevient gardien du bien.

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

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

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

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

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

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

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

Pour tous les biens, la COMMUNE 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 a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la COMMUNE en informera PAA, qui en informera l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la COMMUNE) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la COMMUNE informera PAA qui informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE aux fins de recouvrement.

Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE 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.

2. 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 PAA de l'avancée de la procédure qui en informera la COMMUNE.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération :

La COMMUNE sera tenue d'informer immédiatement PAA qui informera l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La COMMUNE devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la COMMUNE en informera PAA qui 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 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 procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La COMMUNE 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 COMMUNE informera PAA qui informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

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

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

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE informera PAA qui informera l'EPF PACA des évènements 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 PACA

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

En sa qualité de gardien, la COMMUNE devra aviser immédiatement PAA qui informera 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 PAA qui en informera la COMMUNE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la COMMUNE devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider, après validation de PAA, d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien.

2. A la charge de la COMMUNE

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

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

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

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

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La COMMUNE 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 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 représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article IX : 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 acquittera 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 PACA :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la COMMUNE :

La COMMUNE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La COMMUNE 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 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 XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

La COMMUNE informera PAA qui 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 devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir PAA informée de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la COMMUNE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera PAA.

Préalablement à la cession d'un bien, PAA demandera à la COMMUNE 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). PAA transmettra ce rapport à l'EPF.

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de ... , dont le siège social est situé : ...

Représentée par Monsieur/Madame ..., Maire en exercice, habilité par (décision municipale du ..., lui donnant délégation du Conseil Municipal en application des dispositions du 5° de l'article L2122- 22 du CGCT / par délibération du conseil municipal du)

Ci-après désigné par « le gestionnaire »

D'une part

ET

(...), représentée (...), domiciliée (...)

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT »,

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'Etablissement public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâties ou non bâties, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Dans cette perspective, il est nécessaire de préparer dès aujourd'hui les conditions foncières nécessaires à initier cette démarche de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF est missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, l'ensemble des biens nécessaires à l'opération.

Provence Alpes Agglomération (PAA) et l'EPF ont signé une convention habitat à caractère multisites.

Provence Alpes Agglomération (PAA) et la commune de (...) ont signé une convention subséquente à la convention habitat à caractère multisites EPF PACA/PAA sur le site (...).

Au titre de la convention habitat à caractère multisites et de la convention subséquente, l'EPF a acquis (...), cadastré section (...) occupé par (...).

Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, la Collectivité peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire ledit bien.

La commune de (...) est gestionnaire de ce bien. En effet, par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF, propriétaire, a remis en gestion le bien susvisé au profit de la Commune de (...).

L'occupant actuel, (...) a sollicité la commune de (...) pour la mise en œuvre de la présente convention d'occupation précaire.

Il est rappelé que la Commune est autorisée à signer la présente convention d'occupation précaire bipartite activité sur le fondement de la convention habitat à caractère multisites EPF PACA/PAA et de la convention subséquente PAA/commune de Ou conformément à l'annexe de remise en gestion courante adossée à la convention subséquente PAA/commune de (paragraphe sur le mandat COP bipartite Collectivité occupant).

Le mandat ou l'annexe de gestion courante des biens adossée à la convention subséquente PAA/commune de a pour objet d'autoriser la COMMUNE à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer et à résilier les conventions d'occupation précaire de façon anticipée (délai de prévenance et motif légitime de précarité) ou à terme.

La présente convention d'occupation précaire est signée par la Commune de (...) en qualité de gardien et gestionnaire du bien pour le compte de l'EPF. Dès lors, la commune de sera le principal interlocuteur du bénéficiaire dans l'exécution de la convention d'occupation précaire.

Cette occupation est conclue à titre précaire et temporaire à compter du (...) et se terminera au plus tard le (...), ou avant cette date par la réalisation de l'un des motifs de précarité mentionnés ci-après.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'occupant une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du bien susvisé par le bénéficiaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I — DESCRIPTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui accepte, un droit d'occupation à titre précaire, temporaire et révocable, au titre du bien lui appartenant ci-après désignés.

ARTICLE 2. – DESIGNATION

Le bien mis à disposition à titre précaire, se situe (...) sur la Commune de (...) et consiste en (...),

Le bien est mis à disposition tel qu'il existe et se comporte.

Les conditions de la convention et de la redevance d'occupation ont été fixées en tenant compte de cet état.

ARTICLE 3. – DUREE ET REGIME JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation précaire et révocable à compter du (...) jusqu'au (...) maximum.

La date d'échéance maximale emporte cessation de plein droit de la présente convention et de tous ses effets.

Il est expressément convenu entre les parties que le Propriétaire aura la faculté de mettre fin à tout moment à la présente convention, en cas de nécessité opérationnelle liée au projet à mettre en œuvre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter **un délai de prévenance de xxx mois**.

Autrement dit, il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention à tout moment moyennant le respect d'un délai de prévenance **de xxx mois** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. **Le Propriétaire devra justifier la reprise des lieux par la réalisation de l'un des motifs légitime de précarité sus-énoncés.**

La présente convention constitue une convention d'occupation précaire au sens de l'article L. 145-5-1 du code de commerce.

Conformément à l'article L. 145-5-1 du code de commerce, la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, ce que chaque partie aux présentes reconnaît et accepte expressément.

En conséquence, l'Occupant déclare être parfaitement informé et reconnaître n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur le bien et qu'il ne pourra pas invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux ou indemnité d'éviction.

L'Occupant déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de son occupation, ni bénéficier d'aucune indemnité au titre de la libération du bien, autre que celle stipulée ci-avant.

A l'expiration de la présente convention quelle qu'en soit la cause, l'Occupant s'engage à libérer le bien de toute occupation et de tout encombrement, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont situés le bien, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 4. – DESTINATION

L'Occupant devra occuper le bien par lui-même, paisiblement, et pour l'usage exclusif de (...), à l'exclusion de toute autre utilisation. L'utilisation de ce bien est réservée à l'Occupant uniquement et si tel est le cas à son activité d'ERP (5^{ème} catégorie uniquement).

ARTICLE 5. – ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque que ce soit pendant la durée de la convention, aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du bien à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, ni aucune réduction de la redevance d'occupation de ce chef.

A ce titre, l'Occupant prendra en charge l'ensemble des travaux d'aménagement et de mise en conformité du bien, s'ils s'avèrent nécessaires.

Un état des lieux sera établi par les parties à l'entrée de l'Occupant. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si l'Occupant faisait défaut, le bien seront considérés comme ayant été mis à disposition en parfait état.

L'état des lieux sera réalisé par la Commune en sa qualité de gestionnaire.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ le bien en bon état d'entretien et de réparation.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin d'occupation, lors de la restitution des clés.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est conclue aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que l'Occupant s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de la redevance ci-après fixée, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Propriétaire.

ARTICLE 6. – CONDITIONS GENERALES DE JOUSSANCE

L'Occupant devra jouir du bien raisonnablement selon sa destination.

L'Occupant veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, par son fait.

Notamment, l'Occupant s'interdit de détenir des matières inflammables ou dangereuses.

Le Propriétaire ne pourra en aucune manière être recherché au sujet des troubles quelconques provoqués par l'Occupant.

Il s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires si le voisinage ou les autorités administratives.

Au cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du bien.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le bien et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Propriétaire, sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire sur le bien et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Propriétaire.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 7. – ENSEIGNE

L'Occupant devra requérir l'autorisation expresse et préalable du Propriétaire pour installer toute enseigne, écritau ou affiche sur la façade, ladite installation ne pouvant, en tout état de cause et même en cas d'autorisation du Propriétaire, être effectuée qu'après l'obtention des éventuelles autorisations administratives.

ARTICLE 8. – MISE EN CONFORMITE

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du bien, tenant notamment à l'activité de l'Occupant et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par l'Occupant qui s'y oblige.

A ce titre, l'Occupant fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mise en conformité et aux normes, les transformations ou réparations quelconques, quelle qu'en soient la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités présentes ou futures.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Propriétaire ne puisse pas être recherchée.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage à faire effectuer dans le bien, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par les prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres actuellement en vigueur ou qui le deviendront et concernant, notamment, la sécurité et la santé des personnes.

ARTICLE 9. – ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'Occupant sera tenu d'effectuer dans le bien, pendant toute la durée de la convention d'occupation et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal du bien et des équipements à usage privatif.

Seules demeurent à la charge du Propriétaire, les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

L'Occupant devra répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans le bien dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.

L'Occupant sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Propriétaire, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'Occupant a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans le bien, soit dans d'autres parties du bien.

L'Occupant s'engage à prévenir immédiatement le Propriétaire de toutes dégradations qu'il constaterait dans le bien, entraînant des réparations à la charge du Propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du Propriétaire en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

A défaut d'exécution de tous travaux qui seraient nécessaires, le Propriétaire, sous réserve de prévenir l'Occupant 48h à l'avance, pourra se substituer à ce dernier après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le Propriétaire de se prévaloir de la carence de l'Occupant pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée.

ARTICLE 10. – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Travaux par l'Occupant

L'Occupant supportera la charge de tous les aménagements, transformations ou améliorations nécessités par l'exercice de son activité.

L'Occupant ne pourra effectuer dans le bien des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux d'aménagement ou tous travaux comportant démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, installations de machinerie nécessitant un scellement, quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Propriétaire.

En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement

si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du bien à laquelle ils sont attachés.

A la fin de la présente convention, par avènement du terme maximal convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par l'Occupant resteront, sans indemnité, la propriété du Propriétaire, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans un bon état locatif. Il est toutefois précisé que l'Occupant pourra récupérer tous les éléments mobilier de son concept à son départ des lieux qui pour leur part restent la propriété du Propriétaire, à la condition expresse, toutefois, qu'ils soient déménageables sans causer aucun dommage au bien.

Travaux par le Propriétaire

L'Occupant souffrira tous travaux qui pourront être exécutés dans l'Immeuble ou le bien, quelque gêne qu'ils lui causent et quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance d'occupation.

Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour l'Occupant.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai :

- tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux ;
- lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, de façon générale, tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 11. – RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Propriétaire ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

L'Occupant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Propriétaire, et tous mandataires du Propriétaire, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, voie de fait et, plus généralement, de tout trouble apporté par des tiers dont l'Occupant pourrait être victime dans le bien,
- en cas de dégâts causés au bien et/ou à tous éléments mobilier s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- en cas d'accidents survenant dans le bien ou du fait du bien, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute
- responsabilité civile en résultant à l'égard soit des membres de l'association, soit du Propriétaire, soit des tiers, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de vice ou défaut du bien.

En outre, il est expressément convenu :

- que l'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre le Propriétaire, de tous dégâts causés au bien par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Occupant ne pourra rien réclamer au Propriétaire, tous les droits dudit Occupant étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

ARTICLE 12. – ASSURANCES

Assurances souscrites par l'OCCUPANT

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre ;
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- détérioration immobilière en cas de vol ou vandalisme.

L'Occupant fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

L'Occupant devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Propriétaire et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance.

Assurance souscrite par le Propriétaire

Si l'activité exercée par l'Occupant entraînait, soit pour le Propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Occupant serait tenu à la fois d'indemniser le Propriétaire du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Renonciation à recours

L'Occupant et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Propriétaire et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et conséutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance du bien, frais supplémentaires.

ARTICLE 13. – CESSION DE CONVENTION D'OCCUPATION ET SOUS- LOCATION

La présente autorisation d'occupation étant intuitu personae, aucune sous-location ou cession ne sera pas possible.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 14. – REDEVANCE D'OCCUPATION

Montant

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation mensuelle de (...) euros (... EUROS) hors taxes.

Cette somme sera à régler à la Commune de (...) en qualité de gestionnaire du bien et au titre de la convention d'occupation précaire, de façon mensuelle.

Termes

L'Occupant s'oblige à payer la redevance d'occupation à la Commune au début de chaque mois.

ARTICLE 15. – DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

CHAPITRE IV – FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 16. – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance de redevance d'occupation ou de tout rappel de redevance consécutif à une augmentation de celle-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause,

ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions de la présente convention, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le Propriétaire de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause,

La présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où l'Occupant se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Dans ce cas, les redevances d'occupation versées d'avance resteront acquises au Propriétaire à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des redevances d'occupation courues ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations, de plus amples dommages-intérêts et ce malgré l'expulsion.

L'Occupant sera tenu de rembourser au Propriétaire des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extrajudiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre de l'Occupant.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Tenant lieu de loi aux termes

de l'article 1103 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, l'Occupant devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, une pénalité de 10 % du montant de la somme due en principal pour couvrir le Propriétaire, tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme. Cette pénalité s'ajoute à l'intérêt conventionnel stipulé ci-avant.

ARTICLE 17. – PENALITES DE RETARD

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à la date convenue entre les parties, il sera redevable de la somme (pénalités) de (...) euros par jour d'occupation illicite. La procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par l'EPF à son encontre.

ARTICLE 18. – RESTITUTION DU BIEN

En fin de la mise à disposition du bien, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra, quinze jours à l'avance, informer le Propriétaire de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, l'Occupant devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir enlevé par ses soins tous les déchets liés à son activité, avoir laissé les lieux propres, avoir acquitté la totalité des termes de redevance d'occupation et accessoires et justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

ARTICLE 19. – DESTRUCTION DU BIEN

Si le bien vient à être détruit en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande du Propriétaire sans préjudice, pour ce dernier, de ses droits éventuels contre l'Occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

CHAPITRE V – INFORMATIONS

ARTICLE 20. – ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Pour l'information de l'Occupant, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées au titre des catastrophes technologiques et naturelles, sont ci-annexés.

ARTICLE 21. – DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le dossier technique amiante a été communiqué à l'Occupant avant la conclusion de la présente convention ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Propriétaire.

L'Occupant déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans le bien.

Est annexée à la présente convention la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative au bien ainsi qu'aux parties communes dont l'Occupant à l'usage.

Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 22. – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Propriétaire relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Propriétaire pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 23. – OBLIGATION D'INFORMATION

L'Occupant s'engage à informer sans délai le Propriétaire des changements survenus dans sa situation.

ARTICLE 24. – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application de la présente convention, seul le Tribunal Judiciaire de (...) est déclaré compétent.

Fait à, le

En deux exemplaires originaux,

L'Occupant

Le Gestionnaire

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE HABITATION

Entre les soussignés

La Commune de ..., dont le siège social est situé : ...

Représentée par Monsieur/Madame ..., Maire en exercice, habilité par décision municipale du ..., lui donnant délégation du Conseil Municipal en application des dispositions du 5° de l'article L2122-22 du CGCT, / par délibération du Conseil Municipal du

Ci-après désigné par « le gestionnaire »

ET

Monsieur/Madame ..., demeurant ...

Ci-après dénommé « l'occupant »

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT : EXPOSÉ PRÉALABLE

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Dans cette perspective, il est nécessaire de préparer dès aujourd'hui les conditions foncières nécessaires à initier cette démarche de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF est missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, l'ensemble des biens nécessaires à l'opération.

L'EPF PACA et Provence Alpes Agglomération (PAA) ont signé une convention habitat à caractère multisites et PAA et la commune de ont signé une convention subséquente.

Au titre de cette convention, l'EPF a acquis un ensemble immobilier cadastré section composés de

Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, l'EPF peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire ledit bien.

La Commune de ... est gestionnaire de ce bien. En effet, par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF, propriétaire, a remis en gestion le bien susvisé au profit de la Commune de

Afin d'éviter des dégradations, pillages et occupations illégales dus à sa vacance, l'EPF a consenti sur le logement situé ..., une convention d'occupation précaire au profit Monsieur/Madame

La présente convention d'occupation précaire est signée par la Commune de ... en qualité de **gardien et gestionnaire** du bien pour le compte de l'EPF. **Dès lors, la Commune de ... sera le principal interlocuteur du bénéficiaire dans l'exécution de la convention d'occupation précaire.**

Il est rappelé que la Commune est autorisée à signer la présente convention d'occupation précaire bipartite habitation sur le fondement du mandat entre l'EPF et la Commune de XXX. Ou conformément à l'annexe de remise en gestion courante adossée à la convention subséquente PAA/commune de (paragraphe sur le mandat COP bipartite Collectivité occupant).

Le mandat ou l'annexe de gestion courante des biens adossée à **la convention subséquente PAA/commune de** a pour objet d'autoriser la COMMUNE à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer et à résilier les conventions d'occupation précaire de façon anticipée (délai de prévenance et motif légitime de précarité) ou à terme.

Cette occupation est conclue à titre précaire et temporaire à compter du et se terminera au plus tard le..., ou avant cette date par la réalisation de l'un des motifs de précarité mentionnés ci-après.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'occupant une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement.

L'occupant déclare expressément avoir connaissance de ce qu'en raison de cette précarité, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Qu'en conséquence, il ne saurait avoir droit à aucun renouvellement, pas plus qu'en cas de réalisation de la condition de précarité, il ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du local susvisé par le bénéficiaire.

CECI ÉTANT EXPOSÉ IL EST PASSÉ À LA CONVENTION SUIVANTE

1 Désignation

Le propriétaire donne à titre de convention d'occupation précaire à l'occupant, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- ... , le tout d'une superficie d'environ .. m2.

2 Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le ... et prendra fin au plus tard le ou à tout moment suivant la réalisation de l'un des événements suivants : la démolition de l'immeuble, le démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité

Il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention moyennant **le respect d'un délai de prévenance de TROIS mois**. L'EPF ou le gestionnaire devra alors justifier de la réalisation de l'un de ces évènements susmentionnés.

3 Destination des lieux

Les locaux sus-désignés ne pourront servir à l'occupant que pour un usage d'habitation.

4 État des lieux - Remise en état

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Les lieux loués devront **être restitués nus et libres de tout encombrement et mobilier.**

5 Entretien

L'occupant assurera la charge des réparations dites locatives et d'entretien.

Il rendra les lieux en bon état.

De son côté le propriétaire assurera les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

L'occupant est également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait ou du fait de ses visiteurs.

6 Travaux effectués par l'occupant

L'occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du propriétaire et sous contrôle de l'architecte de ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge de l'occupant.

Enfin, de convention expresse, les éventuelles améliorations apportées par l'occupant resteront acquises au propriétaire sans indemnité à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

7 Assurances

L'occupant s'engage à faire assurer ses mobiliers ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'engage à justifier à toute demande du propriétaire du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

8 Destruction des lieux loués

Dans l'hypothèse où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le propriétaire de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

9 Cession, sous-location

La présente convention ne peut faire l'objet d'aucune cession ou sous-location sous peine de révocation immédiate.

En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, que ce soit de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire.

10 Indemnité d'occupation précaire

L'occupant est redevable d'une redevance mensuelle d'un montant de **€ (xxxx euros)** à régler à la Commune en début de chaque mois et ce à compter du .../ANNEE.

En cas de départ en cours de mois, la redevance sera due au prorata du nombre de jours de présence de l'occupant dans le logement.

Les bénéficiaires sont redevables de l'ensemble des charges dites locatives, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe d'habitation et de l'ensemble des dépenses mises habituellement à la charge des occupants. Elle s'engage à faire son affaire personnelle des contrats ou abonnements souscrits ou à souscrire avec les différents fournisseurs (eau, électricité...).

Ces charges feront l'objet d'une régularisation établie sur la base d'un décompte par nature des charges à chaque fois que l'EPF disposera des pièces justificatives.

11 Dépôt de garantie :

xxxxxx

12 Pénalité de retard :

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à la date convenue entre les parties, il sera redevable de la somme (pénalités) de **100 euros** par jour d'occupation illicite. La procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par l'EPF à son encontre.

13 Clause résolutoire

À défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de la redevance ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

14 Autorisation d'accès

Le bénéficiaire autorise l'EPF ou toute personne mandatée par le propriétaire à accéder au bien pour les besoins d'études pré-opérationnelles en vue de la réalisation du projet pendant les heures d'ouverture et après en avoir informé le bénéficiaire 48h à l'avance.

15 Mentions diverses :

Le bénéficiaire s'engage à souscrire à son nom propre tout contrat de fluides (eau, électricité...).

16 Diagnostics immobiliers joints à la convention d'occupation précaire

Sont annexés à la présente convention d'occupation précaire les diagnostics suivants :

-

Fait à en deux exemplaires originaux

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

- pour l'occupant dans les lieux loués
Monsieur/Madame

- pour le gestionnaire, la Commune de en son domicile dont le siège social est
situé :

Le Maire,