

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 Avril 2023

71x23

CONVENTION DE MANDAT ENTRE L'EPF ET LA COMMUNE POUR LA PASSATION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRÉCAIRE BIPARTITE

L'établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) met en œuvre pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales 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.

Pour ce faire, l'EPF et la commune ont signé une convention d'intervention foncière sur les sites des Pallières et du quartier de gare.

A ce titre, l'EPF acquiert dans le périmètre d'intervention des biens vacants qui sont alors sécurisés et proposés à la location par l'établissement des conventions d'occupation précaire pour des activités de bureaux, d'entrepôts, commerciales ou du logement.

La présente convention porte sur les éléments nouveaux suivants :

- La remise en gestion du bien à la commune est conclue de manière bipartite, soit directement entre la commune et l'occupant.
- Le montant de la redevance perçue par la commune est fixé selon le prix de référence du marché immobilier en cours, avec des abattements possibles mais encadrés.
- Les conventions d'occupation précaire sont rédigées par la commune suivant une trame définie par l'EPF qui distingue les occupations à usage d'activités et les occupations à usage d'habitation.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé :

- APPROUVE la convention de mandat entre l'EPF et la commune pour la passation des conventions d'occupation précaire bipartite.

- AUTORISE Le Maire ou son représentant à signer le mandat et toutes les conventions d'occupation précaire qui seront établies dans le cadre du mandat.

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 33

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 – M. FUSONE - COCH

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRETAIRE
ROMAIN AMARO

LE MAIRE
MICHEL AMIEL



**CONVENTION DE MANDAT ENTRE L'EPF ET
EN VUE DE LA PASSATION DES CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
MANDAT COP BIPARTITE – Collectivité Occupant**

Entre les soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est à Marseille, Immeuble Le Noailles, 62/64 La Canebière, représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, fonctions auxquelles elle a été nommée par arrêté du 15 juillet 2013 et dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018, représentée par Monsieur Charles Chardon, Directeur Général Adjoint Ressources de l'EPF, lui-même représenté par Monsieur Ali TOUAGUINE, Responsable du Pôle Patrimoine, de la Gestion locative et des Moyens Généraux, dûment habilité à signer la présente convention, »

Ci-après dénommé « EPF »

d'une part,

ET

L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA

... , dont le siège social est situé : ...

Ci-après désigné par «le MANDATAIRE »

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur 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.

L'EPF et L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA ont signé le xx/xx/xxxx une convention d'intervention foncière sur le site ... en phase.....

Au titre de cette convention, l'EPF a acquis et est en cours d'acquisition des immeubles situés au sein des sites désignés par ladite convention.

Les biens vacants portés par l'EPF sont exposés à de nombreux risques tels que les occupations illégales, intrusions à répétition avec dégradation, incendie, etc.

Pour limiter ces risques, les sites acquis par l'EPF sont donc proposés à la location pour leur sécurisation par le biais de la conclusion de Conventions d'occupation précaire.

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.

ARTICLE I – Objet du présent mandat

Le présent mandat a pour objet d'autoriser l'EPCI ou la COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer les conventions d'occupation précaire.

ARTICLE II - Nature des biens sur lesquelles porte le mandat

En application de la Convention d'intervention foncière du xx/xx/xxxx, de l'annexe de gestion courante des biens et des procès-verbaux de remise en gestion en date du xx/xx/xxxx L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA est devenu gardien et gestionnaire de biens pour le compte de l'EPF.

Le présent mandat porte sur tous les biens dont la gestion et la garde ont été déléguées à L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA dans le cadre de la Convention précitée.

ARTICLE III – Nature de l'activité autorisée par les Conventions d'occupation précaire

Les biens mis à disposition peuvent être soit des locaux (bureaux, entrepôts, commerces), soit des terrains nus, soit des logements à usage d'habitation.

L'activité qui sera accueillie au sein des locaux ne devra impliquer la réception d'un public.

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que l'occupation ne doit pas emporter de la domanialité publique.

ARTICLE IV – Durée du mandat

La durée du mandat est identique à celle de la Convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA, soit jusqu'au xx/xx/xxxx.

Dans l'hypothèse où des avenants prolongeraient la durée de la convention d'intervention foncière, la validité du présent mandat sera prolongée de fait pour la même durée.

ARTICLE V – Obligations du mandataire

Le mandataire a l'obligation de conclure les conventions d'occupation précaire en utilisant le modèle 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 ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA.

L'EPCI ou La COMMUNE ou Métropole ou l'EPA ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire.**

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

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à l'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA, et prendront fin à tout moment 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 ;

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 ou la COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA 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.

Toute signature d'une convention d'occupation précaire devra être adressée dans les sept (7) jours de la signature des deux parties à l'EPF, en envoyant un courriel / courrier à l'attention du coordonnateur technique de l'EPF, à l'adresse suivante : Immeuble Le NOAILLES 62/64 LA CANEBIERE 13207 MARSEILLE.

L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA devra informer l'EPF, dans les mêmes conditions que le paragraphe ci-dessus, dans les sept (7) jours dans le cas où un des événements suivants se produit :

- Non-règlement des redevances d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans délai de prévenance ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Il est rappelé que seul l'EPF est compétent pour mettre en œuvre les procédures juridiques relatives au contrat d'occupation (non libération des lieux, non-paiement des redevances d'occupation, etc.).

En cas de non-respect des dispositions financières relatées ci-dessus, le mandataire engagera sa responsabilité et en fera son affaire personnelle.

ARTICLE IV – Stipulations financières

L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA encaissera directement à son profit les redevances d'occupation précaire et les charges récupérables.

L'EPCI ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA 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 ou La COMMUNE ou la Métropole ou l'EPA représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Il est précisé ici que, les redevances d'occupation devront être appelées de manière **mensuelle, trimestrielle ou semestrielle**, à l'appréciation du gestionnaire.

Fait à MARSEILLE

Le 00/00/2023