

## EXTRAIT DU DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du LUNDI 28 OCTOBRE 2024

Le vingt-huit octobre deux mille vingt-quatre à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en mairie, sous la présidence de Monsieur Jérémie BECCIU, Maire.

### Présents :

BECCIU Jérémie, Maire.

AMY Renée, FROISSART Jany, DURBESSON Audrey, BURAVAND Jean-Paul, BURAVAND Valérie, Adjointes au Maire.

AUFRERE Jacques, BENEDETTI Gilbert, ROCHE Jean-Louis, POUSSIN Patrick, CATILLON Vincent, MAFFEI Pascal, TEISSEDRE Christine, Conseillers Municipaux.

Absents excusés : PAONE Nathalie (Pouvoir donné à DURBESSON Audrey), SOLINAS Alexandra (pouvoir donné à Jany FROISSART), DEFIANAS Anne-Laure, BURAVAND Julien (pouvoir donné à Pascal MAFFEI).

Absents : BRISENO Laetitia, FABRE Patrice.

M. FROISSART Jany a été nommé secrétaire de séance.

Rapporteur : M. le Maire

Il est exposé au conseil que la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette bénéficie de la délégation de compétence des aides à la pierre, et que dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs des PLH 1, 2 et 3 des Conventions Habitat à Caractère Multisites ont été signées avec l'Établissement Public Foncier PACA, la première en 2007 et la seconde 2018, prorogée jusqu'au 31.12.2026 suivant avenant du 20.09.2024.

Il convient donc de signer avec la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette, une convention Habitat subséquente qui viendra fixer les modalités d'organisation fonctionnelle, entre la Commune de BOULBON et la communauté d'agglomération pour la mise en œuvre de cette convention cadre Habitat à Caractère Multisites n°2 prorogée.

### LE CONSEIL MUNICIPAL:

**A L'UNANIMITÉ,**

Sur la proposition de Monsieur le Maire,  
Après avoir pris connaissance du dossier,  
Après en avoir délibéré,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention Habitat subséquente à la convention multisites conclue entre la communauté d'agglomération ACCM et l'Établissement Public Foncier PACA, demeurée jointe en annexe, et tout document se rapportant à cette convention.

Et ont signé tous les membres présents.  
Pour extrait certifié conforme,

Le Secrétaire de séance :

Le Maire :



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	16

**Objet de la délibération :**  
**Signature de la Convention Habitat subséquente à la convention multisites conclue entre la communauté d'agglomération ACCM et l'Établissement Public Foncier PACA.**

N°130/2024

Envoyé en préfecture le 31/10/2024

Reçu en préfecture le 31/10/2024

Publié le 31/10/2024



ID : 013-211300173-20241028-1302024DEL-DE



# CONVENTION HABITAT

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la  
Commune de BOULBON et la communauté  
d'agglomération

Arles-Crau-Camargue-Montagnette  
pour la mise en œuvre de la convention cadre  
Habitat à caractère multi- sites conclue entre la  
communauté d'agglomération Arles-Crau-  
Camargue-Montagnette et l'Etablissement Public  
Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur



## SOMMAIRE

Article 1 : Signature de la convention Habitat.....	3
Article 2 : L'identification des sites .....	3
Article 3 : la veille foncière .....	4
Article 4 : Les études préalables.....	4
Article 5 : La démarche d'acquisition .....	5
Article 6 : La gestion .....	5
Article 7 : La cession.....	6
Article 8 : Durée de la Convention .....	6
Article 9 : Dispositif de suivi de la Convention habitat.....	7



## Préambule

Avec ses 82 288 habitants, vaste de plus de 144 000 hectares, la Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette (ACCM), composée de 6 communes : Arles, Saint-Martin-de-Crau, Tarascon, Saintes-Maries-de-la-Mer, Saint-Pierre-de-Mézoargues et Boulbon, possède trois des plus vastes communes de France métropolitaine (Arles, Saintes-Maries-de-la-Mer et Saint-Martin-de-Crau qui couvrent à elles seules près de 135 000 ha), une commune de plus de 50 000 habitants (Arles) et 2 communes de plus de 10 000 habitants (Tarascon et Saint-Martin-de-Crau).

A travers cette union consacrée en 2004, les communes ont exprimé leur solidarité en donnant les moyens à la communauté d'agglomération ACCM de réaliser leurs ambitions en matière de politique locale de l'habitat.

La communauté d'agglomération ACCM qui bénéficie de la délégation de compétence des aides à la pierre, a adopté son premier Programme Local de l'Habitat, le 29 janvier 2008.

Le troisième Plan local de l'habitat est en cours d'élaboration. Il permettra, d'une part, d'établir le bilan sur les objectifs atteints du deuxième PLH, et d'autre part, de fixer les objectifs et les principes de la prochaine politique locale de l'habitat sur la période 2025-2030. Ce dernier poursuivra notamment les objectifs du deuxième PLH concernant le plan de reconstitution de l'offre du parc de logements locatifs sociaux des quartiers Barriol à Arles et du centre historique-Ferrages à Tarascon, classés nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), et concernés par la démolition de 232 logements.

La mise en œuvre des objectifs du premier PLH s'est traduit par la signature d'une convention habitat à caractère multisites (CHMS) en 2007. Le deuxième PLH a donné lieu à la signature d'une nouvelle convention en 2018, toujours en vigueur entre l'EPF et l'ACCM et prolongée de deux ans par avenant lors du conseil communautaire du 20 septembre 2024. Dans ce contexte, l'objectif prévisionnel financier sur la période 2019-2024 est de 5 (cinq) millions d'euros.

Subséquemment, une convention consubstantielle entre la communauté d'agglomération ACCM et la Commune de BOULBON, organisera les modalités spécifiques de mise en œuvre et d'intervention de la présente convention.

IL EST CONVENU :

Entre

La communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) représentée par son président, Monsieur Patrick de Carolis, dûment habilité à signer la présente convention,

Désignée ci-après « La communauté d'agglomération ACCM »

Et la commune de BOULBON (13150), représentée par son Maire, Monsieur Jérémie BECCIU, dûment habilité à signer la présente convention aux termes d'une délibération en date du ..... demeurée ci-annexée.

## **Article 1 : Signature de la convention Habitat**

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

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

Une fois signée, la commune de BOULBON transmettra l'original en deux exemplaires à la communauté d'agglomération ACCM qui signera à son tour la convention Habitat puis la notifiera à la commune de BOULBON.

## **Article 2 : L'identification des sites**

La communauté d'agglomération ACCM et la commune de BOULBON identifieront les sites d'intervention. La commune de BOULBON formalisera l'identification des sites à la communauté d'agglomération ACCM, par un courrier signé de son Maire.

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

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

- Les terrains localisés en centre-ville (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.

- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (Dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

## Article 3 : la veille foncière

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

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'art R211-7, la commune de BOULBON, titulaire du droit de préemption dans le secteur en ZAD (arrêté N° ..... ) transmettra les DIA à la communauté d'agglomération ACCM, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

### 2) La Veille foncière :

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

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

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

## Article 4 : Les études préalables

### 1) Le lancement des études :

Après avis de la commune de BOULBON, La communauté d'agglomération ACCM validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération. La validation du lancement des études sera formalisée par un courrier du représentant qualifié de la communauté d'agglomération ACCM à l'EPF PACA.

### 2) Le financement des études :

En cas de non-acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursés en intégralité par la communauté d'agglomération ACCM à l'EPF PACA au titre de la convention cadre. Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-dessus, la commune de BOULBON s'engage à rembourser à hauteur de 50% lesdits frais d'étude à la communauté d'agglomération ACCM.

### 3) Modalités de remboursement :

Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF PACA, la communauté d'agglomération ACCM présentera à la commune de BOULBON un titre de recette à hauteur de 50% du montant total, accompagné de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention.

## Article 5 : La démarche d'acquisition

### 1) La décision d'acquisition :

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

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF PACA, celui-ci en informera la communauté d'agglomération ACCM, qui se chargera à son tour d'en informer la commune de BOULBON.

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

Cette validation entraîne pour la communauté d'agglomération ACCM une obligation de garantir le rachat dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention.
- En cas de l'abandon d'un site d'intervention.

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la commune de BOULBON, la commune de BOULBON s'engage alors à racheter le bien à la communauté d'agglomération ACCM.

### 3) Les modalités de rachat :

Le rachat en cascade par la commune de BOULBON se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par la communauté d'agglomération ACCM à l'EPF PACA.

## Article 6 : La gestion

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

- Le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- Les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant remise en gestion,
- Dans le cas exceptionnel où ni la Commune de BOULBON, ni l'EPF PACA ou la communauté d'agglomération ACCM ne pourrait faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis à la communauté d'agglomération ACCM, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession.

- La gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA.

La commune de BOULBON se verra transférer par l'EPF PACA la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la commune de BOULBON d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Les modalités de gestion par la commune de BOULBON des biens acquis par l'EPF PACA sur son territoire sont définies à l'annexe 1 « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », de la convention Habitat à caractère multisites n°2 entre la communauté d'agglomération ACCM et l'EPF PACA, signée le 21.12.2018 et en vigueur jusqu'au 31.12.2026.

Une copie de cette annexe 1 « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF » est demeurée ci-annexée.

En cas d'urgence liée à la gestion, la commune de BOULBON pourra informer directement l'EPF PACA parallèlement à la communauté d'agglomération ACCM.

## Article 7 : La cession

### 1) Cession avec consultation préalable :

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la communauté d'agglomération ACCM et la commune de BOULBON.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la communauté d'agglomération ACCM et de la commune de BOULBON.

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

### 2) Cession directe à l'opérateur :

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

## Article 8 : Durée de la Convention

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

La validité de la convention est attachée à la validité de la convention cadre habitat à caractère multi-sites, qui prendra fin le **31 décembre 2026**. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.



## Article 9 : Dispositif de suivi de la Convention habitat

Un comité de suivi, composé des services de la Direction du département de l'aménagement et de la cohésion territoriale et de représentant(s) identifié(s) de la commune de BOULBON, se réunira une fois par an à minima.

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

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

### **SIGNATURES**

Fait à .....

Fait à .....

Signature du représentant qualifié de  
la commune de Boulbon de Boulbon  
(1)

Signature du représentant ACCM

Le Maire

Jérémie Becciu

En deux exemplaires originaux

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

## 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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune, 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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o 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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune (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 : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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, la Communauté d'Agglomération ou la Commune acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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.

**Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (13)**

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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou 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.

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

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

***1. Gestion par la Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF vis-à-vis des locataires et occupants existants, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés aux occupants par l'EPF conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittance des sommes dues et délivrera les congés.

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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.

**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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

**2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :**

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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 sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (13)

**Article VI : 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, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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 la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

**2. A la charge de la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

**Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La Communauté d'Agglomération ACCM ou 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.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou 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). À ce titre, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

#### Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 IX : 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 la COMMUNE :**

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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 X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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, la Communauté d'Agglomération ACCM ou la Commune 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.

À cet effet, la Communauté d'Agglomération ACCM ou 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 l'EPF.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF demandera à la Communauté d'Agglomération ACCM ou 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).

Envoyé en préfecture le 31/10/2024

Reçu en préfecture le 31/10/2024

Publié le 31/10/2024



ID : 013-211300173-20241028-1302024DEL-DE