

SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION
SITE DE LA MARJOLAINE - A.F.A.P. MAISON DE L'APPRENTI

Pilote en matière de politique locale de prévention de la délinquance, le Maire est responsable de l'animation et de la coordination de sa mise en œuvre sur le territoire de sa commune. Il dispose d'une compétence propre en matière de prévention de la délinquance liée notamment à ses pouvoirs de police.

Dans le cadre de la Stratégie Territoriale de Prévention de la Délinquance et Radicalisation, il est rappelé qu'un des axes concerne la prévention primaire.

Pour agir, le Maire n'est pas seul, il s'appuie sur différents acteurs puisque la politique de prévention de la délinquance se construit dans le cadre d'un réseau de confiance constitué de l'ensemble des partenaires.

Face à l'évolution des problématiques auxquelles il est confronté, Le Maire joue un rôle actif de proximité dans de nouveaux champs d'action, dans des domaines jusqu'alors réservés à d'autres autorités partenaires, l'action sociale et éducative, la lutte contre les incivilités et les troubles à la tranquillité publique.

Pour compléter les actions entreprises par la ville dans ce cadre et diversifier les approches de prévention, il est prévu de développer deux projets, pour les 13/21ans, en collaboration avec la Maison de l'Apprenti répondant aux objectifs suivants :

- Développer de nouvelles actions et lieux pédagogiques
- Sensibiliser les jeunes à l'environnement
- Permettre l'insertion sociale par une approche globale du jeune en prenant en compte l'environnement dans lequel il évolue en lien avec son projet de vie
- Faciliter l'accès à la qualification, à l'emploi
- Favoriser la continuité des parcours scolaires en lien avec le professionnel
- Organiser des actions en direction des jeunes en processus de décrochage scolaire
- Restaurer et maintenir les liens familiaux

La Maison de l'Apprenti est une association qui agit dans le cadre de la prévention, l'éducation et la lutte contre les inégalités sociales afin de permettre aux bénéficiaires le retour dans le droit commun. Elle est habilitée par le Conseil Départemental 13 au titre de l'Aide Sociale à l'Enfance, avec pour mission de mettre en œuvre une action dite de Prévention spécialisée. Elle mène à ce titre des activités éducatives auprès de jeunes et de leurs familles autour de la découverte, de l'initiation et de la formation dans divers secteurs professionnels : Mécanique, bâtiment second œuvre, métallerie - Ferronnerie, travaux d'aménagements paysagers - Espaces verts, plomberie carrelage faïence, sport, cuisine, coiffure, menuiserie, couture. Ces activités sont organisées par des mises en situations concrètes lors de séances de travail au sein d'ateliers professionnels et/ou au cours de la réalisation de chantiers d'insertion.

Cette association déjà implantée sur un terrain communal par le passé sis 159 RD113 pour développer un atelier environnement type entretien espaces verts dont la culture de vignes avec récolte du raisin et création d'un jardin potager, n'a pu poursuivre cette action en raison de l'affectation de la parcelle au projet de la nouvelle crèche.

Les services de la ville et l'association de la Maison de l'Apprenti se sont rencontrés afin de définir le contenu d'un projet en lien avec les problématiques de la commune (lutte contre la déscolarisation, préservation du patrimoine, découverte de l'environnement, insertion par l'apprentissage).

Il est apparu intéressant d'utiliser pour ce faire deux équipements municipaux dont celui de la Marjolaine.

Le site permettrait à l'association d'y établir une antenne de son atelier Environnement de Travaux d'Aménagements Paysagers ainsi que l'implantation d'un potager-maraîchage, voire tout autre atelier qui rentrerait dans le cadre des prescriptions de la zone naturelle et de la classification en ERP de la partie bâtie.

Considérant que pour répondre à son développement, l'association recherche activement des lieux complémentaires au site de son siège,

Considérant la désaffectation effective du site de la Marjolaine depuis la fermeture du service municipal du poney club en 2017,

Considérant que ce site étendu dans une zone naturelle particulièrement protégée nécessite surveillance et entretien,

Considérant, au regard de l'objet des statuts de l'association, la nature de ses activités et des actions qui seront développées sur le site de la Marjolaine,

Il est proposé au conseil municipal de signer avec l'association, une convention pluriannuelle d'occupation du site de la Marjolaine, ci-annexée, pour développer une antenne de son atelier Environnement de Travaux d'Aménagements Paysagers ainsi que l'implantation d'un potager-maraîchage, voire tout autre atelier qui rentrerait dans le cadre des prescriptions de la zone naturelle et de la classification en ERP de la partie bâtie. L'association s'engage en outre à entretenir régulièrement le site dans son intégralité.

Vu l'avis favorable de la Commission Cohésion Sociale en date du 04 décembre 2023.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé :

- APPROUVE la convention proposée en annexe

- FIXE le loyer annuel à 1500 €,

- PRECISE que l'association prendra à sa charge l'eau, l'électricité, le chauffage et diverses taxes liés à l'occupation du site,

- AUTORISE Le Maire à signer ladite convention

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 32 – M. PASQUALETTO-AMIEL ne participe pas au vote

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 - M. FUSONE - COCH

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRETAIRE
ROMAIN AMARO

LE MAIRE
MICHEL AMIEL

CONVENTION D'OCCUPATION

Entre

La commune des Pennes Mirabeau

223 avenue François Mitterrand 13170 Les Pennes Mirabeau
représentée par son Maire, Monsieur Michel AMIEL, dûment habilité par la délibération du
Conseil municipal n° du 14 décembre 2023,
Ci-après dénommée « la Commune »,

d'une part,

Et

L'Association des Foyers et Ateliers de Prévention (A.F.A.P) Maison de l'Apprenti

dont le siège social est 83 boulevard Viala 13015 Marseille
SIRET : 782 974 422 000 19
représentée par son Président, Jean-Claude RAZZOLI ci-après dénommée « l'association »,
d'autre part,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L. 2221-1,

Préambule :

La Maison de l'Apprenti est une association qui agit dans le cadre de la prévention, l'éducation et la lutte contre les inégalités sociales afin de permettre aux bénéficiaires le retour dans le droit commun. Elle est habilitée par le Conseil Départemental 13 au titre de l'Aide Sociale à l'Enfance, avec pour mission de mettre en œuvre une action dite de Prévention spécialisée. Elle mène à ce titre des activités éducatives auprès de jeunes et de leurs familles autour de la découverte, de l'initiation et de la formation dans divers secteurs professionnels : Mécanique, bâtiment second œuvre, métallerie - Ferronnerie, travaux d'aménagements paysagers - Espaces verts, plomberie carrelage faïence, sport, cuisine, coiffure, menuiserie, couture. Ces activités sont organisées par des mises en situations concrètes lors de séances de travail au sein d'ateliers professionnels et/ou au cours de la réalisation de chantiers d'insertion. Le travail est un élément fondamental pour la dignité humaine et cette approche sous-tend l'ensemble de la démarche de l'association.

Cette association déjà implantée sur un terrain communal par le passé sis 159 RD113 pour développer un atelier environnement type entretien espaces verts dont la culture de vignes avec récolte du raisin et création d'un jardin potager, n'a pu poursuivre cette action en raison de l'affectation de la parcelle au projet de la nouvelle crèche.

Face à l'évolution des problématiques auxquelles il est confronté, Le Maire joue un rôle actif de proximité dans de nouveaux champs d'action, dans des domaines jusqu'alors réservés à d'autres autorités partenaires, l'action sociale et éducative, la lutte contre les incivilités et les troubles à la tranquillité publique.

Les services de la ville et l'association de la Maison de l'Apprenti se sont rencontrés afin de définir le contenu d'un projet en lien avec les problématiques de la commune (lutte contre la déscolarisation, préservation du patrimoine, découverte de l'environnement, insertion par l'apprentissage). Il est apparu intéressant d'utiliser pour ce faire deux équipements municipaux dont celui de la Marjolaine.

Pour compléter les actions entreprises par la ville dans ce cadre et diversifier les approches de prévention, il est prévu de développer deux projets, pour les 13/21ans, en collaboration avec la Maison de l'Apprenti répondant aux objectifs suivants :

- Développer de nouvelles actions et lieux pédagogiques
- Sensibiliser les jeunes à l'environnement
- Permettre l'insertion sociale par une approche globale du jeune en prenant en compte l'environnement dans lequel il évolue en lien avec son projet de vie.
- Faciliter l'accès à la qualification, à l'emploi
- Favoriser la continuité des parcours scolaires en lien avec le professionnel
- Organiser des actions en direction des jeunes en processus de décrochage scolaire
- Restaurer et maintenir les liens familiaux

Le site permettrait à l'association d'y établir une antenne de son atelier Environnement de Travaux d'Aménagements Paysagers ainsi que l'implantation d'un potager-maraîchage, voire tout autre atelier qui rentrerait dans le cadre des prescriptions de la zone naturelle et des ERP type R de catégorie 5.

Il a été convenu comme suit :

Article 1 : OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La commune des Pennes Mirabeau met à disposition de l'association des biens relevant du domaine privé communal. La présente mise à disposition est acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que l'association s'oblige à exécuter et accomplir.

Article 2 : DÉSIGNATION DES BIENS

L'association est autorisée à occuper les lieux désignés ci-après :

N° de parcelles (en bleue sur la cartographie ci-dessous)	Superficie (en m ²)
DE 59	7840.00
DE 58	3280.00
DE 57	720.00
DE 724	5066.00
DE 309	8684.00
DE 720	4558.00
DE 722	1507.00

Sur une superficie totale d'environ 31 954m² situées au 350 Chemin de la Marjolaine

Site sur lequel se trouve un bâti de 70m² de surface de plancher ainsi qu'un Hangar ouvert adossé au bâti principal.



Article 3 : DESTINATION DES BIENS

1) Destination principale

Le bien mis à disposition de l'association est destiné à permettre à l'association d'exercer ses missions statutaires dans la stricte limite des activités autorisées par le zonage du site classé en zone naturelle au PLU et en zone R au Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt. Les activités autorisées sont donc très restreintes et ne doivent en aucune façon porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde du site.

Les ateliers qui pourront être développés se limiteront aux activités :

- Jardinage
- Plantation de végétaux
- Création de potagers et productions maraîchères avec ou sans serres
- Entretien espaces verts, bois et forêt
- Cours théoriques de formation notamment atelier cuisine dans la pièce principale du bâti dans la limite de 19 personnes en simultanée pour respecter le classement en catégorie 5 type R de cet ERP.

Cette destination devra être respectée pendant toute la durée de la mise à disposition. L'association ne pourra autoriser l'exercice d'aucune autre activité à un tiers, sans l'accord préalable de la Commune. Tout changement de destination qui ne serait pas autorisé par la Commune entraînerait la résiliation de la convention.

Article 4 : DURÉE DE LA CONVENTION ET CONDITIONS DE RECONDUCTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature pour une durée de trois années.

Si la Commune décide de ne pas reconduire la convention, elle devra la dénoncer par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai minimum de deux mois précédent son échéance.

Si l'association décide de renouveler la convention, elle devra saisir la ville par courrier recommandé 3 mois avant la fin du délai d'occupation. Une autre convention avec ses nouvelles modalités sera alors conclue en cas d'accord de la commune.

Article 5 : DISPOSITIONS FINANCIERES

5.1 Montant

L'occupation est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel fixe, TVA comprise, de 1500 € (mille cinq cent euros)

5.2 Modalité de paiement du loyer

Le loyer sera payable, par avance, en une seule fois. Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet de la présente convention. Le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

5.3 Indexation annuelle du loyer

Le loyer sera révisé chaque année à date anniversaire, en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

La première indexation s'effectuera à la date d'anniversaire de prise d'effet de la convention, en prenant pour indice de référence le dernier ILAT publié à la date la plus proche de la prise d'effet de la convention, soit celui du 2^e trimestre 2023 de 130,64 (parution au J.O. du 30/09/2023).

5.4 Charges récupérables

L'Occupant devra rembourser à la Commune, les impôts, taxes et redevances liées à l'usage des lieux loués ou à un service dont bénéficie le locataire (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et autres).

Les frais de fonctionnement (eau, électricité, chauffage et tout autre fluide) sont à la charge de l'Occupant qui s'engage à procéder au changement de nom pour l'abonnement des différents compteurs et la facturation des consommations afférentes, dès la date de prise d'effet de la convention.

L'association s'engage à prendre à sa charge le recyclage et le tri obligatoire de la production de ses biodéchets conformément à la réglementation applicable à compter du 1^{er} janvier 2024 sur la généralisation du tri à la source des biodéchets ainsi que l'évacuation des déchets verts.

Article 6 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ASSOCIATION

L'association est seule responsable des lieux qui lui sont mis à disposition dans le cadre la présente convention. Elle ne peut céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente mise à disposition, sauf autorisation expresse temporaire donnée par la Commune.

L'Occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements mis à sa disposition, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

L'association s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements en vigueur se rapportant à l'occupation des lieux et aux règles de sécurité liées à l'activité qui y est exercée.

Elle devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et à la bonne tenue des lieux. Elle s'engage à communiquer à la Commune tout problème ou dysfonctionnement affectant la structure du bien. Elle s'engage également à laisser la Commune visiter les lieux ou à les faire visiter à toute personne habilitée chaque fois que nécessaire.

Article 7 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune assurera à l'association la jouissance paisible du bien occupé pendant toute la durée de la convention.

Article 8 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET GROSSE RÉPARATION

L'association prend les lieux (bâti, son annexe et extérieurs) dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et devra les rendre, à la fin de la mise à disposition, en bon état d'entretien.

Elle devra, pendant toute la durée de l'occupation, entretenir les lieux en bon état de conservation.

A cet effet, elle est tenue des réparations incombant normalement au bailleur mais qui seraient rendues nécessaires par des dégradations survenues de son fait ou de celui des personnes qu'elle accueille.

Les travaux de grosses réparations sur le bâti sont à la charge de la Commune.

L'association ne pourra faire ni travaux, ni modification de la consistance des lieux sans obtenir préalablement et par écrit l'autorisation expresse de la Mairie.

Elle s'engage dans le cadre de la valorisation du site ainsi que pour répondre aux obligations réglementaires de débroussaillage à garantir l'entretien régulier de l'ensemble du périmètre objet de la convention notamment pour les espaces verts et les espaces boisés classés.

Article 9 : ASSURANCE – RESPONSABILITÉ

L'association est personnellement responsable à l'égard des tiers de tout accident, dégâts et dommage de quelque nature que ce soit.

L'association devra contracter à ses frais exclusifs, les assurances conventionnelles contre tout risque locatif notamment contre les risques incendie, d'explosion, de foudre, de bris de glace, de dégâts des eaux. Elle devra aussi souscrire une assurance pour les risques liés à son activité et à l'organisation des événements en lien avec son activité dont elle prend la responsabilité, se déroulant sur les équipements visés par la présente.

Elle devra se garantir des risques liés :

- A l'exercice de sa mission ou à la mise en œuvre de son activité.
- Aux dégâts matériels qui seraient commis pendant le temps d'utilisation, tant sur le bâtiment que sur le matériel.
- Aux risques locatifs liés à l'occupation du local communal.
- Aux intoxications alimentaires si elle organise des activités de "bouche".

De façon générale, aux obligations qui découlent de la présente convention. L'association devra justifier de ces garanties à tout moment et demeurera seule responsable de tout acte dommageable causé du fait de son activité.

Elle communiquera à la Commune les attestations d'assurance correspondantes chaque année.

La commune décline toute responsabilité en cas de dommages affectant le matériel apporté par l'association. L'association reconnaît avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité et s'engage à les appliquer.

Article 10 : ENTRÉE EN JOUISSANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

Par le fait même d'entrée en jouissance, l'association sera réputée avoir une connaissance parfaite des lieux, et de leurs avantages et inconvénients pour les avoir préalablement vus et visités. Il ne sera admis, après l'entrée en jouissance, aucune réclamation sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation incompatible avec l'utilisation prévue.

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les deux parties à la signature de la présente convention, et à l'issue de la présente convention.

Article 11 : REPRISE DES LIEUX A L'ISSUE DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, l'association est tenue :

- D'évacuer tout matériel, déchet, encombrant et autres présents dans les locaux qui résulteraient de son occupation ;
- De remettre à la Commune le bien occupé et en bon état d'entretien.

Article 12 : DROIT REELS IMMOBILIERS :

La présente convention ne confère au bénéficiaire aucun droit réel immobilier.

L'Occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements

Article 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 14 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Résiliation pour inexécution des clauses contractuelles :

La présente convention d'occupation temporaire du domaine privé pourra être résiliée par la Commune en cas d'inexécution par l'association de l'une de ses obligations contractuelles dans un délai de 15 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet. La résiliation pourra, à l'initiative de la commune, intervenir de plein droit, sans formalité judiciaire.

La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement à l'association.

Résiliation anticipée de la convention :

- Par l'association : à tout moment, sous réserve d'avoir prévenu la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception 2 mois avant l'échéance souhaitée.
- Par la commune, sous réserve de prévenir l'Association 6 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception pour les raisons suivantes :
 - Motif d'intérêt général
 - Cas de force majeure

La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement à l'Association

Résiliation de plein droit :

La présente convention sera en outre résiliée de plein droit en cas de disparition de son objet ou de l'association, sauf reprise par un tiers après l'accord exprès de la Commune. La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement à l'Association.

Article 15 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises au tribunal compétent en la matière.

La convention est établie en un exemplaire.

Fait aux Pennes Mirabeau, le

Pour l'association :
Le Président

Jean-Claude RAZZOLI

Pour la Commune :
Le Maire,

Michel AMIEL