



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

OUTREAU – Rue de l'Aisne et Impasse du Professeur Clerc
Quartier de la Tour du Renard
Convention d'Occupation Précaire de terrains au profit de la
commune

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à OUTREAU, Rue de l'Aisne et Impasse du Professeur Clerc.

Cet ensemble immobilier situé dans le périmètre classé Quartier Politique de la Ville (QPV) a été retenu au titre du programme NPNRU. Sur cette unité foncière étaient implantés 7 bâtiments collectifs de 5 étages et un foyer de 20 logements, le tout abritait un parc de 287 logements locatifs sociaux (Pas-de-Calais habitat).

Dans le cadre du NPNRU, 6 bâtiments sur 7 ont été démolis, les emprises foncières libérées sont destinées à l'implantation d'un quartier pavillonnaire en accession à la propriété.

A ce titre, Pas-de-Calais habitat doit céder à la commune une partie de l'assiette foncière dudit ensemble immobilier d'une superficie totale de 23 230 m² (sous réserve d'arpentage).

A ce jour, dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente des terrains au profit de la commune, cette dernière a sollicité Pas-de-Calais habitat pour obtenir une mise à disposition à titre gracieux d'une partie de cette assiette foncière afin d'aménager des « JARDINS PARTAGES ».

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent l'occupation précaire de l'assiette foncière nécessaire à l'implantation de « JARDINS PARTAGES » sis à OUTREAU au profit de la commune d'OUTREAU à titre gracieux,
- ✓ autorisent le Directeur Général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de la convention d'occupation précaire à mettre en œuvre entre la commune et Pas-de-Calais habitat et à la signer.

Décision adoptée à l'unanimité.

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
D'UN ENSEMBLE DE TERRAINS/UNITE FONCIERE
Sis à OUTREAU
Rue de l'Aisne et Impasse du Professeur Clerc
Par Pas-de-Calais habitat au profit de la commune d'OUTREAU**

ENTRE

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - PAS-DE CALAIS HABITAT, Etablissement public à caractère industriel et commercial, immatriculé au RCS d'ARRAS sous le n°344.077.672 dont le siège social se situe 4 avenue des droits de l'Homme à ARRAS (62000), pris en la personne de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité aux termes des présentes par une délibération de son Conseil d'Administration en date 20 décembre 2019,

Désigné ci-après par les mots « Pas-de-Calais habitat »

ET

La commune d'OUTREAU, représenté par Monsieur Sébastien CHOCHOIS, son maire

Désigné ci-après par les mots « Le Bénéficiaire »

Lesquels ont convenu et exposé ce qui suit :

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à OUTREAU, Rue de l'Aisne et Impasse du Professeur Clerc cadastré section AL n°274 à 276, 292 à 297, 299, 382 et 383 d'une superficie totale de 26 717 m² (cf ANNEXE 1).

Cet ensemble immobilier est situé dans le périmètre classé Quartier Politique de la Ville (QPV). Il a été retenu au titre du programme NPNRU. Sur cette unité foncière étaient implantés 7 bâtiments collectifs de 5 étages et un foyer de 20 logements, le tout abritait un parc de 287 logements locatifs sociaux (Pas-de-Calais habitat).

Dans le cadre du NPNRU, 6 bâtiments sur 7 ont été démolis et les emprises foncières libérées sont destinées à l'implantation d'un quartier pavillonnaire en accession à la propriété.

Il est prévu que Pas-de-Calais habitat cède à la commune d'OUTREAU une partie de l'assiette foncière dudit ensemble, à savoir les parcelles AL 274 à 276, 292, 293, 294p, 295, 296, 297p, 299 et 383p d'une superficie totale de 23 230 m² (sous réserve d'arpentage).

A ce jour, dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente des terrains au profit de la commune, cette dernière a sollicité Pas-de-Calais habitat pour obtenir une mise à disposition (A TITRE GRACIEUX) desdits terrains afin d'aménager des « JARDINS PARTAGES » sur les parcelles cadastrées AL 296p, 297p et 383p pour une superficie totale de 1682 m² (sous réserve d'arpentage – matérialisé en bleu sur le plan ci-joint).

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

Pas-de-Calais habitat met à disposition de la Commune d'OUTREAU à titre précaire et révocable, les parcelles suivantes dans l'attente de leur cession :

- Section AL n°296p d'une superficie de ... m² (sous réserve d'arpentage)
- Section AL n°297p d'une superficie de ... m² (sous réserve d'arpentage)
- Section AL n°383p d'une superficie de ... m² (sous réserve d'arpentage)

Soit une superficie totale de 1682 m² (sous réserve d'arpentage).

sis, tel qu'indiqué sur le plan en annexe 1 de la présente convention.

La présente convention constitue une autorisation d'occupation du domaine privé de Pas-de-Calais habitat accordé à la Commune d'Outreau à titre gracieux, afin de lui permettre de mettre en œuvre son projet de jardin partagé

La présente convention a également pour objet de définir les modalités de gestion, d'entretien et d'exploitation des terrains mis à disposition à titre de « JARDINS PARTAGES ».

ARTICLE II - DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa signature et ce pour une durée déterminée de 1 an pour s'achever le..... [date]].

En toute hypothèse, la présente convention prendra fin lors de la réalisation de l'évènement constitutif du motif de précarité.

La Commune d'Outreau s'engage à libérer les lieux dès la réalisation de l'évènement ayant motivé la précarité, et ce, sans indemnité à son profit. Le propriétaire informera l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'arrivée de cet évènement.

À défaut, la Commune d'Outreau sera redevable d'une astreinte de..... euros par jour de retard.

ARTICLE III – USAGE

La commune d'OUTREAU s'engage à utiliser les terrains aux seules fins d'exploitation et d'entretien de « JARDINS PARTAGES », à l'exclusion de tout autre usage, sous peine de résiliation immédiate de la présente convention. Il s'interdit d'entreposer ou de laisser séjourner quoi que ce soit sur les parcelles concédées, exception faite du matériel nécessaire à l'exploitation dudit ensemble immobilier.

La commune d'OUTREAU s'engage à informer Pas-de-Calais habitat de toute modification (travaux, concession...) qui pourrait affecter le fonds concerné et à laisser totalement libre d'accès les parcelles.

La commune d'OUTREAU s'engage à mettre en place un panneau d'information à l'entrée du site, avec un descriptif sur l'entretien et la gestion desdits jardins partagés.

La Commune s'engage à :

- maintenir le jardin et ses équipements en bon état d'entretien et de propreté. Elle assurera le nettoyage et l'évacuation des déchets générés sur le site ;
- entretenir des relations de bon voisinage avec les habitants du quartier et jouir du terrain et des équipements en bon père de famille, sans occasionner de troubles anormaux de voisinage, notamment en soirée.
- faire état du soutien de Pas-de-Calais habitat dans sa communication ;
- prendre toutes les mesures de sécurité prévues par la réglementation afin de garantir la sécurité des personnes et des équipements ;
- établir un règlement d'utilisation qui sera soumis pour validation à Pas-de-Calais habitat dans le mois suivant la signature de la présente convention ; ce règlement intérieur devra préciser les conditions d'accès et de sécurité, ainsi que les heures d'ouverture. Pas-de-Calais habitat devra être informé de toutes modifications du règlement.
- interdire l'accès et le stationnement de véhicules à moteurs dans l'enceinte des terrains, sauf pour un déchargement ponctuel.
- interdire l'usage de matériel motorisé les samedis après-midi, dimanches et jours fériés toute la journée, et en semaine avant 8h et après 19h.

L'utilisation d'un barbecue est tolérée ponctuellement, sous réserve qu'il n'y ait aucun risque de mise à feu de la végétation voisine, et de ne pas causer de troubles anormaux de voisinage aussi bien pour les habitants que pour les promeneurs.

La commune d'OUTREAU s'engage à mettre en œuvre un niveau élevé de respect de l'environnement, notamment :

- l'interdiction d'employer des produits phytosanitaires et des engrais chimiques, en dehors de ceux autorisés en agriculture biologique.
- la mise en pratique d'un tri des déchets dans le jardin, et le développement du compostage des déchets verts,
- une gestion économe des ressources naturelles, et en particulier de l'eau ; l'usage de motopompes est interdit.

Aucune activité susceptible de polluer le sol et aucun départ de feu au sol ne sont autorisés.

En concertation avec Pas-de-Calais habitat, la Commune organisera une manifestation publique et conviviale sur le site, à l'attention des habitants du quartier. Le contenu et la forme de la manifestation seront transmis à la Pas-de-Calais habitat pour vérification de leur bonne conformité avec la présente convention.

ARTICLE IV : AMENAGEMENTS :

La Commune ne pourra procéder à aucun aménagement sur le terrain mis à disposition, sans en avoir préalablement sollicité l'autorisation écrite à Pas-de-Calais habitat qui se réserve le droit de refuser.

En l'absence de réponse de Pas-de-Calais habitat dans un délai d'un mois, l'approbation est réputée acquise.

Tous ajouts, embellissements ou améliorations du terrain et équipements mis à disposition, réalisés par la Commune pendant la durée de la convention resteront, à l'expiration de la présente acquis pour Pas-de-Calais habitat, sans contrepartie.

Les élevages, de même que l'installation de pigeonniers ou de volières, sont interdits, sauf autorisation expresse de Pas-de-Calais habitat, de même que la présence de chiens. Une dérogation peut être accordée pour des ruches, sous réserve de pouvoir répondre aux obligations légales en terme de protection du public (distance de sécurité).

Les plantations d'arbres et d'arbustes à grand développement sont interdites. Seuls sont autorisés les arbres fruitiers à petit développement.

En cas d'aménagement ou de plantation, la vue du jardin depuis l'extérieur devra être maintenue.

La mise en place d'équipement de jeux pour enfants, et leur utilisation, se fera sous la responsabilité exclusive de la Commune. L'installation d'une piscine est prohibée.

ARTICLE V – OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

La Commune assumera la responsabilité des dommages imputables à l'utilisation qu'elle fera du jardin et des équipements présents sur le site.

La Commune s'engage à souscrire une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, et couvrant sa responsabilité civile ainsi que celle des personnes éventuellement placées sous sa responsabilité. Une copie du contrat devra être produite à l'appui de la présente convention.

L'accès aux terrains n'est pas autorisé en cas d'alerte orange de Météo-France, dans la mesure où le terrain comporte des arbres sur site ou à proximité immédiate. Pas-de-Calais habitat décline toute responsabilité pour les cas ordinaires telle que grêle, gelée, chutes d'arbres ou de branches liées à une tempête ou à un défaut d'entretien. Il en va de même pour les cas extraordinaires tels que : sécheresse, inondation, incendie du pavillon, vols, effractions qui pourraient survenir.

En cas de dégradation ou de vandalisme, la Commune assurera la remise en état des clôtures, borne-fontaine, ou abris vandalisés, sous réserve que l'association porte plainte auprès du commissariat de quartier, et transmette copie du dépôt de plainte à Pas-de-Calais habitat.

La mise à disposition des terrains n'exclut pas pour Pas-de-Calais habitat la possibilité de demander à la Commune d'OUTREAU l'utilisation ponctuelle du terrain pour elle-même ou pour d'autres personnes morales privées ou publiques. Les demandes devront être notifiées la Commune deux mois à l'avance, en précisant les conditions d'utilisation.

La Commune ne pourra pas demander de contrepartie financière à Pas-de-Calais habitat, ni au titre de la mise à disposition du terrain et des éventuels équipements, ni au titre des frais et charges en découlant.

La commune d'OUTREAU veillera à la garde et à la conservation des parcelles concédées et s'opposera à tout empiètement ou usurpation et le cas échéant en préviendra immédiatement Pas-de-Calais habitat afin qu'elle puisse agir directement. Elle se servira personnellement des parcelles concédées et ne devra l'utiliser que pour l'usage défini à l'Article III.

La commune d'OUTREAU s'oblige à entretenir et à gérer les jardins partagés selon les us et coutumes.

Elle veillera également à la pérennité des abords immédiats des jardins partagés, notamment dans l'exercice des travaux liés à l'exploitation (travail au sol, désherbage, manœuvre d'engins ...).

La commune d'OUTREAU fera son affaire personnelle des contraintes liées à la gestion courante des terrains communaux, des activités normales d'accueil du public ainsi que les éventuels aménagements liés à l'activité de jardins partagés.

ARTICLE VI : CARACTERE PERSONNEL DE LA PRESENTE CONVENTION ET INTERDICTION DE CESSION

Les avantages que la présente convention confère à la Commune ne sont en aucun cas cessibles à un tiers. La Commune ne pourra plus s'en prévaloir si les conditions précisées au

présent article ne sont plus remplies.

En raison du caractère particulier de la convention d'occupation précaire et du caractère intuitu personae du droit concédé à la Commune, cette dernière ne pourra en aucun cas céder ses droits, de quelque manière que ce soit, ni totalement, ni partiellement, ni conférer un droit quelconque et notamment un droit de location ou même de simple occupation sur la totalité ou une partie, fût-elle minime, des lieux objets de la présente convention.

ARTICLE V II – CONITIONS FINANCIERES

Ledit ensemble immobilier est mis à disposition de la commune d'OUTREAU à **TITRE GRACIEUX**.

En contrepartie, la commune d'OUTREAU :

- devra, à ses frais, effectuer toutes les transformations nécessaires à leur destination
- entretiendra en bon état, lesdits terrains ci-dessus indiqués et devra rendre le tout en bon état à la fin de la présente convention.
- supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles loués et profitera en retour de celles actives s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre Pas-de-Calais habitat supportera l'ensemble des charges incombant normalement au locataire (eau, électricité, frais d'entretien courant, tri et évacuation des déchets, entretien régulier des équipements mis à disposition : pavillon, point d'eau, bac à compost, bac à eau, serrures, remplacement cadenas...).

ARTICLE VI – MODIFICATION

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 VII – RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION

Les parties se réservent le droit d'interrompre sans motif la présente convention à tout moment en respectant un préavis de trois mois, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci.

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la réception (ou première présentation) d'une lettre motivée, par envoi recommandé avec accusé de réception, valant mise en demeure. Il sera alors procédé à un état des lieux contradictoire. Les dépôts et installations de la commune d'OUTREAU, le cas échéant, devront donc être enlevés, au frais de la commune d'OUTREAU, sur simple demande de Pas-de-Calais habitat, intervenant dans ce cadre.

En cas de rupture ou de non-renouvellement de la présente convention, la Commune s'oblige à rendre le terrain et les équipements en parfait état, dans la limite de leur usure normale.

ARTICLE VIII – RESPONSABILITE - ASSURANCES

La commune d'OUTREAU s'engage à porter à la connaissance de Pas-de-Calais habitat, dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation OU dès sa constatation, tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice à la propriété et/ou au droits de Pas-de-Calais habitat.

La commune d'OUTREAU est responsable de la surveillance des lieux qui lui sont confiés dans la limite de ses activités. Elle demeurera à ce titre entièrement seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de la gestion et de l'exploitation des lieux.

La commune d'OUTREAU contractera à cette fin auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance et fournira l'attestation d'assurances correspondante dès la signature de la présente comme indiqué à l'article IV.

ARTICLE IX – REGLEMENT DES LITIGES

La présente convention est soumise au droit français.

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 à la juridiction compétente

ARTICLE X : CODE DE CONDUITE

Les Parties déclarent avoir pris connaissance du code de conduite adopté par l'Etablissement Public Industriel et Commercial PAS DE CALAIS HABITAT en application de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

En conséquence, les Parties s'engagent :

- à se conformer audit code de conduite ;
- à s'abstenir de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de l'Etablissement Public Industriel et Commercial PAS DE CALAIS HABITAT – telle que défini dans le code de conduite – qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles prévues par ledit code ;
- et à prendre toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que leurs propres salariés, agents, prestataires ou autres tiers soumis à leurs contrôles ou à leurs influences déterminante amenés à entretenir des liens avec PAS DE CALAIS HABITAT pour l'exécution du présent contrat, se conforment aux dispositions dudit code et s'abstiennent de toute

incitation à l'égard des Collaborateurs de PAS DE CALAIS HABITAT qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles qu'il prévoit.

Les Parties reconnaissent que la politique d'entreprise de l'Etablissement Public Industriel et Commercial PAS DE CALAIS HABITAT exige que leurs relations commerciales, ainsi que les relations commerciales de leurs partenaires, soient menées en conformité avec les traités internationaux en vigueur, le droit international applicable qui en est dérivé, ainsi que les lois et règlements applicables, au niveau national et international, auxdites relations. Les Parties s'engagent à s'y conformer.

En conséquence, les Parties s'engagent à ce qu'aucun paiement, aucun avantage quel qu'il soit, constituant ou pouvant constituer un acte illicite n'ait été ou ne soit accordé, directement ou indirectement, par les membres du groupement, leurs salariés, agents, prestataires ou autres tiers soumis à leurs contrôles ou à leurs influences déterminantes, en contrepartie de l'attribution ou de l'exécution du présent contrat.

Dressée en 2 exemplaires sur 8 pages,

Fait à

Le

Pour Pas-de-Calais habitat,
Le Directeur Général,
Bruno FONTALIRAND

Pour la Commune d'OUTREAU
Le Maire,
Sébastien CHOCHOIS