





Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-53**

Séance publique du

9 février 2015

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Président de la
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20150209- lmc163204-DE-1-1
Date de signature : 12/02/2015
Date de réception : jeudi 12 février 2015
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : MAISON DE SANTÉ PLURI-DISCIPLINAIRE. PROJET ANRU BEISSON

Le 9 février 2015 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 03/02/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Dominique AUGEY à Madame Danièle BRUNET, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Françoise TERME à Monsieur Ravi ANDRE.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : S.DIJON

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale des Services
Direction de la Politique de la VilleRAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 FÉVRIER 2015**Nomenclature : 8.5**

Politique de la ville-habitat-logement

RAPPORTEUR : Madame Sophie JOISSAINS**CO-RAPPORTEUR(S)** : M. DIJON Sylvain**Politique Publique : 11-RENFORCEMENT DE LA PROXIMITE ET POLITIQUE DE LA VILLE****OBJET** : MAISON DE SANTÉ PLURI-DISCIPLINAIRE. PROJET ANRU BEISSON- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Le projet de rénovation urbaine est mis en œuvre sur les quartiers de Corsy et Beisson depuis 2010 et des transformations urbaines fortes sont en cours sur ces deux quartiers. Au delà de l'ambition du programme urbanistique, la Ville a inscrit dans la convention locale ANRU un fort objectif de mixité fonctionnelle afin de rendre plus attractif ces deux territoires prioritaires et apporter des réponses plus adaptées aux besoins essentiels des habitants de Corsy et Beisson.

Dans ce cadre, la Ville d'Aix en Provence affirme sa volonté de voir émerger une offre médicale de premier recours à vocation sociale sur le quartier de Beisson.

L'objectif de cette structure est de réduire les inégalités sociales de santé identifiables sur la population habitant les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s'agit d'une priorité des autorités sanitaires (Agence Régionale de Santé) et de la cohésion sociale (ACSE), pour permettre l'accès de tous à un service de soin de qualité, au delà des freins économiques et géographiques.

En effet, on observe au niveau national, que la population des quartiers prioritaires consulte plus régulièrement le médecin généraliste de proximité que la population vivant hors-ZUS. Par contre, la consultation des médecins spécialistes est moins accessible du fait des dépassements d'honoraires. Ainsi, dans les territoires prioritaires, le rôle du médecin généraliste en tant que coordinateur du parcours de soin est particulièrement important. Cette tendance a pu s'observer au niveau local grâce à une enquête réalisée en avril 2013 sur les quartiers Beisson et limitrophes. Dans cette enquête, on relève également que les délais d'obtention de rendez-vous, les coûts des consultations chez les médecins spécialisés sont un

facteur réel de renoncement au soin. Enfin, pour les habitants, il est très intéressant de pouvoir disposer d'un équipement médical de proximité fonctionnant selon des horaires élargis et souples, et regroupant différentes spécialités médicales et para-médicales. Le fait que des praticiens exerçant déjà sur le quartier puissent être associés à ce projet est un facteur de confiance.

La Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) est une structure médicale permettant de répondre aux habitants du quartier Beisson et du territoire d'Aix Nord.

Une MSP est un lieu d'exercice pluri-professionnel et coordonné en soins de premiers recours. Elle vise à offrir à la population, sur un lieu unique, un ensemble de service de soins, de prévention ou encore d'éducation pour la santé en venant répondre conjointement aux besoins en santé de la population et aux problématiques d'exercice des professionnels de santé.

Un projet de santé et un projet architectural ont donc été élaborés avec les professionnels du territoire, organisés en association, et le bailleur social présent sur le quartier. Forte de ces éléments, la Ville a associé les partenaires financiers et a obtenu leurs soutiens au projet de création de la future MSP.

La future MSP de 230 m² se situera au rez-de-chaussée du futur bâtiment de 30 logements construit à l'entrée du quartier de Beisson par 13 Habitat. A la demande du bailleur, la Ville sera locataire en 2017 de la surface réservée à la Maison de Santé. Elle mettra à disposition ces locaux à l'association des professionnels de santé gestionnaire de l'équipement en s'acquittant d'une redevance annuelle de 28 408,22 €. Ces derniers verseront un loyer à la Ville selon les termes d'une convention de mise à disposition onéreuse.

Par ailleurs, une subvention d'investissement de 299 756 euros sera versée au bailleur 13 Habitat après réalisation des travaux. En effet, 13 Habitat livrera des surfaces brutes sans aménagement intérieurs car ces travaux sont du ressort du futur locataire et gestionnaire.

Dans ce cadre, la Ville déposera une demande de financement des travaux d'intérieur auprès des différents partenaires.

L'ensemble de ces engagements financiers figureront dans la convention liant la Ville au bailleur. La Ville aura donc un rôle d'interface avec 13 Habitat pour amorcer et asseoir ce projet sanitaire sur le quartier prioritaire de Beisson.

Le projet de MSP sera inscrit dans le cadre du prochain avenant à la convention locale de rénovation urbaine des quartiers de Corsy et Beisson.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer la promesse de location avec le bailleur 13 Habitat assortie de tous documents nécessaires à la création de la Maison pluridisciplinaire de santé de Beisson

-**AUTORISER** Madame le Maire à acquitter une redevance annuelle de 28 408, 22 euros au bénéfice de 13 Habitat.

AUTORISER Madame le Maire à attribuer ces locaux à l'association de professionnels de santé gestionnaire et à signer tout document nécessaire.

-**ATTRIBUER** au bailleur 13 Habitat. une subvention d'investissement en 2017 de 299 756 euros sur la ligne budgétaire 824- 20242 -2185.

- **AUTORISER** Madame le Maire à déposer une demande de subvention aux partenaires financiers concernés compétents en matière de santé publique

- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Payeur d'Aix Municipal à faire recette de toutes participations et loyers collectés.

Présents et représentés	: 55
Présents	: 49
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 55
Pour	: 55
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

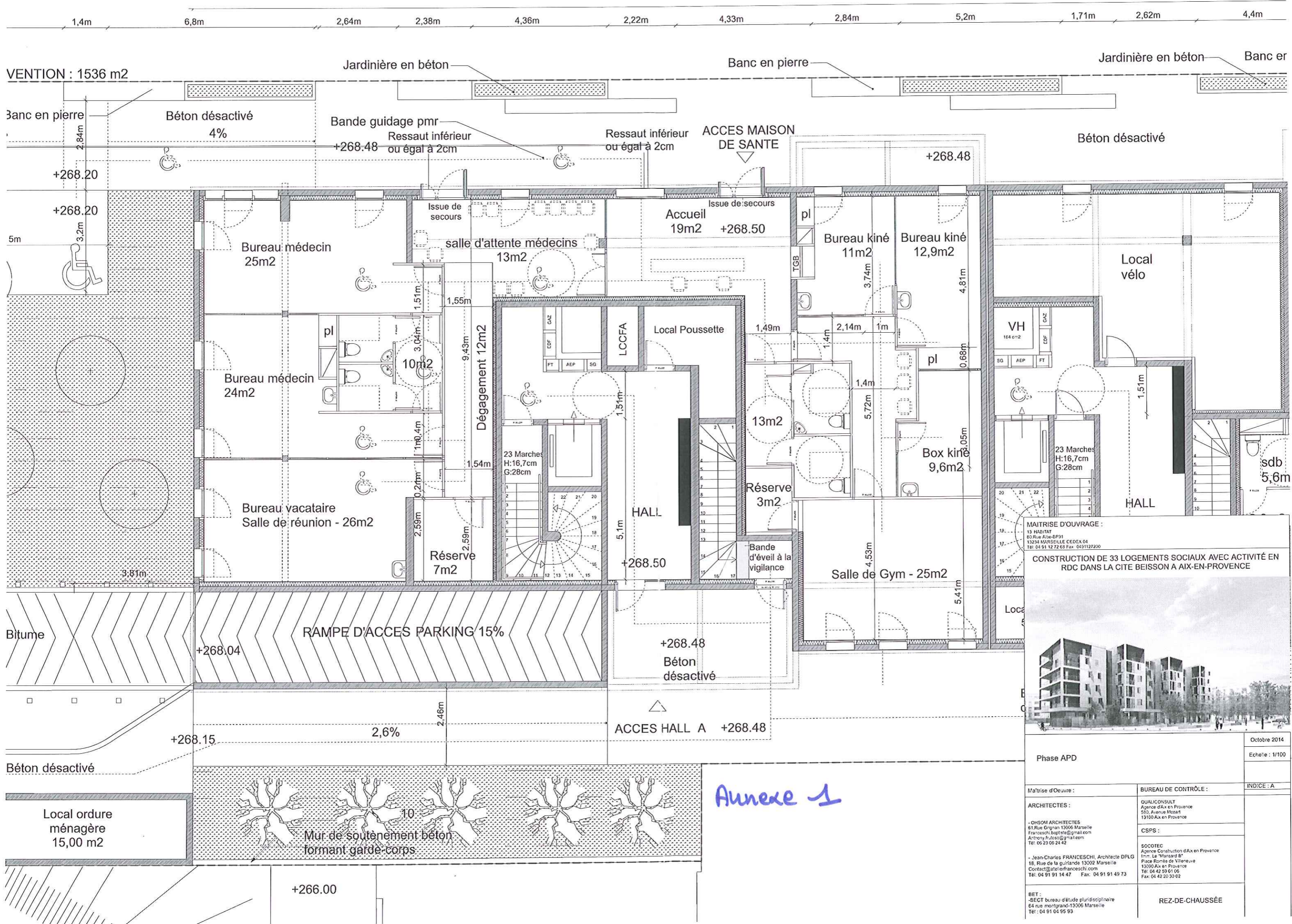
Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
R. MERGER





MAITRISE D'OUVRAGE :
 13 HABITAT
 80 Rue Aco-EP31
 13214 MARSEILLE CEDEX 04
 Tél: 04 91 12 72 63 Fax: 04 91 12 72 60

CONSTRUCTION DE 33 LOGEMENTS SOCIAUX AVEC ACTIVITE EN RDC DANS LA CITE BEISSON A AIX-EN-PROVENCE



Phase APD		Octobre 2014
		Echelle : 1/100
Maître d'Ouvre :	BUREAU DE CONTRÔLE :	INDICE : A
ARCHITECTES :	QUALICONSULT Agence d'Ax en Provence 550, Avenue Mazart 13100 Aix en Provence	
- OHSOM ARCHITECTES 61 Rue Grignan 13006 Marseille Franceschi_baptiste@gmail.com Anthony_kulcsar@gmail.com Tél: 06 23 06 24 42	CSPS :	
- Jean-Charles FRANCESCHI, Architecte DPLG 18, Rue de la guirlande 13002 Marseille Contact@jcf.franceschi.com Tél: 04 91 91 14 47 Fax: 04 91 91 49 73	SOCOTEC Agence Construction d'Ax en Provence 1mm, Le Mansard 87 Place Roméo de Villevieille 13090 Aix en Provence Tél: 04 42 59 01 06 Fax: 04 42 20 30 62	
BET : -BECT bureau d'étude pluridisciplinaire 64 rue montgrand-13006 Marseille Tél: 04 91 04 95 93	REZ-DE-CHAUSSÉE	

Annexe 1

PROMESSE DE LOCATION
DE LOCAUX D'ACTIVITES situés en rez-de-chaussée du futur immeuble neuf dans la cité
BEISSON - AIX-EN-PROVENCE

Entre les soussignés :

La ville d'Aix-en-Provence, représentée par son Maire en exercice, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville – 13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1,

ci-après désignée «**La Ville**»

d'une part,

et

L'Office Public de l'Habitat, dénommé 13 HABITAT, représenté par son Directeur Général, Gérard LAFONT, dont le siège est situé 80 rue Albe – BP 31 – 13234 MARSEILLE CEDEX 4,

ci-après désignée «**13 habitat**»

d'autre part,

CONTEXTE

Situé au nord de la Ville, le territoire de Beisson fait partie des trois quartiers prioritaires de la politique de la Ville sur Aix-en-Provence. Il est classé en ZUS (depuis 2006). Ce quartier, qui regroupe 1527 habitants dans un contexte souvent difficile, fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine.

L'objectif du projet de renouvellement urbain au sein du quartier de Beisson consiste à ouvrir ce dernier sur la Ville. Différentes opérations urbaines sont projetées : réhabilitation de l'ensemble des logements sociaux, démolition de 30 logements, construction sur site de 30 logements, implantation d'activités médicales, création d'aires de jeux et terrain de sport, réfection des voiries et aménagement d'espaces publics.

Le projet de rénovation a pris en compte la mise en place d'une structure de santé, proche des habitants, dans une dynamique de réduction des inégalités de santé, conformément aux recommandations générales de l'ANRU.

L'implantation de cet établissement est envisagée en rez-de-chaussée de l'immeuble à reconstruire.

PREAMBULE

Dans le cadre des objectifs du projet de rénovation urbaine, la Ville d'Aix en Provence a sollicité 13 habitat pour la réservation d'une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble à reconstruire afin d'implanter une Maison de Santé Pluri-professionnelle (MSP) dans le quartier de BEISSON, en vue :

- d'offrir à la population du territoire un lieu de prise en charge de premier secours accessible et complète,
- d'améliorer les conditions d'exercice des professionnels de santé en facilitant, notamment, la continuité des soins et la coordination pluri-professionnelle,
- de contribuer à l'amélioration du parcours de soin des patients, par le partage d'expérience, l'orientation, la complémentarité des approches, l'insertion des professionnels spécialisés au sein d'un réseau sanitaire, médico-social et social,
- de développer une orientation novatrice de la formation des jeunes professionnels de santé, ouverte sur ce nouveau mode d'exercice mutualisé.

Ce projet est soutenu notamment par l'ARS PACA (Agence Régionale de Santé).

La surface initialement demandée d'environ 500 m² a été réduite à environ 230 m², cette surface étant plus en adéquation avec les besoins.

13 habitat, compte tenu de son adhésion à ce projet a accepté d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ce programme estimé à 658 939 € TDC répartis en :

- | | |
|---|---------------------------|
| - Gros œuvre- Couverture – Façade - VRD,... | 359 183 € TDC (TVA 20 %), |
| - Aménagements Maison Médicale... | 299 756 € TDC (TVA 20 %). |

sous réserve d'être assuré de preneurs potentiels.

Les modalités pratiques du projet de maison médicale restant à définir, la Ville a confirmé sa volonté de favoriser cette installation suivant le montage juridique et financier suivant :

- Formalisation d'un bail de location entre la Ville d'Aix en Provence et 13 habitat,
- Mise à disposition desdits locaux par la Ville à la future Maison de Santé Pluri-professionnelle (MSP), actuellement dénommée l' Association Santé Aix Beisson.

Il s'agit maintenant de définir :

- le cadre de cette promesse de location,
- les engagements mutuels des deux partenaires.

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

Considérant le besoin de réaliser une structure de santé, proche des habitants, dans une dynamique de réduction des inégalités de santé, conformément aux recommandations générales de l'ANRU et à la volonté de la Ville d'Aix en Provence, 13 habitat réserve un local d'une surface d'environ 230 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble à reconstruire en lieu et place du bâtiment N voué à démolition, sis Cité Beisson.

Cet espace médical, qui sera construit sous la maîtrise d'ouvrage de 13 habitat, sera loué à la Ville d'Aix en Provence qui y installera les professionnels de santé, moyennant une redevance annuelle calculée dans les conditions indiquées ci-après.

Les conditions de réalisation, conformément aux délibérations du Bureau de 13 Habitat du et du Conseil Municipal de la Ville d'Aix en Provence du....., font l'objet de la présente convention.

ARTICLE II – RESERVATION

2.1 - RESERVATION

La Ville d'Aix en Provence verse ce jour à la signature du présent engagement une somme égale à 5 % du loyer annuel, à titre de réservation du local. Cette somme sera déduite du montant de la première redevance.

Dans le cas où la ville d'Aix ne donnerait pas suite à la location de ce local, cette somme serait considérée comme indemnité de dédit et resterait définitivement acquise à 13 habitat.

Dans le cas où 13 habitat, pour raison majeure, ne réaliserait pas la construction de l'espace médical, cette somme serait restituée au preneur.

2.2 - DUREE DE L'ENGAGEMENT

Cet engagement est valable jusqu'au 15/02/2017, date prévisionnelle de livraison des locaux.

ARTICLE III – PROGRAMME

3.1 - PROJET ARCHITECTURAL

Le projet sera conforme au programme fonctionnel et technique de l'espace médical conformément aux besoins exprimés par les praticiens mobilisés (cf plan d'occupation des locaux en **annexe 1** qui a été validé au cours d'une présentation faite à l'Association et aux services politique de la ville le 23 septembre 2014) et établi en lien avec le Maître d'œuvre de 13 habitat.

Un permis de construire sera déposé après validation du présent document et de ses annexes.

3.2 - CONSISTANCE DU BIEN LOUE

L'espace médical, d'une surface d'environ 230 m² sera livré , clos, couvert, second œuvre et finitions réalisés, non meublé.

Une liste exhaustive des prestations réalisées par 13 Habitat, à la charge de la Ville, figure à l'**annexe 2** de la présente promesse de location.

Les équipement électriques, électroniques ou mécaniques, immeubles par destination (interphonie contrôle d'accès) bien que livrés lors de la mise à disposition des locaux, seront entretenus par le locataire sous sa responsabilité, 13 habitat conservant la gestion du renouvellement dans la mesure où le locataire justifie de l'entretien régulier de ces équipements.

ARTICLE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES

4.1 - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Sur la base du plan figurant en **annexe 3**, l'estimation prévisionnelle TTC du coût de l'opération est évaluée à :

- 359 183 € (y compris TVA 20 %) en date valeur de septembre 2014, **pour la part de l'investissement réalisé par 13 Habitat** qui inclut la quote parts des dépenses de : structure, VRD, clos et couvert de l'immeuble, gros-œuvre,
- 299 756 € (y compris TVA 20 %) en date valeur de Septembre 2014, **pour la part des aménagements intérieurs.**

4.2 - FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le financement sera assuré par :

- **Pour la part de l'investissement réalisé par 13 habitat**, par un prêt contracté par 13 Habitat et détaillé en 4-4 ci-dessous faisant l'objet d'une redevance annuelle de la part de la Ville ;
- **Pour la part des aménagements intérieurs**, par le versement d'une subvention de la totalité des coûts d'aménagements intérieurs par la Ville à 13 habitat. Les modalités de ce versement font l'objet d'une convention financière spécifique jointe en annexe.

4.3 - Garantie d'emprunt

La garantie d'emprunt sera sollicitée auprès d'une ou plusieurs collectivités locales à hauteur de 100 %.

4.4 - Redevance annuelle

La redevance annuelle payée par la Ville sera composée des éléments suivants :

- Les annuités d'emprunt afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction de l'espace médical,
- la participation aux frais généraux du propriétaire,
- la participation aux dépenses de gros entretien, y compris les charges de renouvellement des composants immobilisés,
- les assurances et impôts fonciers.

A titre indicatif, la redevance s'élèverait à un montant prévisionnel de l'ordre de 10 €/m² de surface utile par mois, aux conditions de taux en vigueur actuellement (**cf annexe 4**).

La convention de location entre 13 habitat et la Ville, dont le projet est annexé aux présentes (**annexe 5**) sera établie au titre de la location du futur espace médical.

La redevance sera due à compter de la date de la livraison, dont les conditions sont précisées à l'article suivant « CHANTIER – RECEPTION – LIVRAISON ».

ARTICLE V – CHANTIER – RECEPTION – LIVRAISON

5.1 - Modalités de mise à disposition

La mise à disposition interviendra après achèvement des travaux incombant au bailleur et à la Ville, *et après obtention de l'avis favorable des commissions de sécurité et d'accessibilité.*

Dès que les conditions seront réunies (achèvement des travaux, réception des avis favorables des commissions de sécurité et d'accessibilité sur l'ensemble des travaux), 13 habitat convoquera la Ville afin de procéder à la mise à disposition de l'espace médical.

13 habitat informera par courrier *la ville* de la date prévisionnelle de mise à disposition au moins un mois avant cette date.

Au plus tard le jour de la mise à disposition de l'espace médical, 13 habitat remettra à la Ville :

- la copie du procès verbal des commissions de sécurité et d'accessibilité émettant un avis favorable,
- un exemplaire du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et du dossier des interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO) sous format papier et informatique. Sur ces documents devront figurer toutes les notices des équipements de façon à permettre à la Ville de négocier des contrats de maintenance avec toute société potentielle. Aucune obligation ne devra être imposée à la Ville quant au choix du prestataire étant entendu qu'aucun des systèmes mis en place ne devra être verrouillé ou codée par l'installateur ;
- Le dossier d'identité du Système de Sécurité Incendie, des plans d'évacuation sous format papier et informatique ;
- Un plan de l'extérieur sur lequel figure les réseaux extérieurs et toute information utile au gestionnaire dans le cadre de l'entretien ;
- Les plans des réseaux qui doivent notamment permettre le suivi et la surveillance des risques liés à la légionellose ;
- Un bilan détaillé des surfaces utiles du local et SDO ;
- Le rapport final du contrôleur technique ;
- Le certificat de conformité électrique ;
- L'attestation certifiant des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité à joindre à la demande d'ouverture au public.

Le jour de la livraison, 13 habitat procédera à la remise :

- des clés et des badges,
- de la liste des compteurs avec les relevés contradictoires ;
- d'un état des lieux contradictoire.

La location prendra effet à cette date, quand bien même le locataire ne se présenterait pas à l'état des lieux. Dans ce cas, les clés lui seraient remises par huissier.

ARTICLE VI – CONDITIONS RESOLUTOIRES

6.1 - La présente convention est soumise aux conditions résolutoires suivantes :

- 6.1.1 - Non obtention du permis de construire.
- 6.1.2 - L'existence d'un recours de la part des tiers ou d'une décision administrative de retrait à l'encontre dudit permis ; dans ce cas, les parties décideront conjointement de l'opportunité de suspendre cette convention jusqu'à la décision du Tribunal Administratif ou de son annulation.
- 6.1.3 - Le défaut des financements nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 6.1.4 - Le défaut de garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de l'ouvrage.
- 6.1.5 - Le refus de l'autorisation des autorités compétentes.
- 6.1.6 - Des résultats d'appels d'offres infructueux.

6.2 - En cas de survenance d'une des conditions résolutoires visées ci-dessus, et d'une manière générale, dans l'hypothèse où l'opération ne pourrait être réalisée pour des motifs indépendants de la volonté des deux partenaires :

- 6.2.1 - 13 habitat conservera à sa charge ses dépenses internes. La Ville conservera à sa charge ses dépenses internes et les honoraires correspondant à l'établissement du programme.
- 6.2.2 - 13 habitat et la Ville conviennent de partager à égalité les dépenses engagées pour les études effectuées par des tiers (maître d'œuvre, contrôle technique, géomètre, coordonnateur sécurité, étude des sols...).

ARTICLE VII – DISPOSITION EN CAS D'ABANDON DU PROJET (DESENGAGEMENT UNILATERAL)

Il est rappelé que le présent engagement est ferme et définitif.

C'est pourquoi en cas d'abandon du projet pour une raison autre que celle mentionnée ci-dessus à l'article VI, la partie se retirant devra rembourser à l'autre partie les dépenses engagées.

En cas d'abandon du projet par la Ville, celle-ci pourra proposer un repreneur.

13 habitat pourra refuser le repreneur proposé par la Ville, s'il ne justifie pas de sa capacité administrative (pour le transfert d'agrément/et/ou financière (pour le paiement des redevances) à exploiter l'espace médical selon les modalités fixées dans le projet de contrat de location joint aux présentes.

Si 13 Habitat accepte de transférer audit repreneur ladite promesse et le contrat de location, il n'y aura pas lieu de procéder au dédommagement prévu ci-dessus.

ARTICLE VIII – REGLEMENT DES LITIGES

Toute modification de l'une des clauses de la présente convention devra faire l'objet d'une négociation entre les parties pour aboutir à un nouvel accord.

Tout litige pouvant survenir pendant la durée de la présente convention relèvera des tribunaux compétents.

ARTICLE IX – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La présente promesse de location prendra effet à la date de signature. La mise à disposition des locaux à la Ville aura pour effet de mettre un terme à la présente promesse, plaçant les parties sous le régime de la convention de location.

Fait à Marseille en 2 exemplaires originaux, le

**Pour la Ville,
Le Maire,**

**Pour 13 habitat,
Le Directeur Général,**

Madame Maryse JOISAINS MASINI

Monsieur Gérard LAFONT

PIECES JOINTES :

- Annexe 1 : Plan d'occupation des locaux mis au point lors de la réunion du 23 septembre 2014,
- Annexe 2 : Liste exhaustive des prestations, à la charge de la Ville, qui seront réalisées par 13 habitat
- Annexe 3 : Détail prévisionnel du budget de l'opération,
- Annexe 4 : tableau d'amortissement des emprunts et calcul de la redevance prévisionnelle,
- Annexe 5 : projet de convention de location,
- Annexe 6 : Convention financière spécifique.

**LISTE EXHAUSTIVE DES PRESTATIONS à la charge de la Ville
de la « Maison de la Santé Pluri-professionnelle » (MSP) de Beisson
qui seront réalisées par 13 habitat.**

Le présent programme est la création d'une maison médicale de 229 m² environ implantée de plain-pied au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements sociaux dans la cité des Beissons à Aix-en-Provence (13) dans l'emprise entre l'avenue Raymond Poincaré et la rue René Coty. L'entrée de la maison médicale est située côté EST. L'accès se fera par un cheminement piétonnier en béton désactivé de 2.30 m de largeur en pied de façade rejoignant l'avenue Raymond Poincaré, située à moins de 25 m de l'entrée de l'établissement.

CLOISONNEMENT

Cloisons maison médicale hors cloisons vitrées salle d'attente et salle de gymnastique

D'après l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, l'isolement acoustique standardisé pondéré entre les salles de consultation ou entre la salle d'attente et une salle de consultation est de 42 dB.

Cloison de type placostyl 98/48 avec 2 BA25 assurant un affaiblissement acoustique de 45 dB dans l'ensemble de la maison médicale pour permettre d'assurer la confidentialité d'un bureau à l'autre ou entre la salle d'attente et un bureau de consultation.

Cloisons entre salle d'attente et accueil

Cloison à ossature aluminium comprenant

- des panneaux avec simple vitrage en glaces claires feuilletées de type STADIP
- une allège pleine en cloison industrielle modulaire entoillée ou revêtue d'un film PVC
- une imposte phonique en plénum de faux plafond, toute hauteur en alignement de toutes les cloisons vitrées mises en œuvre.

Cloisons entre box kiné et salle de gymnastique

Cloison à ossature aluminium comprenant

- des panneaux avec simple vitrage en glaces translucides feuilletées de type STADIP
- une allège pleine en cloison industrielle modulaire entoillée ou revêtue d'un film PVC
- une imposte phonique en plénum de faux plafond, toute hauteur en alignement de toutes les cloisons vitrées mises en œuvre.

ANNEXE 2

MENUISERIES INTERIEURES

PORTES :

- Bureau de consultation

Porte bois pleine de type Malerba assurant un affaiblissement acoustique de 43 dB.

- Salle d'attente

Portes intérieures 2 UP simple vitrage STADIP à encadrement en aluminium.

- SAS sanitaires

Porte bois acoustique assurant un affaiblissement acoustique de 29 dB.

- Sanitaires

Porte bois à âme pleine.

PLACARDS :

Des placards seront installés, dans les bureaux, toute hauteur du sol au plafond avec des doubles portes coulissantes.

MENUISERIES EXTERIEURES

Menuiseries extérieures suivant réglementation acoustique (30 dB dans le cadre de voie non classée) et classement AEV.

Porte-fenêtre et fenêtre avec châssis en aluminium à rupture de pont thermique et occultations par volets bois.

Menuiseries performantes thermiquement et vitrage à isolation performante : double vitrage isolant thermique (4/16/4 FE Argon Ug de 1.8) et acoustique.

L'accueil est doté de portes à double ouvrant à profilé en aluminium avec du vitrage sécurité.

Les vitres des bureaux des médecins, des kinés et du vacataire ainsi que celles de la salle de gymnastique seront translucides.

DOUBLAGE

Murs extérieurs : Mur en béton thermédia de 18 cm d'épaisseur isolé par l'intérieur avec 14 cm de polystyrène graphité ayant une résistance thermique $R = 4.67 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Murs intérieurs sur local non chauffé (hall, escaliers, local poussettes) : Mur en béton de 18 cm doublé de 12 cm d'isolant en polystyrène graphité ayant une résistance thermique $R = 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

ANNEXE 2

FAUX-PLAFOND

Un plenum minimum de 50 cm sous-plafond sera prévu pour pouvoir passer correctement l'ensemble des réseaux du centre médical.

Ensemble des locaux

Plafond acoustique de type ROCKFON sonar 60x60 avec un coefficient d'absorption $0,6 \leq \alpha_w \leq 1$ réparti sur un tiers de la surface au sol. Fixations apparentes.

REVÊTEMENT DE SOL

Carrelage grès émaillé premier choix 30 x 30 suivant norme UPEC et destination des locaux.

Pose scellée sur mortier de pose et sous-couche résiliente phonique.

Tapis de sol à l'entrée.

PEINTURE ET REVÊTEMENT MURAL

Faïence murale toute hauteur dans les sanitaires.

Faïence murale au-dessus des points d'eau des bureaux médecin et kiné.

Peinture satinée blanche sur murs et cloisons intérieurs (finition lisse) à l'exception des sanitaires.

Peinture mate blanche de tous les plafonds (finition lisse)

CHAUFFAGE - CLIMATISATION

Chauffage et rafraîchissement de l'ensemble de la maison médicale (hors baie de brassage) par un système à détente de type VRV (volume de réfrigérant variable).

Les équipements de type gainables seront installés en plénum de plafond. Les cassettes, terminaux de climatisation ou de chauffage, seront encastrées dans le faux-plafond et occuperont des dalles de faux-plafond de 60x60. Le groupe extérieur VRV sera implanté en toiture terrasse R+6.

Le cheminement des canalisations se fera en gaine indépendante CF1H y compris dans les traversées d'étage.

Rafraîchissement de la baie de brassage de la maison médicale par un système de type mono-split dont les échangeurs seront implantés en toiture terrasse R+6. Une cassette murale permettra de souffler de l'air froid dans le local informatique.

ANNEXE 2

VENTILATION

Une ventilation de confort double flux sera installée dans l'ensemble du centre médical : En croisant l'air neuf entrant et l'air vicié sortant dans un échangeur thermique, sans que les deux flux ne se mélangent, l'air neuf se réchauffera avant d'être diffusé dans les pièces du centre médical. Les locaux à pollution spécifique (les sanitaires, les bureaux de consultation des médecins et kiné, la salle de réunion et le box kiné) seront ventilés en permanence comme ils ont chacun un point d'eau.

Ces équipements seront implantés en faux-plafond avec rejet en toiture du bâtiment.

Ces installations seront indépendantes de celles des logements et seront situées dans une gaine CF 1H dans la traversée des étages.

L'entretien d'un système double flux se limite au nettoyage de filtre tous les 6 mois. La maintenance du système double flux sera à la charge des médecins et kinésithérapeutes.

PLOMBERIE - SANITAIRES

Distribution par tube multicouche.

L'eau chaude sanitaire pour l'ensemble du projet est obtenue par des chauffe-eau individuels pour chaque zone (étude système thermodynamique): une entité pour la zone médecin et une pour la zone Kiné.

Chaque sanitaire sera équipé de :

- Lavabo suspendu conforme aux règles d'accessibilité PMR équipé de robinets mitigeurs,
- Cuvette WC siège à l'anglaise en céramique émaillée équipée avec réservoir attenant et abattant double. Cuvette surélevée pour WC adaptés PMR avec barres d'appuis.

Chacun des bureaux médecin, kiné ou vacataire et le box kiné seront équipés d'un lavabo suspendu conforme aux règles d'accessibilité PMR équipé de robinets mitigeurs.

ELECTRICITE

Distribution par canalisations encastrées dans les planchers, murs et cloisons ainsi que sur des chemins de câble dans les faux-plafonds.

Equipements courants forts

Les niveaux d'éclairage seront de 300 lux dans la zone bureau et de 500 lux dans la zone auscultation.

Les prises de courant doivent être équipées d'éclipse (protection enfants)

ANNEXE 2

Installation d'un TGBT dans un placard technique dans le hall d'accueil.

Cabinet de consultation des médecins et kinés et salle de réunion (bureau vacataire) :

- 1 point d'accès bureau comprenant 4 PC qui pourront être ondulées ultérieurement.

- 4 PC pour des utilisations diverses

Cas des médecins et du vacataire : 3 PC en bas + 1 PC en hauteur pour l'installation d'un négatoscope

Cas des kinés : 2 PC en bas + 2 PC en hauteur

- Luminaire de dimensions 600 x 600 basse luminance équipé de tubes T5 3x14W sur interrupteur

Entrée/Accueil

- 1 point d'accès bureau comprenant 4 PC qui pourront être ondulées ultérieurement (pour secrétariat ultérieurement) : à implanter sur mur du fond contre parties communes hall A.
- 3 PC pour des utilisations diverses
- 1 PC en hauteur pour un écran d'affichage PLV dynamique
- Eclairage mixte avec luminaire Downlight équipé de LED de 20 W et de luminaire 600 x 600 basse luminance équipé de tubes T5 3x14W sur interrupteur.

Salle d'attente médecins

- 2 PC pour des utilisations diverses
- 1PC en hauteur pour un écran d'affichage PLV dynamique
- Eclairage mixte avec luminaire Downlight équipé de LED de 20 W et de luminaire 600 x 600 basse luminance équipé de tubes T5 3x14W sur interrupteur.

Box kiné

- 3 PC pour des utilisations diverses (2 PC en hauteur et 1 PC en bas)
- Luminaire 600 x 600 basse luminance équipé de tubes T5 3x14W sur interrupteur.

Salle de gymnastique

- 4 PC pour des utilisations diverses (2 PC en hauteur et 2 PC en bas)
- Luminaire 600 x 600 basse luminance équipé de tubes T5 3x14W sur interrupteur.

Circulations

- 1 PC par couloir pour des utilisations diverses

ANNEXE 2

- Luminaire Downlight équipé de LED de 20 W sur interrupteur.

Réserves (draps d'examen, crèmes, produits d'entretien, frigidaire, micro-ondes et machine à café)

- 3 PC pour des utilisations diverses (frigidaire, micro-ondes, machine à café)
- Plafonnier fluo étanche équipé de tube T5 1x49 W sur détecteur de présence.

Sanitaires et SAS

- 1 PC pour des utilisations diverses dans SAS
- Luminaire Downlight équipé de LED de 20 W et spot LED 10 W sur détecteur de présence.

Baie de brassage

- 4PC
- 1 point d'accès bureau comprenant 4 PC

Equipements courants faibles

Installation d'une baie de brassage pour les courants faibles dans un local spécifique dans l'entrée.

Cabinet de consultation médecin / kiné, salle de réunion (bureau vacataire), baie de brassage :

- Un point d'accès bureau comprenant 3 RJ 45 banalisées (informatique/ téléphone)

Entrée/Accueil :

- Un point d'accès bureau comprenant 3 RJ 45 banalisées (informatique/ téléphone)
- 1RJ pour un écran d'affichage PLV dynamique

Salle d'attente médecins:

- 1RJ pour un écran d'affichage PLV dynamique

Salle de gymnastique:

- 1RJ 45

Interphonie

L'accès à la maison médicale se fera par un système de contrôle centralisé comprenant un système VIGIK et un contrôle d'accès des patients.

Chacun des bureaux des médecins, des kinés et du vacataire sera muni d'un équipement permettant de :

ANNEXE 2

- recevoir un appel depuis la porte d'entrée de la maison médicale
- communiquer par interphonie avec le patient depuis la porte d'entrée de la maison médicale
- actionner les ventouses et gâches de la porte d'entrée de la maison médicale

La platine d'interphonie en façade sera équipée de 3 sonnettes ainsi réparties :

- MEDECINS
- KINESITHERAPEUTES
- VACATAIRE

Cette platine sera installée à une hauteur conforme à la réglementation PMR (hauteur maximale de 1.30 m).

Eclairage de sécurité

Les couloirs des zones médecins et kinésithérapeutes seront équipés de blocs autonomes à chaque issue et au-dessus de tout changement de direction.

Les portes du hall donnant sur l'extérieur seront équipées également de blocs autonomes.

Un système d'alarme de type 4 comprendra :

- un déclencheur manuel au droit de l'issue principale,
- des blocs autonomes d'alarme sonores répartis afin qu'ils soient audibles en tout point de la maison médicale
- des diffuseurs lumineux dans les locaux susceptibles d'être fréquentés isolément par les personnes handicapées (sanitaires).

SERRURERIE

Des grilles de défense à barreaudage en serrurerie métallique seront installées au droit de toutes les fenêtres, portes fenêtres et portes d'entrée vitrées pour éviter les intrusions dans la maison médicale.

	Désignation des ouvrages	MAISON MEDICALE	
		Intérieurs objet d'une subvention Ville	Gros Œuvre objet d'une redevance annuelle
	GROS ŒUVRE.....		
	ETANCHEITE		
	VRD		
	CLOISONS - FAUX PLAFONDS	43 309 €	
	REVETEMENTS DE SOLS ET MURS	21 335 €	
	MENISERIES EXTERIEURES / OCCULTATIONS / SERRURERIE	65 980 €	
	MENISERIES INTERIEURES	11 733 €	
	PEINTURES	14 892 €	
	ELECTRICITE CPO-CFA	27 350 €	
	PLUMBERIE - GVC - EGS	22 500 €	
	ALEAS 6%	12 426 €	
	TOTAL TRAVAUX HT	219 525 €	263 045 €

	MOE / BCT / DIVERS HT	30 272 €	36 274 €
TOTAL HT	TOTAL TRAVAUX + MOE/BCT/DIVERS	249 797 €	299 319 €
TVA 20%		49 959 €	59 864 €
TOTAL TTC		299 756 €	359 183 €

**LOCAUX D'ACTIVITE QUARTIER BEISSON
A AIX-EN-PROVENCE
(sans aménagement intérieur)**

Prix de revient TTC (TVA = 20%) = 359 183 €

Prêt libre = 359 183€

Annuités (3,50 % sur 20 ans) = **25 272,50 €**

Frais généraux (0,10% du prix de revient) = **359,18 €**

Provisions pour grosses réparations (0,75% du prix de revient) = **2 693,87 €**

Assurance (valeur 2014) (0,361 € / m² SU) = 0,361 x 229 m² = **82,67 €**

Redevance annuelle = **28 408,22 €**

Redevance mensuelle = **2 367,35 €**

Redevance mensuelle / m² SU (229 m²) = **10,34 €**

Marseille, 22 octobre 2014

TABLEAU DES DONNEES DU PRET

TYPE DE PRET*	Libre
Capital emprunté	359 183
Taux d'intérêt préfi	3,50%
Taux d'intérêt long terme	3,50%
Taux de progressivité	0,00%
Durée du prêt	20 ans
Durée préfinancement	00 mois
Date d'effet	01/01/2014
Date de référence	01/01/2014

*(PLUS, PPU, PRU, PDR)

PREFINANCEMENT

1er versement		359 183	
versements	date	montant	intérêts
1	01/01/2014	359 183,00	0,00
2		0,00	
3			
4			
TOTAL		359 183,00	0,00

Intérêts consolidés (ajoutés au K emprunté)

ANNÉE	ANNUITE	crd avt RA	CAPITAL RESTANT DU	AMORTISSEMENT	INTERETS	INTERETS DIFFERES	STOCK INTERETS DIF avt ra	STOCK INTERETS DIFFERES	RA	INTERETS DIFFERES DU RA
Fin Préfinancement										
1	N	25 272,50	346 481,90	346 481,90	12 701,10	12 571,41	0,00	0,00		0,00
2	N+1	25 272,50	333 336,27	333 336,27	13 145,64	12 126,87	0,00	0,00		0,00
3	N+2	25 272,50	319 730,53	319 730,53	13 605,73	11 666,77	0,00	0,00		0,00
4	N+3	25 272,50	305 648,60	305 648,60	14 081,93	11 190,57	0,00	0,00		0,00
5	N+4	25 272,50	291 073,80	291 073,80	14 574,80	10 697,70	0,00	0,00		0,00
6	N+5	25 272,50	275 988,88	275 988,88	15 084,92	10 187,58	0,00	0,00		0,00
7	N+6	25 272,50	260 375,99	260 375,99	15 612,89	9 659,61	0,00	0,00		0,00
8	N+7	25 272,50	244 216,64	244 216,64	16 159,34	9 113,16	0,00	0,00		0,00
9	N+8	25 272,50	227 491,72	227 491,72	16 724,92	8 547,58	0,00	0,00		0,00
10	N+9	25 272,50	210 181,43	210 181,43	17 310,29	7 962,21	0,00	0,00		0,00
11	N+10	25 272,50	192 265,28	192 265,28	17 916,15	7 356,35	0,00	0,00		0,00
12	N+11	25 272,50	173 722,06	173 722,06	18 543,22	6 729,28	0,00	0,00		0,00
13	N+12	25 272,50	154 529,83	154 529,83	19 192,23	6 080,27	0,00	0,00		0,00
14	N+13	25 272,50	134 665,87	134 665,87	19 863,96	5 408,54	0,00	0,00		0,00
15	N+14	25 272,50	114 106,67	114 106,67	20 559,20	4 713,31	0,00	0,00		0,00
16	N+15	25 272,50	92 827,90	92 827,90	21 278,77	3 993,73	0,00	0,00		0,00
17	N+16	25 272,50	70 804,38	70 804,38	22 023,53	3 248,98	0,00	0,00		0,00
18	N+17	25 272,50	48 010,03	48 010,03	22 794,35	2 478,15	0,00	0,00		0,00
19	N+18	25 272,50	24 417,88	24 417,88	23 592,15	1 680,35	0,00	0,00		0,00
20	N+19	25 272,50	0,00	0,00	24 417,88	854,63	0,00	0,00		0,00
21	N+20	0,00								
22	N+21	0,00								
23	N+22	0,00								
24	N+23	0,00								
25	N+24	0,00								
26	N+25	0,00								
27	N+26	0,00								
28	N+27	0,00								
29	N+28	0,00								
30	N+29	0,00								
31	N+30	0,00								
32	N+31	0,00								
33	N+32	0,00								
34	N+33	0,00								
35	N+34	0,00								
36	N+35	0,00								
37	N+36	0,00								
38	N+37	0,00								
39	N+38	0,00								
40	N+39	0,00								
TOTAL		505 450,05		359 183,00	146 267,05	0,00			0,00	0,00

CONVENTION de LOCATION

CITE : BEISSON

REFERENCE :

COMMUNE : AIX EN PROVENCE

DATE D'EFFET :

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'Office Public de l'Habitat « 13 HABITAT », dont le siège est à Marseille (4^e), 80 rue Albe, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro B 782 855 696 (numéro de gestion 91 B 721) et identifié au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 782 855 696, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gérard LAFONT, agissant en vertu des pouvoirs définis à l'article R.421-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, nommé par une décision du Conseil d'Administration en date du 2 mai 2012, rendue exécutoire le 3 mai 2012,

Ci-après désigné « LE BAILLEUR »

D'une part,

et

La Ville d'Aix en Provence, dont le siège est à Aix-en-Provence, Hôtel de Ville, représentée par son Maire en activité, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du

ci-après dénommé « LA VILLE d'Aix en Provence »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I - DESIGNATION

Conformément à la délibération du Bureau en date du « LE BAILLEUR » donne en location à « LA VILLE d'Aix en Provence » qui accepte les locaux d'une surface d'environ 230 m², sis Cité Beisson – AIX EN PROVENCE , en vue de l'installation d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle (MSP) dans le quartier de Beisson conformément à la délibération du Conseil Municipal du

Il n'est pas fait ici de plus ample désignation, « LA VILLE d'Aix en Provence » déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités et individualisés dans leurs situation et limite.

ARTICLE II - DESTINATION

« LA VILLE d'Aix en Provence » installera dans les lieux loués des professionnels de la santé.

Ces locaux sont destinés à l'implantation d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle (MSP) dont le projet est soutenu par l'ARS PACA (Agence Régionale de Santé).

ARTICLE III - DUREE DE LOCATION

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 20 (VINGT) années entières et consécutives. La location ne prendra cependant pleinement effet qu'après mise à disposition des locaux et obtention des avis favorables des commissions de sécurité et accessibilité.

ARTICLE IV - ETAT DES LIEUX

La mise à disposition de ces locaux sera précédée d'un état des lieux d'entrée établi contradictoirement au plus tard au moment de la remise des clés au preneur.

Au départ de « LA VILLE d'Aix en Provence » un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties ou, à défaut, sera dressé par un huissier de justice rémunéré à frais partagés.

ARTICLE V - RENOUELEMENT

Lorsqu'elle sera arrivée à son terme, la convention pourra être renouvelée par périodes successives de 3 ans et aux conditions des présentes, sauf intention contraire de l'une ou l'autre des parties, notifiée à l'autre partie au moins 1 an à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE VI – REDEVANCE ANNUELLE

La présente location est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle, pour chaque période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre; calculée sur la base du prix de revient définitif de l'opération et de son financement définitif.

Le montant de cette redevance annuelle, hors charges, est fixé à la somme de€ (euros), payable à terme échu et trimestriellement par règlement bancaire ou postal à l'ordre de 13 Habitat.

Pour la première échéance trimestrielle, le montant du loyer sera calculé au prorata de la durée d'occupation effective des lieux mis à disposition.

Le montant annuel de la redevance sera composé des éléments suivants :

VI. 1 – ANNUITES

Le montant annuel des annuités (amortissement + intérêts) dues par le bailleur pour le remboursement des emprunts contractés pour la construction.

VI. 2 - FRAIS GENERAUX

Le remboursement annuel des frais généraux du bailleur liés à cet ensemble immobilier à concurrence de 0.1 % du prix de revient définitif TTC de l'opération.

L'assiette ainsi définie et servant de base au calcul des frais généraux sera actualisée chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

VI. 3 – GROSSES REPARATIONS

La participation pour couverture du renouvellement des composants techniques de l'immeuble et des dépenses de grosses réparations, à hauteur de 0.15 % du prix de revient définitif la première année, augmentée de 0,1 % chaque année jusqu'à 0,75 % du prix de revient de l'opération. L'assiette ainsi définie et servant de base de calcul de cette participation sera actualisée chaque année en fonction de l'évaluation de l'indice INSEE du coût de la construction.

VI. 4 – ASSURANCES

Le montant de la prime d'assurance relative à la garantie multirisque patrimoine est souscrit par le bailleur pour l'établissement.

VI. 5 – IMPOTS FONCIERS

Le montant de l'impôt foncier sur les propriétés bâties et non bâties, sauf exonération, liée au financement obtenu.

ARTICLE VII – REVISION

La composante de la redevance constituée par les annuités d'emprunts souscrits par le propriétaire est fixe et non révisable. La redevance sera actualisée chaque année.

Les composantes « frais généraux » et participation pour renouvellement des composants techniques sont révisés sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour le cas où cet indice cesserait d'être publié ou disparaîtrait, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant le coefficient de raccord établi par l'INSEE.

ARTICLE VIII – CHARGES

« LA VILLE d'Aix en Provence » s'acquittera de tous impôts et taxes incombant généralement aux locataires de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Les charges afférentes à ces locaux seront payantes et révisables chaque année.

« LA VILLE d'Aix en Provence » :

- sera tenue de régler tous impôts nouveaux qui pourraient être créés à la charge des locataires et grever les lieux loués,
- de prendre à sa charge tous les frais d'abonnement aux services de consommations d'électricité et d'eau.

ARTICLE IX - DEFAUT DE PAIEMENT

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention viendraient à atteindre les trois douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article III, « LA VILLE d'Aix en Provence » serait mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente location serait résiliée de plein droit et la résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au bailleur nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

« LA VILLE d'Aix en Provence » aura alors deux mois pour remettre les lieux à la disposition du bailleur. Cette remise à disposition n'exonèrera pas la « LA VILLE d'Aix en Provence » du paiement des loyers restant dus jusqu'à l'achèvement de la période de location prévue à la présente convention, sauf si 13 Habitat parvenait à relouer les lieux à des conditions au moins égales à celles résultant de la présente location et pour un objet correspondant aux dispositions réglementaires qui lui sont applicables.

Tous les frais que 13 Habitat sera amené à engager à la suite de la non exécution par la « VILLE d'Aix en Provence » de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires....) seront à la charge du preneur.

ARTICLE X – ASSURANCE

« LA VILLE d'Aix en Provence » est tenue de faire assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les locaux occupés contre l'incendie, les risques liés, notamment, à son activité, les meubles meublant, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les bris de glace.

Elle devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, s'acquitter régulièrement des primes et des cotisations et justifier du tout au bailleur à la première réquisition de sa part.

« LA VILLE d'Aix en Provence » aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services fonctionnant dans les lieux loués.

« LA VILLE d'Aix en Provence » renoncera à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol ou de tout acte délictueux ou criminel et dont elle pourrait être la victime avec ou sans agression,
- en cas d'interruption dans le service de l'eau ou de l'électricité du fait d'un tiers.

ARTICLE XI – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et salubrité.

13 Habitat doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis aux articles 606 – 1719 – 1720 et 1721 du Code Civil, la Municipalité se substituant à lui pour toutes les autres charges et obligations notamment l'entretien courant et les menues réparations (art 1754-1755 du code civil).

ARTICLE XII – OBLIGATIONS DU PRENEUR

« LA VILLE d'Aix en Provence » s'engage à procéder à l'entretien courant des locaux, des installations et à prendre à sa charge les réparations locatives qui s'avèreraient nécessaires, à l'exception des grosses réparations. « LA VILLE d'Aix en Provence » devra user paisiblement des lieux loués suivant la destination donnée par le présente convention et sera tenue de laisser visiter ceux-ci par 13 Habitat ou son représentant dûment habilité.

« LA VILLE d'Aix en Provence » ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable exprès et par écrit de 13 Habitat et, s'il le juge bon, sous la surveillance de ses services ou par un intervenant extérieur.

« LA VILLE d'Aix en Provence » devra souffrir toutes réparations et tous travaux que 13 habitat jugerait devoir faire dans les lieux loués, quelle qu'en soient la nature et la durée, sans pouvoir exiger du bailleur aucune indemnité.

Par ailleurs, les améliorations ou embellissements que « LA VILLE d'Aix en Provence » pourrait faire dans les lieux loués profiteront en fin d'occupation et sans indemnité à « 13 Habitat », à moins, que celui-ci ne préfère la remise en état primitif des lieux.

ARTICLE XIII – SECURITE

Les locaux sont soumis aux règles de sécurité incendie prévues par le code du travail et éventuellement celles applicables aux Etablissements recevant du public. « LA VILLE d'Aix en Provence » doit respecter les dispositions prévues par ces réglementations en fonction des activités qu'elle compte y exercer ainsi que l'effectif maximum admissible. L'effectif s'entend public et membres du Cabinet Médical compris.

Toutes des demandes administratives liées à l'ouverture de l'établissement sont de la responsabilité de « LA VILLE d'Aix en Provence ».

ARTICLE XIV – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile, 80 rue Albe à Marseille (4^e) et, Madame le Maire, en son Cabinet de l'Hôtel de Ville d'Aix en Provence.

Pièces constitutives de la convention : plans des locaux.

Fait en 4 exemplaires,

Aix en Provence, le

A Marseille, le

La Ville d'Aix-en-Provence
Le Maire

13 HABITAT
Le Directeur Général

Maryse JOISSAINS-MASINI

Gérard LAFONT

CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER

Entre les soussignés :

La Commune d'Aix-en-Provence, représentée par son Maire en exercice, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, ayant son siège social à l'Hôtel de Ville – 13 616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1,

ci-après désignée « La Commune d'Aix-en-Provence »

d'une part,

et

L'Office Public de l'Habitat, dénommé 13 HABITAT, représenté par son Directeur Général, Gérard LAFONT, dont le siège est situé 80 rue Albe – BP 31 – 13 234 MARSEILLE CEDEX 4,

ci-après désignée « 13 Habitat »

d'autre part,

EN PREAMBULE :

Dans le cadre des objectifs du projet de rénovation urbaine, la Commune d'Aix-en-Provence a sollicité 13 Habitat pour la réservation d'une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble à reconstruire afin d'implanter une Maison de Santé Pluri-Professionnelle (MSP) d'une surface de 230 m² dans le quartier de BEISSON, en vue :

- d'offrir à la population du territoire un lieu de prise en charge de premiers secours accessible et complet,
- d'améliorer les conditions d'exercice des professionnels de la santé en facilitant, notamment, la continuité des soins et la coordination pluri-professionnelle,
- de contribuer à l'amélioration du parcours de soin des patients, par le partage d'expérience, l'orientation, la complémentarité des approches, l'insertion des professionnels spécialisés au sein d'un réseau sanitaire, médico-social et social,
- de développer une orientation novatrice de la formation des jeunes professionnels de santé, ouverte sur ce nouveau mode d'exercice mutualisé.

Ce projet est soutenu notamment par l'ARS PACA (Agence Régionale de Santé).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La présente convention, annexée à la promesse de location, a pour objet de fixer les droits et obligations des parties dans le cadre du versement par la commune d'Aix-en-Provence d'une subvention pour la construction par 13 Habitat d'un local à destination d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle (MSP) au sein du quartier BEISSON à Aix-en-Provence.

Article 2 – Définition de l'action

13 Habitat s'engage à construire un local d'une surface de 230 m² en rez-de-chaussée d'un immeuble à reconstruire en lieu et place du bâtiment N sur la cité Beisson à Aix-en-Provence à destination d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle (MSP).

Article 3 – Modalités financières

Le prix de revient prévisionnel total de la construction s'élève à 658 939 € TTC (TVA 20%).

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Subvention de la Commune d'Aix-en-Provence	299 756 €
Prêt libre	359 183 €
TOTAL FINANCEMENT	658 939 €

Article 4 – Engagement financier de la Commune d'Aix-en-Provence

La commune d'Aix-en-Provence s'engage à verser à 13 Habitat une subvention de 299 756 € correspondant au montant des travaux d'aménagements intérieurs.

Article 5 – Modalités de paiement

Une avance de 10% au démarrage des travaux sera sollicitée par 13 Habitat. Puis la commune d'Aix-en-Provence s'engage à verser la subvention selon les appels de fonds émis sur justification des factures.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES, À MARSEILLE, LE

Pour la Commune d'Aix-en-Provence,
Le Maire,

Pour 13 Habitat,
Le Directeur Général,

Madame Maryse JOISAINS-MASINI

Monsieur Gérard LAFONT