



EUROMEDITERRANEE



AEC 2011/11
014

Commune de MARSEILLE.

(Département des Bouches du Rhône)

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE PERIMETRE DE L'EXTENSION DE L'OIN EUROMEDITERRANEE

phase impulsion sur la Phase 1 de l'Extension
phase anticipation sur la Phase 2 de l'Extension
relocalisation d'entreprises sur le secteur nord de Marseille

ENTRE

La Commune de MARSEILLE représentée par Monsieur Jean-Claude Gaudin, Maire de Marseille, Ancien Ministre, Sénateur des Bouches-du-Rhône, Vice-Président du Sénat, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Eugène CASELLI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire n° en date

L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'établissement public d'aménagement de l'Etat créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) Les Docks, 10 Place de la Joliette, ledit établissement représenté par Monsieur François JALINOT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme en date du 9 juin 2004, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n° en date

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) - Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° [] en date du 02 Décembre 2011

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Commune de Marseille - Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension de l'OIN Euroméditerranée et sur le secteur nord de Marseille - Version définitive du 20/10/11 1/30

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION	6
ARTICLE 1 -Objet et Définition de l'intervention	6
ARTICLE 2 - Périmètres d'intervention.....	7
LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION	8
ARTICLE 3 - Le programme d'étude de la convention	8
3.1 Etude générale.....	8
3.2 Etudes de faisabilité	8
ARTICLE 4 - La démarche d'acquisition.....	9
4.1 La démarche	9
4.2 Dispositif de délégation du DPU.....	11
ARTICLE 5 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	11
ARTICLE 6 - Prise en compte des biens acquis au titre des conventions antérieures	12
ARTICLE 7 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	13
ARTICLE 8 - Mise en place d'un comité technique	13
ARTICLE 9 - Les données numériques	14
MODALITES D'INTERVENTION JURIDIQUE ET FINANCIERE	14
ARTICLE 10 - Financement des études	14
10.1-Les études foncières et prestations de tiers	14
10.2 - Etudes de faisabilités	14
ARTICLE 11 - Modalités Financières	15
11.1 Engagement financier.....	15
11.2 Calendrier de cessions.....	15
ARTICLE 12 - Durée de la convention	16
ARTICLE 13 - Conditions juridiques de la revente	16
Article 13.1 - Revente à l'EPAEM, aménageur	16
Article 13.2 Revente à un opérateur	16
Article 13.3 Fin de portage	17
Article 13.4 Conditions juridiques de la revente	17
ARTICLE 14 - Détermination du prix de cession	17
ARTICLE 15 - Résiliation ou caducité de la convention.....	17
ARTICLE 16 - Contentieux.....	18
Annexe n°1 – PERIMETRES D'INTERVENTION	19
Annexe n°2– JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF	
PACA.....	23
Annexe n°3– MODALITES DE CESSIION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF	
PACA (PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil	
d'Administration du 30 novembre 2009)	27
Annexe n°4 – ETAT DES ACQUISITIONS SUR OIN EFFECTUEES AU TITRE	
DES CONVENTIONS ANTERIEURES	29
Annexe n°5 – DECOMPTE DES DEPENSES EFFECTUEES	30

PREAMBULE

Le dispositif conventionnel

En mai 2003 la Ville de Marseille a souhaité concevoir et mettre en action une stratégie à long terme qui puisse conduire à un renouveau cohérent du périmètre dit " façade maritime nord" de son territoire. Elle s'est traduite notamment :

- par une mission confiée la même année à l'EPF PACA de veille foncière active afin de contrôler l'évolution des prix et les terrains stratégiques pour la réalisation des futurs projets urbains,
- par l'instauration en 2005 d'une zone d'aménagement différée (ZAD) de 1000 ha et d'un périmètre de sursis à statuer,
- par l'adoption en 2007 d'un schéma d'aménagement urbain du secteur des "Docks libres".

En décembre 2007 est instituée par décret l'extension du périmètre d'Euroméditerranée. La Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée (EPAEM) et l'EPF PACA signent en mars 2008 une convention d'actions foncières par anticipation et opérationnelle portant sur les 170 ha de l'extension. Elle arrive à échéance en mars 2012. En 2009, l'EPAEM retient le plan guide d'aménagement de l'équipe lauréate du concours international menée par François Leclercq. En juin 2011 le protocole cadre de partenariat pour l'extension d'Euroméditerranée et le protocole opérationnel sont signés par l'ensemble des partenaires pour la phase 2011-2020.

La désignation en 2011 par la Ville de Marseille d'un opérateur ensemblier, en charge de la mise au point du programme et la réalisation du projet des Docks libres, amène à exclure un périmètre extérieur à celui de l'extension d'Euromed de la présente convention. Il fera l'objet d'une autre convention opérationnelle d'intervention foncière spécifique à ce secteur entre la Ville de Marseille et l'EPF.

A l'échéance de la convention liant la Ville, l'EPAEM et l'EPF et au vu de l'évolution du projet il est apparu, avec la Communauté urbaine, impératif de constituer un partenariat élargi nécessaire au traitement des questions identifiées pour la réalisation du projet de l'extension d'Euroméditerranée dans les années à venir et plus largement répondre aux objectifs d'accueil des entreprises à Marseille.

En effet, cette action s'intègre parfaitement avec les objectifs arrêtés par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, qui a décidé de mettre en œuvre une politique de développement économique déclinée dans le PADD du SCOT, qui souligne le caractère stratégique du développement des économies d'entraînement sur le territoire communautaire que sont, l'économie de la connaissance, l'économie productive et l'économie du transport logistique.

A ce titre, elle considère essentiel de maintenir et de développer une offre de localisation pour ces différentes typologies d'activités sur le territoire de la Ville de Marseille qui regroupe 80% des habitants et des emplois de MPM.

Le programme urbain

L'ambition portée par les collectivités sur le périmètre d'extension d'Euroméditerranée est de conforter Marseille dans sa stature de grande métropole européenne à rayonnement international, et affirmer son rôle de plate-forme d'échanges sud-européenne et Euroméditerranéenne en s'appuyant sur une double stratégie de développement :

- Développer les services et les fonctions supports du commerce international et de la logistique, en s'appuyant sur le potentiel du delta et de la vallée du Rhône dans ce domaine ;
- Développer l'économie de la connaissance dans tous ses compartiments, innovation, recherche, formation, tourisme et culture.

Au-delà des enjeux stratégiques et de rayonnement d'une grande métropole, l'extension de l'OIN doit permettre de répondre à des enjeux de renouvellement urbain profond.

Ainsi les objectifs alloués à cette opération sont multiples :

- poursuivre le développement d'un pôle d'affaires d'envergure internationale
- contribuer à répondre de façon significative aux besoins de l'agglomération en logements et en emplois dans un contexte de raréfaction foncière
- mettre en place de grands équipements structurants, vecteurs d'attractivité
- développer une opération exemplaire de renouvellement urbain à grande échelle dans un objectif de développement durable et sur un territoire soumis à un jeu complexe de mutations économiques et urbaines.

En résumé, l'objectif visé pour l'extension de l'OIN est d'accueillir, outre 20.000 emplois et 14.000 logements supplémentaires, les équipements structurants et les projets Métropolitains susceptibles de permettre à Marseille d'atteindre le statut de capitale Euroméditerranéenne.

Actions foncières

Désormais, ce vaste projet de renouvellement urbain sur le périmètre d'extension Euroméditerranée entre dans une nouvelle étape dite « pré- opérationnelle » et il convient d'adapter l'intervention foncière de l'EPF PACA aux démarches opérationnelles initiées par les différentes collectivités publiques.

L'EPAEM a identifié un premier périmètre d'intervention prioritaire (phase 1 du projet d'extension) d'une surface de 70Ha environ s'étalant depuis le boulevard de Briançon et la rue d'Anthoine jusqu'au boulevard du Capitaine GEZE, sur les îlots situés entre la Rue de Lyon, le Boulevard de la Madrague Ville et la rue Zoccola.

Des îlots d'intervention, articulés autour de trois principaux pôles de projet opérationnels que sont les Pôles GEZE, ALLAR et Parc Bougainville, ont été retenus et sur lesquels l'action foncière de l'EPF PACA va s'accroître afin de favoriser l'émergence des premières tranches d'aménagement.

La présence d'un nombre important d'entreprises PME PMI a été identifiée sur le périmètre d'extension d'Euroméditerranée, mettant en évidence, pour assurer la réussite du projet de renouvellement urbain, la nécessité de mettre en œuvre au plus tôt à l'échelle de l'agglomération une action concertée d'accompagnement des entreprises dans leur démarche de relocalisation. A cet effet, une étude spécifique confiée par l'EPAEM au cabinet Katalyse a permis d'apprécier globalement leur besoin en matière de relocalisation.

Dans ce cadre, il est nécessaire que l'EPF PACA engage dès à présent une action foncière spécifique principalement sur le secteur Nord de Marseille, visant à rechercher des locaux d'activités pour accompagner l'implantation et la réinstallation d'entreprises ou du foncier à vocation d'activités, favorisant la restructuration de pôles d'activités existantes dans l'objectif d'accroître l'offre d'accueil ou la réalisation d'opérations nouvelles « type villages entreprises ».

Cette action foncière sera menée en partenariat étroit avec les actions de développement de l'activité économique portée par la Communauté urbaine MPM et dédiée notamment à favoriser les projets de renouvellement urbain.

Ainsi, il est convenu, entre les partenaires signataires de la présente convention, de distinguer les diverses actions foncières menées par l'EPF PACA sur ce territoire, selon la nature des périmètres identifiés et des objectifs opérationnels retenus.

1°- Mission opérationnelle d'impulsion foncière sur le périmètre d'intervention prioritaire (phase 1 de l'extension d'Euroméditerranée).

L'EPF PACA renforcera sa démarche de maîtrise foncière en phase d'impulsion foncière dans le cadre d'acquisitions amiables ou de préemptions sur les périmètres d'interventions prioritaires (phase 1 de l'extension) identifiés par l'EPAEM, permettant de favoriser la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement sur ces secteurs, et ce jusqu'à la formalisation, par l'aménageur ou les opérateurs désignés, des projets d'aménagement et des procédures de DUP adossées aux projets.

De plus, sur ces périmètres d'intervention prioritaires, l'EPF PACA poursuivra sa mission de régulation des prix et viendra conforter la maîtrise foncière d'ilots cohérents permettant, parallèlement à la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement, l'émergence de quelques opérations immobilières.

Il est toutefois convenu que, compte tenu de l'importance de la phase 1, l'objectif de maîtrise foncière publique ne pourra être que partiel, et qu'il conviendra donc de la cibler sur des « secteurs privilégiés de maîtrise foncière publique ». A l'extérieur de ces secteurs la stratégie d'intervention reposera plutôt sur des partenariats « public privé », l'EPF conservant une possibilité d'intervention par préemption en cas de besoin. Les dits secteurs devraient être arrêtés dans un délai maximum de six mois, compatible avec le calendrier prévu pour l'instauration des premières ZAC

2° Mission d'anticipation foncière sur le solde du périmètre d'extension d'Euroméditerranée (phase 2 et suivantes).

Sur le solde du périmètre de l'extension, l'EPF PACA poursuivra une veille foncière en phase d'anticipation pour procéder à l'acquisition à l'amiable ou par préemption de biens venant consolider les références de prix actuels et assurer la conduite des futures tranches opérationnelles qui seront initiées au-delà de 2020.

3° Mission d'impulsion foncière à vocation de relocalisation d'entreprises principalement sur le secteur Nord de Marseille

L'EPF PACA engagera principalement une action foncière ciblée sur l'ensemble du secteur Nord de Marseille où s'oriente la majorité de la demande de localisation des entreprises en recherche de locaux d'activités, ou d'entrepôts. L'étude Katalyse déjà mentionnée relève d'ailleurs que les entreprises situées dans le périmètre de l'extension confirment cette demande. L'action foncière visera à favoriser sur ces périmètres d'intervention identifiés par la Ville de Marseille et MPM et dévolus à l'accueil d'activités économiques au futur PLU de la Ville de Marseille, l'accueil d'entreprises situées notamment sur le périmètre prioritaire (phase 1 de l'extension).

Engagements budgétaires

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la convention initiale avait été plafonné à 25 millions d'euros HT (25 000 000 €). Il a été étendu en juillet 2008 à 35 millions d'euros HT et a de nouveau été étendu à 47 millions d'euros HT en 2011 au titre d'un second avenant pour couvrir les acquisitions jusqu'à la clôture de cette convention en Mars 2012.

Durant la phase d'anticipation, l'action foncière menée sur ce territoire par l'EPF PACA a permis de procéder à l'acquisition de biens stratégiques pour un montant global au 05

Septembre 2011 à 32 millions d'euros HT, réparti pour 25 millions d'euros HT sur le périmètre d'extension d'Euroméditerranée et 7 millions d'euros HT sur le périmètre Docks libres.

Les dépenses réalisées dans le cadre des conventions précédentes seront ventilées entre la présente et celle des Docks libres.

Compte tenu de ce nouveau contexte opérationnel, il est donc proposé au titre de la présente convention la poursuite du partenariat déjà initié en y intégrant la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, de fixer l'engagement financier de l'EPF PACA en relation avec les actions foncières à réaliser selon la nature de périmètre d'intervention et de convenir de la durée de cette convention pour conduire en relation avec les partenaires institutionnels, la démarche de maîtrise foncière et le phasage des premières opérations d'aménagement.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION

ARTICLE 1 -Objet et Définition de l'intervention

Au titre de la présente convention il est convenu entre les partenaires d'adapter l'intervention foncière de l'EPF PACA aux démarches opérationnelles initiées par les différentes collectivités publiques visant à favoriser le projet de renouvellement urbain. Le dispositif d'intervention foncière retenu se décline selon trois volets en fonction de la nature des périmètres identifiés et des objectifs opérationnels définis.

1° Un volet « dit d'impulsion » sur le périmètre d'intervention prioritaire (phase 1 de l'extension) retenu par l'EPAEM, poursuivant une démarche d'acquisition amiable ou de préemption sur les tenements fonciers stratégiques visant à favoriser la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement sur ces secteurs, et ce jusqu'à la formalisation, par l'aménageur ou les opérateurs désignés, des projets d'aménagement et des procédures de DUP adossées aux projets.

De plus, sur ce périmètre prioritaire, au même titre que sur le reste du périmètre de l'extension, l'EPF PACA poursuivra sa mission de régulation des prix hors des secteurs privilégiés d'intervention foncière public pour consolider les références de prix actuels et viendra également conforter la maîtrise foncière d'ilots cohérents permettant, parallèlement à la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement, l'émergence de quelques opérations immobilières.

2° Un volet « dit d'anticipation foncière » sur le reste du périmètre de l'extension (phase 2 de l'extension) pour permettre la poursuite de la veille foncière active par l'acquisition amiable d'opportunités de biens ne figurant pas dans des périmètres prioritaires, afin de consolider les références de prix actuels et assurer la conduite des

futures tranches opérationnelles qui viendront compléter les tranches opérationnelles initiales dont la mise en œuvre est programmée au-delà de 2020.

3° Un volet « dit d'impulsion foncière » principalement sur le périmètre du secteur Nord de Marseille notamment sur la façade maritime Nord, le secteur du MIN des Arnavaux, du pôle des Arnavants et le Bd de Plombière afin de favoriser sur les secteurs identifiés par la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dévolus à l'accueil d'activités économiques, l'accueil d'entreprises notamment issues du périmètre de l'extension.

Sur ces secteurs identifiés, l'EPF PACA conduira en relation avec les partenaires institutionnels une action foncière soutenue en appui des projets et des politiques publiques arrêtées et qui trouveront leur déclinaison notamment sur les objectifs fixés au PADD du SCOT de MPM et du PLU de Marseille.

ARTICLE 2 - Périmètres d'intervention

2.1° périmètres d'interventions prioritaires (phase 1 de l'extension)

Les secteurs d'interventions en phase prioritaire définis par l'EPAEM et organisés principalement autour de pôles de projets sont les suivants (cf plan ci-joint en annexe 1).

Pôle de Projet GEZE

- Rue de Lyon / Cap pinède
- Crottes Nord
- Les Puces

Pôle de Projet ALLAR

- Vintimille
- Ilot GDF
- Ilot XXL

Pôle de Projet Parc Bougainville

- Cours d'Anthoine
- Bellevue
- Cazemajou

2.2° périmètres d'intervention en phase 2 de l'Extension

Sur le reste du périmètre de l'extension (phase 2), l'EPF poursuivra sa mission de veille foncière active. Ces secteurs sont principalement situés autour :

- Secteur autour de la gare du Canet
- Bd Danielle Casanova
- Bd Capitaine GEZE
- Cap Pinède

2.3° Périmètres d'intervention à vocation d'accueil et de relocalisation d'entreprises

Périmètre dévolu à l'action d'accueil et de relocalisation des entreprises principalement sur l'ensemble du secteur Nord de Marseille tel que défini sur le plan joint en annexe. Les sites d'intervention à l'intérieur de ce périmètre trouveront leur déclinaison notamment dans le PLU de Marseille en cours de révision.

Ce périmètre n'est pas exhaustif et sera susceptible d'évoluer dans le cadre des réflexions menées par la Ville de Marseille et par la communauté urbaine MPM au titre du SCOT et du PLU de Marseille.

LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

ARTICLE 3 - Le programme d'étude de la convention

3.1 Etude générale

L'EPAEM poursuivra les études engagées sur la base :

- du rapport de stratégie Plan Guide de février 2011, sur les périmètres prioritaires identifiés par la Ville de Marseille et l'EPAEM. Des études pré opérationnelles de création de ZAC seront engagées par l'EPAEM à courte échéance en cohérence avec les orientations définies au Plan guide, afin de permettre la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement et la cession à l'aménageur des terrains concernés.
Les DUP correspondants à ces premières opérations d'aménagement seront mis en œuvre par l'aménageur.
Dans le cadre de sa mission, l'EPF PACA sera associé aux phases essentielles des démarches d'études pré opérationnelles afin d'asseoir les actions foncières en relation avec l'état d'avancement des projets d'aménagement.
- de l'analyse exhaustive des entreprises situées sur le périmètre de l'extension Euroméditerranée, étude confiée au cabinet Katalyse qui permettra d'adapter, en lien avec les réflexions menées par la communauté urbaine MPM et la Ville de Marseille dans le cadre notamment de la révision du PLU de la Ville, les démarches de négociation auprès des entreprises identifiées et favoriser leur repositionnement, pour certaines, sur le périmètre de l'extension ou bien sur les sites dévolus sur l'agglomération à l'accueil d'entreprises.

Cette étude pourra être complétée par la démarche engagée par la Ville de Marseille auprès de la SOLEAM, afin de procéder sur le territoire de la Ville à une identification des friches industrielles.

3.2 Etudes de faisabilité

L'EPF PACA pourra engager ponctuellement des études de faisabilité sur des îlots cohérents situés hors des périmètres de projets d'aménagement afin de favoriser l'émergence de projets de construction.

Ces études seront validées par l'ensemble des partenaires et devront avoir un effet de levier et d'accompagnement sur la transformation du secteur.

Dans le cadre de son action foncière visant à accompagner l'accueil et le transfert d'entreprises principalement sur le secteur Nord de Marseille, l'EPF pourra également engager, en accord avec l'ensemble des partenaires de la présente convention, de petites études de faisabilité sur la restructuration de locaux d'activités ou d'îlots d'activités

existants dans l'objectif d'une valorisation de ces sites économiques pressentis pour être maintenus à cet usage.

Ces études seront confiées par l'EPF PACA à des groupements de cabinet d'architectes et bureaux d'étude constitués, dans le cadre d'un marché spécifique.

Elles seront conduites au sein du comité technique figurant à l'article 8 de la présente convention, en partenariat étroit avec la Ville de Marseille, l'EPAEM et la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au titre de sa mission d'accompagnement et d'ingénierie auprès des entreprises.

Des études élargies à la recomposition de pôles d'activités ou de zones d'activités existantes sur le secteur Nord de Marseille notamment pourront être engagées sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Ces études pourront faire l'objet d'un cofinancement de l'EPF PACA après consultation sur la base d'un cahier des charges spécifiques élaboré par le comité technique figurant à l'article 8 de la présente convention.

Leurs financements seront précisés à l'article 10.2 de la convention.

ARTICLE 4 - La démarche d'acquisition

4.1 La démarche

A) LA DEMARCHE D'IMPULSION FONCIERE SUR LE PERIMETRE OPERATIONNEL PRIORITAIRE (PHASE 1 DE L'EXTENSION)

L'action foncière de l'EPF PACA portera essentiellement sur les parcelles privées identifiées dans le périmètre d'intervention prioritaire de l'OIN soit 70 ha environ. (cf. cartographie ci jointe).

Dans ce cadre, l'EPF PACA poursuivra la démarche engagée permettant d'actualiser le niveau de dureté foncière et la valeur foncière sur chacun des ilots et conforter les prix déjà engagés sur le périmètre par la démarche d'acquisition ponctuelle en régulation de prix et ceci de manière à renforcer les références obtenues au titre de la précédente phase d'anticipation.

De plus, parallèlement à l'engagement des premières études de définition des opérations d'aménagement sur la phase 1 d'intervention conduite par l'EPAEM, l'EPF PACA procèdera dans le cadre de démarches amiables ou par délégation du droit de préemption aux acquisitions ciblées des tenements pouvant présenter un intérêt opérationnel, soit du point de vue de leur positionnement, soit du point de vue de leur prix d'acquisition et pour assurer la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement concernés par les secteurs privilégiés d'intervention foncière publique. Cette démarche d'impulsion sera conduite par l'EPF jusqu'à la formalisation, par l'aménageur, des projets d'aménagement et des procédures de DUP adossées à ces projets. Il est convenu que les partenaires se donnent un délai de 6 mois pour déterminer précisément les contours des « secteurs privilégiés d'intervention foncière publique ».

Afin de limiter les références de prix préjudiciables au bon déroulement du projet, il conviendra de réactiver le droit de sursis à statuer pendant le temps nécessaire à

l'EPAEM pour finaliser les fondamentaux des projets d'aménagement et de mettre en place l'ensemble des outils de financement de participation publique (ZAC, Taxe d'aménagement, PUP).

Il est précisé que les acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées à un prix agréé par le Service des Domaines ou le cas échéant, par la Juridiction de l'Expropriation.

Un accord écrit du co-contractant garant du rachat du foncier acquis défini à l'article 13 de la présente convention sera nécessaire préalablement à toute acquisition par l'EPF PACA, par voie amiable ou préemption.

B) ACTION D'ANTICIPATION FONCIERE SUR LE RESTE DU PERIMETRE DE L'EXTENSION (PERIMETRE PHASE 2)

La mission de l'EPF dans ce périmètre consistera à exercer une mission d'observation et de veille foncière destinée à assurer une régulation du marché. En effet, ces secteurs pourraient connaître, du fait des effets d'annonce et d'entraînement des premiers projets d'aménagement, des interventions spéculatives pouvant compromettre la réalisation des autres phases de l'opération de renouvellement urbain.

Cette mission de veille consistera à assurer de façon très sélective des préemptions à l'occasion de mutations foncières, soit en cas de prix élevé, soit en cas de mutation de parcelles utiles au développement de ces projets mais également à procéder à l'acquisition amiable d'opportunités de biens ne figurant pas dans des périmètres prioritaires, afin de consolider les références de prix actuels et assurer la conduite des futures tranches opérationnelles qui viendront compléter les tranches opérationnelles initiales.

Un accord écrit du co-contractant garant du rachat du foncier acquis défini à l'article 13 de la présente convention sera nécessaire préalablement à toute acquisition par l'EPF PACA, par voie amiable ou préemption.

C) ACTION D'IMPULSION FONCIERE SUR LE PERIMETRE DU SECTEUR NORD DE MARSEILLE

L'action foncière de l'EPF PACA portera essentiellement sur les parcelles bâties ou non bâties identifiées dans les secteurs d'intervention par la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dévolues à l'accueil d'activités économiques ou à l'occasion d'acquisitions d'opportunités visant à rechercher des locaux d'activités pour accompagner la réinstallation d'entreprises ou du foncier à vocation d'activités, permettant la restructuration de pôles d'activités existantes dans l'objectif d'accroître l'offre d'accueil ou la réalisation d'opérations nouvelles.

L'EPF PACA procédera à l'acquisition de ces tenements à l'occasion de la vente d'un bien par exercice du droit de préemption mais procédera également sur ce secteur à une démarche de négociation amiable sur des tenements identifiés préalablement par la Ville et MPM et sur lesquels une action publique aura été convenue entre les partenaires et nécessitant notamment la restructuration du site.

Il est précisé que les acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées à un prix agréé par le Service des Domaines ou le cas échéant, par la Juridiction de l'Expropriation.

Un accord écrit du co-contractant garant du rachat du foncier acquis défini à l'article 13 de la présente convention sera nécessaire préalablement à toute acquisition par l'EPF PACA, par voie amiable ou préemption.

4.2 Dispositif de délégation du DPU

Délégation totale du droit de préemption à l'EPF PACA :

Sur le périmètre opérationnel prioritaire de l'extension de l'OIN (Phase 1), périmètre d'impulsion foncière destiné à la mise en œuvre des premières opérations d'aménagement, le régime appliqué sera celui de la délégation totale du droit de préemption ZAD à l'EPF PACA.

Sur ce périmètre, inclus dans le périmètre de la ZAD Façade Maritime Nord dont le titulaire du droit de préemption est la Ville de Marseille, Monsieur le Maire de la COMMUNE demandera à son conseil municipal de déléguer à l'EPF PACA l'exercice du droit de préemption.

Sur ce périmètre, le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

Délégation ponctuelle du droit de préemption et du droit de priorité à l'EPF PACA :

Sur le reste du périmètre de l'extension et sur les périmètres d'influence, Monsieur le Maire de la Commune ou le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à la demande de la Ville de Marseille, déléguera à l'EPF PACA l'exercice du DP et du droit de priorité au cas par cas, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.240-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme et ce, en application des dispositions du régime général des délégations qui lui ont été consenties conformément aux articles L.2122.22, 15° et L.2122.23 du Code Général des collectivités territoriales.

Chaque décision de préemption fera l'objet d'une décision du Maire ou du président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole portant délégation ponctuelle du DP au bénéfice de l'EPF PACA.

Fonctionnement de l'instruction des DIA

La Ville de Marseille, qui demeure le guichet unique des DIA, transmettra sous format numérique toutes les semaines à chaque partenaire le tableau de toutes les DIA déposées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2 de la présente convention. L'EPF PACA examinera ces DIA et identifiera celles qui présentent un intérêt au regard de l'action foncière définie.

En réunion hebdomadaire à la Ville de Marseille, ces DIA seront identifiées et un exemplaire papier sera communiqué à l'EPF PACA pour instruction à sa demande.

La Ville, l'EPAEM et MPM feront connaître dans le cadre d'une réunion du comité technique prévu à l'article 8, au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines. Chaque étude devra aboutir à l'élaboration d'un rapport par l'EPF PACA, devant déterminer l'opportunité de la préemption et sera soumis à l'avis du Comité technique.

ARTICLE 5 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

Toutefois, l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion au partenaire à compter de la

signature de l'acte d'acquisition. L'établissement public conservera ses obligations de propriétaire.

Le partenaire et l'EPF PACA détermineront les biens dont il conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe n°2 qui sera dûment paraphée par les parties.

Le partenaire ou son mandataire se verra conférer, dans le cadre d'un procès verbal de remise en gestion contresigné par les 2 parties, la garde, le contrôle et la surveillance des biens qu'il gère.

Il s'engage à retourner le procès-verbal de remise en gestion du bien signé sous un délai maximum d'1 mois.

Le partenaire ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains de l'EPF/PACA.

Ainsi le bien dont le partenaire a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

A titre exceptionnel et si un des co-contractants informe l'EPF PACA de sa décision de ne pas assurer la gestion des biens, l'EPF PACA pourra reprendre ladite gestion à sa charge, en recourant si besoin est, à une externalisation dont le coût sera intégralement répercuté dans le prix de cession des biens conformément à la règle fixée au Programme Pluriannuel d'Intervention 2010 - 2015.

Les biens libérés pourront, en cas de nécessité absolue et en accord avec la Ville et l'EPAEM, faire l'objet d'une intervention et/ou de démolition par l'EPF PACA avant la réalisation effective des projets pour éviter des risques d'effondrement ou pour des raisons de mise en sécurité.

ARTICLE 6 - Prise en compte des biens acquis au titre des conventions antérieures

Les biens acquis au titre de la convention opérationnelle d'impulsion et d'anticipation foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée et situés dans les périmètres précisés en annexe n°1 sont pris en compte dans la présente convention à leur date d'acquisition par l'EPF.

Les modalités de portage, de gestion et de cession, précisées dans la présente convention, leur sont applicables.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient et du prix de cession.

A titre d'information, la somme globale de ces dépenses établie en date du 05 septembre 2011 est précisée en annexe 5.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera aux co-contractants un état définitif des reprises de la convention antérieure.

La Ville de Marseille (périmètre d'intervention Phase 2) et l'EPAEM (périmètre prioritaire de l'extension Phase 1) assurent respectivement, sur l'acquisition de ces biens, la garantie de rachat à l'issue de la période de portage par l'EPF PACA.
Cette ventilation figure sur le document joint en annexe 4.

ARTICLE 7 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Le suivi et l'évaluation de l'action foncière mise en œuvre par l'EPF PACA s'inscrira en tant que de besoin dans le cadre d'un comité de pilotage foncier organisé au titre de la présente convention.

Ces comités associeront les signataires de la convention et seront complétés par d'autres partenaires en tant que de besoin.
Il est convenu d'organiser au minimum une réunion par trimestre.

ARTICLE 8 - Mise en place d'un comité technique

Il est convenu entre les partenaires signataires de la convention de mettre en place un comité technique de suivi des actions foncières selon les modalités suivantes :

A/ Composition :

Le comité de suivi technique est composé à parité :

- des représentants de la Ville de Marseille ;
- des représentants de la Communauté Urbaine (MPM) ;
- des représentants de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF) ;
- des représentants de l'Etablissement Public Euroméditerranée (EPAEM).

Le comité peut se faire assister de tout technicien de son choix compétent sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Le comité pourra s'adjoindre en tant que de besoin tout représentant d'organisme ou toute personne intéressée ou qualifiée pour l'opération.

B/ Missions :

Le Comité technique est l'organe consultatif et d'instruction en charge du suivi de l'action foncière de la présente convention.

Il aura pour rôle principal :

- D'examiner les acquisitions à réaliser par voie amiable et préemption dans les périmètres définis à l'article 2,
- De préparer les cahiers des charges de consultation des études préalables de faisabilité,
- De conduire les études techniques et de faisabilité sur les sites dédiés à la relocalisation d'entreprises (article 3),
- De proposer les conditions de relocalisation,
- De prioriser les actions d'acquisition et de relocalisation des entreprises du secteur d'extension (article 4),
- De préparer le suivi et l'évaluation de l'action foncière pour le comité foncier figurant à la présente convention (article 7),
- De définir la destination transitoire et la gestion provisoire des locaux notamment vacants durant leur durée de portage par l'EPF PACA,
- D'établir son règlement intérieur.

C/ Fonctionnement :

L'EPFR assurera le secrétariat du comité technique.

Le Comité se réunit a minima une fois par mois et chaque fois que nécessaire, à l'initiative de ses membres, pour l'accomplissement des missions visées ci-dessus, sur un ordre du jour préalablement établi. Un compte-rendu est établi à l'issue des réunions du Comité. La

disponibilité des membres du comité technique doit être toujours compatible avec les échéances liées aux acquisitions et aux préemptions.

En cas de désaccord au sein du Comité technique, le représentant de la collectivité au comité de pilotage est saisi du différend.

ARTICLE 9 - Les données numériques

Le partenaire s'engage à transmettre sur support numérique au format précisé en *annexe n°3*, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA.

En fin de mission, l'EPF PACA s'engage à remettre au partenaire une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiel foncier, cartographies, ...).

MODALITES D'INTERVENTION JURIDIQUE ET FINANCIERE

ARTICLE 10 - Financement des études

10.1 - Les études foncières et prestations de tiers

Les études liées aux référentiels fonciers et à la définition des modalités d'intervention foncière, lancées ponctuellement et à la demande expresse de l'EPAEM ou de la Ville de Marseille, ou de MPM sont entièrement prises en charge par l'EPF PACA.

Par ailleurs, pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PACA sollicitera le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, négociateur foncier etc....

10.2 - Etudes de faisabilité

A la demande de la Ville de Marseille, de l'EPAEM et de MPM, l'EPF PACA pourra financer ponctuellement et dans une limite de 30 000 € HT, des études de faisabilité permettant de définir les éléments de programme d'opérations immobilières sur des îlots cohérents ainsi que sur des locaux dédiés à la relocalisation d'entreprises.

En outre, elle pourra cofinancer des études sous maîtrise d'ouvrage de Marseille Provence Métropole à hauteur de 50 % avec un maximum de 30 000€ HT portant sur la restructuration de pôles ou de zones d'activités existantes.

Le montant de ces études ou le montant pour lequel l'EPF PACA aura participé sera répercuté intégralement dans le prix de cession.

ARTICLE 11 - Modalités Financières

11.1 Engagement financier

Le montant prévisionnel de la convention s'élève à 80 000 000 € HT (quatre vingt millions d'euros)

A titre indicatif, sur cette somme globale, il est convenu entre les partenaires que l'EPF PACA pourra affecter un montant global de 15 M d'euros HT à l'action foncière sur la relocalisation d'entreprises.

Ce montant global représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel les collectivités sont engagées pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention conformément à l'article 13 de la présente convention.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA serait supérieur au montant prévisionnel, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA.

Les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. Les co-contractants en seront régulièrement tenus informés.

Le montant du premier engagement financier comprendra, conformément à l'article 6 de la présente convention, les reprises de biens acquis au titre de la convention antérieure qui s'élèvent au mois de Septembre 2011 à la somme arrondie à 25 M d'euros HT (cf. Annexe 5).

11.2 Calendrier de cessions

Il est convenu entre les partenaires que les cessions des biens acquis par l'EPF au titre de la présente convention pour l'EPAEM seront engagées selon le calendrier opérationnel de la phase 1 et représenteront un montant minimum de :

- 2 Millions d'Euros pour 2013 (cession hors périmètre de ZAC, contribution Ville)
- 3 Millions d'Euros pour 2014 (cession hors périmètre de ZAC, contribution Ville)
- 8 Millions d'Euros pour 2015 (cession à l'EPAEM dans le périmètre de ZAC)
- 8 Millions d'Euros pour 2016 (cession à l'EPAEM dans le périmètre de ZAC)
- 9 Millions d'Euros pour 2017 (cession à l'EPAEM dans le périmètre de ZAC)

Il est convenu qu'à ce calendrier de cession viendront s'ajouter pour MPM au titre de l'implantation et la réinstallation d'entreprises un montant de cession de 10 M d'Euros maximum se répartissant comme suit :

- 2 Millions d'Euros pour 2015
- 3 Millions d'Euros pour 2016
- 5 Millions d'Euros pour 2017

Le respect de ce calendrier et de ces objectifs de cession conditionneront une reconduction de la présente convention au delà de 2017 ou une augmentation de son plafond d'engagement.

Les éventuelles difficultés liées au respect de ce calendrier prévisionnel de cession devront être évoquées au sein du comité de pilotage Foncier afin de convenir entre les partenaires de solutions alternatives.

ARTICLE 12 - Durée de la convention

La présente convention prendra effet le 18 mars 2012 après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Elle prendra fin le 31 décembre 2017.

Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant dans le respect du calendrier de cession défini à l'article 11.2, dans l'objectif de poursuivre l'accompagnement de l'EPAEM dans la mise en œuvre progressive des phases opérationnelles définies lors de la constitution des ZAC du périmètre prioritaire et pour imputer les démarches d'acquisition en phase 2 afin d'initier les futures opérations d'aménagement au titre du protocole financier 2010 - 2020.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA s'achève au terme de la convention mais pourra être prolongé au titre d'un avenant de durée.

ARTICLE 13 - Conditions juridiques de la revente

Article 13.1 - Revente à l'EPAEM, aménageur

Les immeubles acquis par l'EPF PACA sur le périmètre d'intervention prioritaire (phase 1 de l'extension) et qui participent aux opérations d'aménagement seront cédés directement à l'EPAEM à partir de l'obtention de l'arrêté de DUP adossé au dossier de réalisation des ZAC ou de l'outil d'aménagement retenu et selon les modalités du calendrier de cession prévu à l'article 11.2.

Ces cessions libéreront les co-contractants garants de leur obligation de rachat des biens acquis par l'EPF PACA sur ces périmètres d'interventions prioritaires.

Un constat de ce transfert sera établi pour chacun des tenements concernés.

Toutefois, à la demande expresse de l'EPAEM, des cessions directes par l'EPF à un opérateur dans les périmètres de ZAC pourront être réalisées selon les modalités fixées à l'article 13.2 de la présente convention.

Article 13.2 Revente à un opérateur

L'EPF PACA assurera la revente des biens après consultation, dans le cadre de projets de relocalisation de l'activité économique validés par la Ville de Marseille, la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'EPAEM, mais également sur des ilots du périmètre prioritaire non inclus dans les périmètres d'aménagement des ZAC à venir.

Dans ce cadre, les modalités suivantes seront mises en œuvres :

1° Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Ville, MPM et l'EPAEM et validé par le comité technique (article 8)

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par des représentants qualifiés de la Ville, MPM et l'EPAEM. Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur choisi et l'EPF PACA.

2° Cession directe à des entreprises à relocaliser

Ce type de revente du bien devra faire l'objet de courriers (ou de décisions) précisant l'accord préalable du représentant qualifié de la collectivité concernée.

Article 13.3 Fin de portage

Au terme de la période de portage, le devenir des biens acquis n'ayant pas fait l'objet d'une cession à un opérateur ou à l'EPAEM pour le périmètre prioritaire sera évalué avec les co-contractants. Il pourra, au cas par cas, faire l'objet :

- D'une revente à l'EPAEM sur le périmètre prioritaire (phase 1) à l'exception des biens qui ne participent pas aux opérations d'aménagement. Ces derniers seront alors cédés à la Ville ou à MPM, selon leur destination à venir.
- D'une revente à la Ville de Marseille, sauf exception sur le secteur non prioritaire de l'extension (phase 2).
- D'une revente à MPM sauf exception sur le secteur Nord de Marseille suivant la destination des biens et l'objet de l'acquisition (acquisition à vocation économique).
- D'une prolongation de la durée de portage dans le cadre d'un avenant tel que figurant à l'article 12.

Article 13.4 Conditions juridiques de la revente

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (le partenaire ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet des présentes, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance par l'EPF, y compris au regard de la question de la pollution des sols. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

L'établissement et la signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur mettront fin à la période de portage foncier par l'EPF PACA.

ARTICLE 14 - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA selon les modalités définies en annexe n°3.

ARTICLE 15 - Résiliation ou caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement), il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions

Commune de Marseille - Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension de l'OIN Euroméditerranée et sur le secteur nord de Marseille - Version définitive du 20/10/11 17/30

effectuées par l'EPF PACA. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PACA doit remettre aux co-contractants l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La Ville de Marseille, la communauté urbaine MPM et l'EPAEM seront tenues de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement dans les six mois suivant la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

ARTICLE 16 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal administratif compétent.

Fait à, le (1)
En 6 exemplaires originaux

**La Commune de Marseille,
représenté par son Maire**

Fait à, le (1)

**L'Etablissement Public d'Aménagement
Euroméditerranée
représenté par son Directeur Général**

Jean-Claude GAUDIN (2)

___ François JALINOT (2)

Fait à, le (1)

**L'Etablissement Public Foncier Provence
Alpes Côte d'Azur
représenté par son Directeur Général,**

Fait à, le (1)

**La Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole,
représentée par son Président**

Pierre-Louis SOLDAÏNI (2)

Eugène CASELLI (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 – PERIMETRES D'INTERVENTION

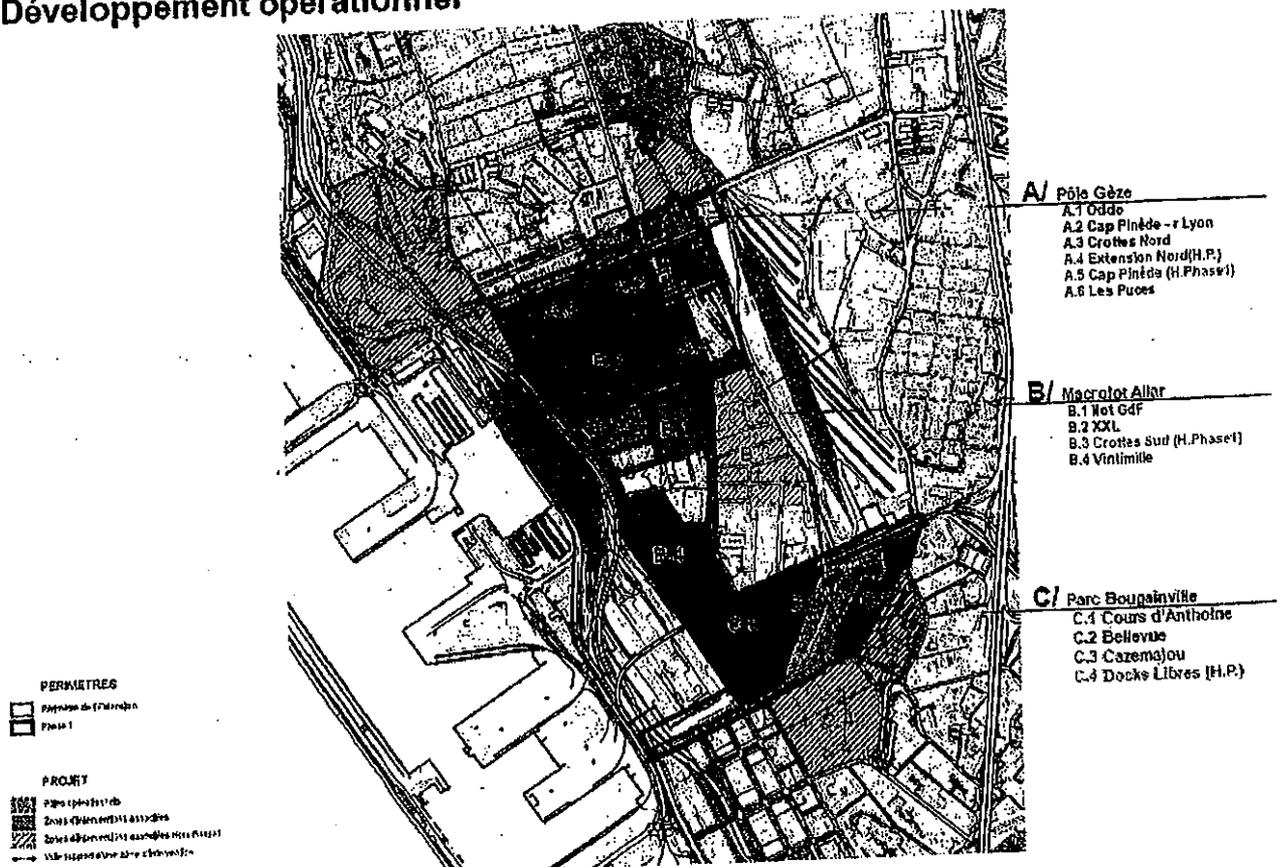
Phase prioritaire de l'extension



Commune de Marseille - Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension de l'OIN Euroméditerranée et sur le secteur nord de Marseille - Version définitive du 20/10/11 20/30

Reçu au Contrôle de légalité le 12 décembre 2011

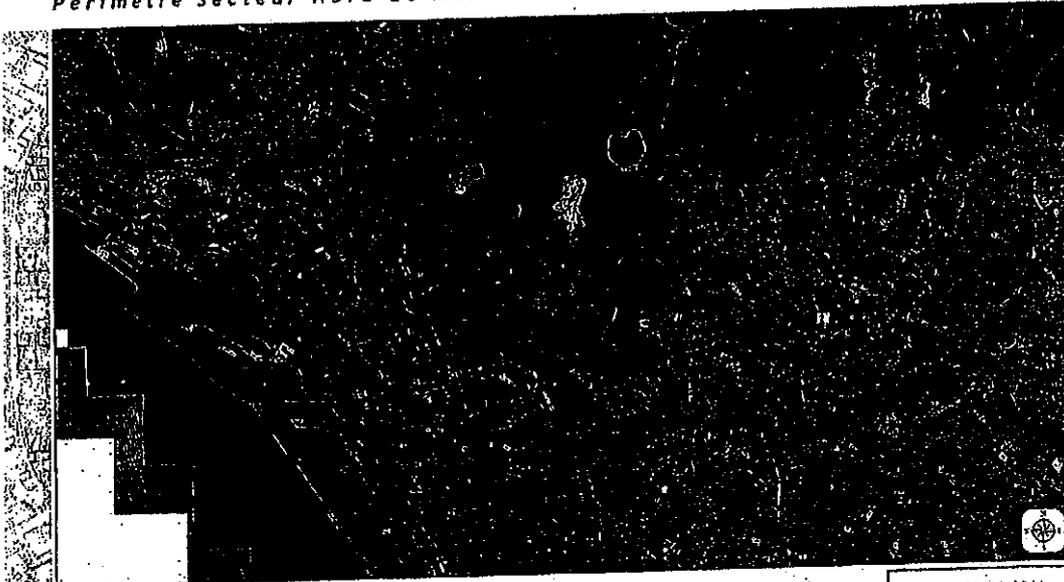
Développement opérationnel



Périmètre d'intervention à vocation économique – Secteur Nord de Marseille

COMMUNE DE MARSEILLE

Périmètre Secteur Nord de Marseille



Légende

-  Extension OIN
-  Périmètre Secteur Nord de Marseille

Date: 03/10/2011

1 cm = 510 m

Sources SIGR - BD Cartho- DGI 2009
CRIGE PACA
Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2- JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

Le présent article a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en jouissance et en gestion à la collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la convention d'intervention foncière.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
 - o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
 - o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les 2 parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA.

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La collectivité prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
 - pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
- Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possibles.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

A la demande de la collectivité, la réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la collectivité et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

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

La collectivité ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

Biens occupés au jour de la remise en gestion.

La remise en gestion d'un bien entraînera subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la collectivité faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la collectivité en informera les locataires et occupants. Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la collectivité au jour de l'acceptation de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants

La collectivité veillera à la bonne exécution des baux et conventions d'occupation.

Elle réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues, délivrera les congés et procédera aux expulsions.

Elle percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux et conventions d'occupation.

La collectivité est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Au cas où il serait nécessaire d'intenter une action judiciaire contre l'un d'eux, la collectivité en informe l'EPF PACA, diligente la procédure appropriée et en rend compte.

Occupations illicites

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite, de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre et de procéder à la sécurisation des lieux.

La collectivité est tenue de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent.

Elle informe sous trois jours maximum l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte au bien, squatte, contentieux, intervention sur le bien,...

Biens vacants ou devenant vacants

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

En conséquence, la collectivité informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF PACA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la collectivité devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET RÉPARATIONS

A la charge de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

La collectivité devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien.

A la charge de la collectivité :

La collectivité devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La collectivité fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La collectivité veillera à la sécurité des immeubles, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements. Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires.

Elle assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De par sa situation proche du bien, et dans le cadre de la surveillance qu'elle exerce, la collectivité veillera tout particulièrement à signaler au propriétaire toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes ET DES BIENS.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, débroussaillage et de curage... (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La remise en gestion emporte transfert de jouissance.

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés - loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc..... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

Elle supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, elle représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

La collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ...) et sera tenue du paiement de la taxe d'habitation due par les occupants, en cas de défaillance de ceux-ci.

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la convention d'intervention foncière dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

L'attention de la Collectivité est attirée sur les risques aggravants générant des surprimes ou des exclusions ; elle s'engage en conséquence à déclarer à l'EPF PACA les situations suivantes :

- Les bâtiments et ou activités relevant des Risques d'Entreprise (par exemple : entrepôt de marchandises, usine d'incinération d'ordures ménagères, stockage de produits inflammables, friches industrielles)

Assurances de la collectivité :

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

Elle devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (Incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

Elle déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou Immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire).

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La collectivité procède à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La collectivité informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la collectivité ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- le montant et la nature des sommes perçues,
- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

La collectivité fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, chaque année avant le 31 décembre :

• Pièces relatives à la gestion locative :

- Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :

Commune de Marseille - Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension de l'OIN Euroméditerranée et sur le secteur nord de Marseille - Version définitive du 20/10/11 25/30

- la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - le montant du loyer ;
 - l'identité du locataire ;
 - la date d'expiration de chaque contrat ;
 - les litiges éventuels.
- Pièces relatives à la gestion technique :
 - rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
 - Etat des travaux et réparations à réaliser ;
 - La fiche technique de suivi décrite à l'article XI ci-dessus.

L'EPF PACA fournira des documents-type à la collectivité, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

**Annexe n°3- MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA
(PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 30
novembre 2009)**

1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION :

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

L'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) sera supprimée pendant la première partie du PPI afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière. Elle sera rétablie à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul s'entend à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale= montant initial de la dépense

Valeur finale= montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession ainsi établi demeurera inchangé si l'écart entre la date prévisionnelle de cession et la date de signature de l'acte de vente n'excède pas trois mois.
En cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être recalculé.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Dans certains cas particuliers (principalement lorsqu'il s'agit de Collectivités locales à faible potentiel fiscal) le paiement étalé sera possible.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard 6 mois après le terme de la convention. Au-delà de ce délai, la collectivité ou son mandataire versera à l'EPF PACA, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5%, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2- PAIEMENT DU PRIX, FIN DE PORTAGE FINANCIER PAR L'EPF PACA

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

3- MODALITES DE PAIEMENT

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

**Annexe n°4 - ETAT DES ACQUISITIONS SUR OIN EFFECTUEES AU TITRE DES
CONVENTIONS ANTERIEURES**

Libellé dépense	Code axe	Montant repart HT	périmètres prioritaires extension OIN article 2.1	périmètres d'intervention en phase 2 de l'extension article 2.2
Phinelec 10 - 12 rue du Marché	'000042	457 347,00	X	
VIAL - 171 av Roger Salengro	'000059	32 000,00	X	
NGUYEN THI CUC HUONG-171 av Roger Salengro	'000074	207 000,00	X	
SCI CHATEAU VERT - 8 traverse Château vert	'000183	200 000,00	X	
SCI RANGOI - - 8 traverse Château vert	'000202	1 500 000,00	X	
COMPAGNONS BATISSEURS - 7 traverse Caria	'000140	240 000,00		X
M2B : 46, BD CAPITAINE GEZE	'000161	2 100 000,00		X
ALLISIO. 272 Av Roger Salengro	'000175	540 000,00	X	
Transports Bastiais - 56 av F. Zoccola	'000312	1 400 000,00		X
KDI immobilier - 151 Bd Danielle Casanova	'000315	1 250 000,00		X
ATHENOIX - 213 Av Roger Salengro	'000318	100 000,00	X	
BALDINI - 23 Rue Caravelle	'000326	800 000,00	X	
EGOYAN - 170 - 172 av Roger Salengro	'000327	138 000,00	X	
SCI SAINTE SOPHIE - 80 /82 rue de Lyon	'000329	675 000,00	X	
Bertelli - 183 Av Roger Salengro	'000339	110 000,00	X	
Giordanetto - - 183 Av Roger Salengro	'000340	152 000,00	X	
Adjudication DL SCI - 3 rue Joséphine	'000341	46 000,00	X	
SOFILO - 5 bd Romieu	'000362	2 000 000,00		X
Balzano - - 3 rue Joséphine	'000367	60 000,00	X	
ADJ 1 L'ASTORINA - - 3 rue Joséphine	'000369	25 000,00	X	
SCI Cambrone - 27 rue Edgard Quinet	'000389	150 000,00		X
Acquisition BRAZIER - 127 Bd Danielle Casanova	'000451	320 000,00		X
Ent. Cordier - 55/57 av F. Zoccola	'000457	850 000,00	X	
SCI Cazemajou - 3 place Cazemajou	'000461	540 000,00	X	
SCI STE MARTHE DE LA CADENELLE - 3 Bd Vintmille	'000495	1 000 000,00	X	
renalto-gineste - 171 av roger Salengro	'000518	23 000,00	X	
Salemme - 5 rue Abram	'000526	145 000,00	X	
SCI pennie mouche - 10 Bd Christophe MONCADA	'000536	500 000,00		X
KAIS 27 Bd moncada	'000593	1 400 000,00		X
SCI SM 67 - 20 rue de la Madrague Ville	'000599	700 000,00	X	
Gurdjian - 26 rue de Lyon	'000638	308 000,00	X	
sci theodora 21 bd Capitaine geze	'000643	4 400 000,00		X
BenHamouda - 60 Bd Oddo	'000648	340 000,00	X	
consignation acq Cienzo lot 3	'13MAR15	40 000,00	X	

Total

22 748 347,00

Commune de Marseille - Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension de l'OIN Euroméditerranée et sur
le secteur nord de Marseille - Version définitive du 20/10/11 29/30

Reçu au Contrôle de légalité le 12 décembre 2011

Annexe n°5 - DECOMPTE DES DEPENSES EFFECTUEES

A la date du 05/09/2011

Total des dépenses effectuées au titre de la précédente convention tous sites confondus	Reprise des dépenses réalisées au titre de la précédente convention OIN Site de l'Extension	Transfert vers la convention Docks Libres des dépenses réalisées au titre de la convention OIN	Total des reprises au titre de la présente convention
31 259 976€	24 900 710 €	6 359 266 €	24 900 710 €