

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

Commune de Marseille

(Département des Bouches-du-Rhône)

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LA VALLEE DE L'HUVEAUNE

En Phase ANTICIPATION - IMPULSION

Entre

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 _____,

Désignée ci-après par «L'EPCI»

La Commune de Marseille représentée par son Maire, Monsieur Jean Claude GAUDIN, 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 _____,

Désignée ci-après par «LA COMMUNE»

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 Emile BAYER, nommé par arrêté ministériel du 26 décembre 2012 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
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 - Les études préalables	8
Article 4 - La démarche d'acquisition.....	9
Article 5 - La démarche de cession.....	11
Article 6 - Possibilité d'intervention ultérieure	12
LES MODALITES PRATIQUES.....	12
Article 7 - Les données numériques	12
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	12
Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	13
Article 10 - Communication	13
LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES	13
Article 11 - Financement des études foncières et prestations de tiers	13
Article 12 - Montant de la convention	14
Article 13 - Durée de la convention	14
Article 14 - Détermination du prix de cession	14
Article 15 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	15
Article 16 - Contentieux.....	15
Article 17 - Annexes	15
Annexe n°1 – PLANS DE SITUATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION.	17
Annexe n°2 – MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA.....	19
Annexe n°3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA.....	23

PREAMBULE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole créée en janvier 2001 regroupe dix huit communes pour une population de près d'un million d'habitants, sur un territoire de 60 000 ha (dont 60% d'espaces naturels).

Depuis sa création, de nombreuses démarches ont été engagées ou poursuivies, et ont permis notamment d'améliorer la connaissance du territoire et de poser les fondements d'une stratégie de développement durable de ce territoire :

- Le projet d'Agglomération,
- Le Plan de Déplacements Urbains,
- Le Programme Local de l'Habitat,
- Le SCOT,
- les PLU des communes.

En effet, la métropole marseillaise connaît depuis une décennie une réelle mutation qui se traduit par des créations d'emplois significatives, un changement d'image perceptible, l'installation de nouveaux habitants, d'entreprises et de sièges sociaux. Les politiques de développement économiques et de l'habitat s'y retrouvent liées, dans un double processus dynamique.

Dans le cadre de l'élaboration de son SCOT, MPM a identifié des objectifs prioritaires, traduits notamment dans son projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que dans le DOG.

Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 29 Juin 2012.

Ce document traduit les objectifs de développement de l'agglomération selon les thèmes majeurs ci après développés :

- inscrire l'avenir de MPM dans le développement durable,
- être le cœur d'une grande métropole, en poursuivant le développement des fonctions métropolitaines et en mettant en œuvre une série de grands projets,
- appuyer et renforcer les dynamiques urbaines, par l'accélération du processus de renouvellement urbain dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation de développement, et un appui sur les centralités,
- intensifier la ville en prenant appui sur les transports en commun en site propre, en renforçant leur maillage et en dynamisant les pôles d'échanges,
- assurer une production de logements soutenue et diversifiée ainsi que l'équilibre social des territoires,
- dans le champ économique, préserver des espaces dédiés à l'économie productive.

Le DOG préconise l'engagement d'une politique foncière volontariste s'appuyant d'une part sur des dispositifs règlementaires incitatifs pour mobiliser des gisements fonciers significatifs et permettre des interventions publiques ciblées et d'autre part sur des outils complémentaires à ceux existants pour mettre en place une stratégie foncière basée sur une concertation et un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire.

Il préconise en outre une approche territoriale basée sur les Territoires de projets et Centralités

A ce titre, sur le territoire de la ville de Marseille, **le périmètre de la vallée de l'Huveaune** a été clairement identifié à l'échelle du SCOT comme secteur à enjeux au même titre que celui de la Façade Maritime Nord.

En effet, ce territoire, pivot du développement économique et urbain, est aujourd'hui un espace économique majeur en pleine mutation, nécessitant une intervention publique pour assurer, dans le cadre d'une démarche stratégique, un aménagement cohérent et qualitatif.

L'amélioration de son accessibilité, l'organisation cohérente de son corridor économique sont des enjeux primordiaux et un levier essentiel sur le positionnement de développement de la vallée de l'Huveaune.

Ce territoire s'inscrit donc dans la mise en œuvre de la grande accessibilité métropolitaine pour assurer la connexion avec les territoires voisins, dans la diversification de l'offre économique au sein de l'agglomération par l'évolution de ses activités et l'intégration de ses sites industriels dans une logique de restructuration et de renouvellement urbain autour des noyaux villageois et des pôles d'échanges.

En cohérence avec le SCOT de la Communauté Urbaine "MPM", le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration et avec la stratégie de développement économique adoptée par Marseille Provence Métropole le 17 décembre 2007, la Ville de Marseille a approuvé au conseil municipal le 12 décembre 2011, « le plan Marseille Attractive » qui définit la stratégie d'attractivité économique de la Ville de Marseille à l'horizon 2020.

Ce plan affirme que pour développer la capacité de Marseille à attirer et à retenir les entreprises et les investisseurs, en complément des éléments fondamentaux comme les transports ou la gestion urbaine, il est nécessaire de mettre en œuvre, avec l'ensemble des partenaires, une stratégie foncière opérationnelle et une démarche volontariste qui viendront en complément d'autres actions de développement économique.

Le constat établi sur Marseille montre la nécessité de réajuster l'offre (quantitativement et qualitativement) afin de placer Marseille aux mêmes rangs que les grandes villes européennes.

Pour relever ces défis, le Plan Marseille Attractive préconise de faire évoluer la structure territoriale de notre économie pour dégager des espaces cohérents, apporter de la lisibilité et favoriser le développement d'une offre immobilière de qualité.

Pour y parvenir, il convient de poursuivre le développement de Marseille dans le développement durable et le renouvellement urbain (optimisation du foncier, densification, mixité fonctionnelle), aux secteurs à vocation économique.

Le Plan Marseille Attractive, affirme que la clé de voûte de ce renouvellement territorial réside dans la poursuite d'une stratégie foncière opérationnelle partenariale permettant de mobiliser les acteurs économiques publics et privés, dans un même objectif de production d'offre foncière et immobilière adaptée en quantité et en qualité.

Ainsi, à l'appui de la révision du PLU de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille ont souhaité accompagner la mutation de ce territoire autour de l'organisation de son développement urbain et du renforcement de ces espaces économiques.

C'est dans ce contexte qu'une démarche prospective de référentiel foncier des espaces économiques de la vallée de l'Huveaune a donc été initiée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en collaboration avec l'AGAM afin d'identifier et de caractériser sur la base d'une analyse multicritères les potentialités et disponibilités foncières existantes sur cet espace, permettant de décliner une stratégie d'intervention foncière.

A partir de cette analyse globale et de l'évaluation du foncier mutable des zones économiques, cette réflexion s'est organisée autour de l'identification de cinq périmètres d'études correspondants à des séquences urbaines étirées le long de la vallée de l'Huveaune à savoir :

- Périmètre de Saint Jean du Désert,
- Périmètre Capelette/Pont de Vivaux,
- Périmètre Pomme/Valbarelle,
- Périmètre Valentine/Barasse,
- Périmètre St Menet/la Millière.

Au terme d'un processus de copilotage du Référentiel par la Communauté urbaine, la Ville de Marseille et l'AGAM, sur chaque séquence retenue, une évaluation spécifique des zones économiques et de son foncier mutable a été réalisée permettant d'identifier les secteurs d'intervention publique les plus pertinents et de préconiser des actions susceptibles de mobiliser au mieux le foncier selon ses caractéristiques intrinsèques, son environnement et ses contraintes mais aussi les évolutions structurantes à moyen ou long terme.

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments et des enjeux importants de développement et de transformation de ce territoire, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille ont convenu de s'associer pour conduire une politique de maîtrise foncière à moyen/long terme, seule à même de donner une lisibilité d'intervention à l'appui d'une vision stratégique globale.

Afin d'accompagner le développement de l'agglomération marseillaise dans le cadre de ces orientations, l'Etablissement Public Foncier PACA a été sollicité par MPM et la Ville de Marseille pour mettre en place un partenariat, fondé sur une stratégie foncière en lien avec les problématiques du développement économique et de renouvellement urbain.

Il apparaît ainsi essentiel de mener à ce titre deux types de mission:

1° Mission d'anticipation foncière sur la totalité du périmètre de la vallée de l'Huveaune.

Il s'agira de mettre en œuvre une stratégie de veille foncière en anticipation visant à limiter les conséquences d'une spéculation foncière qui risquerait de s'amplifier au regard des enjeux importants de développement sur la vallée de l'Huveaune ; l'EPF PACA engagera à ce titre une veille foncière par une analyse détaillée des mutations permettant d'apprécier l'évolution des prix du foncier et par l'acquisition, par préemption ou négociation à l'amiable, de biens présentant un intérêt stratégique pour les futures opérations d'aménagement.

2° Mission opérationnelle d'impulsion foncière sur les périmètres d'intervention prioritaires

Il s'agira de procéder sur des sites identifiés aux acquisitions foncières stratégiques, notamment dans le cadre d'une démarche de négociations amiables actives ou par exercice du droit de préemption urbain, pour favoriser la mise en œuvre des futurs projets de restructuration des zones d'activités économiques, identifiés par MPM et la ville de Marseille comme secteurs privilégiés de maîtrise foncière publique.

Cette intervention s'inscrit dans le 5° axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :

« Accompagner la reconversion ou la restructuration de zones d'activités économiques existantes facilitant les projets de renouvellement urbain ».

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la ville de Marseille et l'EPF PACA.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

L'EPF PACA est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ces objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF PACA avec les personnes publiques précitées.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille confient à l'EPF PACA une mission d'anticipation sur l'ensemble du périmètre de la vallée de l'Huveaune et d'impulsion foncière sur les secteurs désignés à l'article n°2 de la présente convention.

Le dispositif d'intervention foncière pour la présente convention se décline selon deux volets en fonction de la nature des périmètres identifiés et des objectifs opérationnels définis.

1° Mission d'anticipation foncière sur la totalité du périmètre de la vallée de l'Huveaune (annexe 1).

Il s'agira de mettre en œuvre une stratégie de veille foncière en anticipation visant à limiter les conséquences d'une spéculation foncière qui risquerait de s'amplifier au regard des enjeux importants de développement sur la vallée de l'Huveaune ; l'EPF PACA engagera à ce titre une veille foncière par une analyse détaillée des mutations permettant d'apprécier l'évolution des prix du foncier et par l'acquisition, par préemption ou négociation à l'amiable, de biens présentant un intérêt stratégique pour les futures opérations d'aménagement.

L'EPF PACA, dans ce cadre, a un rôle de surveillance c'est-à-dire qu'il ne saisira que les opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique soit du point de vue de leur localisation, soit du point de vue de leur prix d'acquisition pour la réalisation des futurs projets d'aménagement.

2° Mission opérationnelle d'impulsion foncière sur les périmètres d'intervention prioritaires

La démarche d'impulsion foncière a pour objectif de déterminer dans les périmètres retenus par MPM et la ville, les sites particuliers qui feront l'objet de démarches foncières d'initiative publique pour atteindre les objectifs généraux d'aménagement et d'organisation du territoire déterminés par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille sur la vallée de l'Huveaune.

Les sites identifiés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2010-2015 de l'EPF PACA. Il visent à intervenir afin d'assurer une action de restructuration de ses sites économiques permettant de produire du foncier économique, mais également de favoriser par cette action la mutation d'activités économiques en milieu urbain susceptible de libérer des espaces pour favoriser le renouvellement urbain.

Il s'agira de procéder sur ces périmètres aux acquisitions foncières stratégiques, notamment dans le cadre d'une démarche active de négociations amiables ou par exercice du droit de préemption urbain, pour favoriser la mise en œuvre des futurs projets de restructuration des sites d'activités économiques identifiés par MPM et la ville de Marseille comme secteurs privilégiés de maîtrise foncière publique.

Ainsi, durant la réalisation des études de faisabilité nécessaires à la définition de projets de restructuration ou de recomposition urbaine, les outils complémentaires nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (droit de Préemption, déclaration

d'utilité publique réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur ces périmètres après une évaluation menée conjointement par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la ville de Marseille et l'EPF PACA.

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la ville de Marseille et l'EPF PACA ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation d'études de projets.

Article 2 - Périmètres d'intervention

Les périmètres d'intervention prioritaires sont définis en **annexe n° 1** de la présente convention.

2.1-Périmètre de veille foncière sur la vallée de l'Huveaune

Il s'agira sur le périmètre global de la vallée de l'Huveaune d'une superficie totale de 425 ha (Annexe 1) d'assurer une veille foncière afin d'analyser une évolution des prix du foncier et de saisir des opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique pour les futures opérations de requalification de zones d'activités.

2.2- Périmètre d'intervention foncière en phase d'impulsion

- Le premier périmètre d'impulsion foncière concerne **le secteur de Saint Jean du Désert, plus particulièrement le site des locaux Bleus** a proximité immédiate du site des anciennes pharmacies militaires, site acquis par la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour y réaliser un programme d'activités et de bureaux.

Ce périmètre d'une superficie globale d'environ 13 Ha, est classé au PLU en zone UEt est composé de locaux d'activités et artisanaux dégradés. Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre du PLU.

Sur ce périmètre, identifié comme secteur potentiel de projet de restructuration d'une zone économique existante, l'EPF PACA assurera une mission de veille foncière accompagnée d'une démarche d'acquisition amiable ciblée suivant la démarche visée à l'article 4 ci après.

- Le second périmètre d'impulsion foncière **concerne le secteur de la Timone plus particulièrement le secteur de Ballestra.**

Ce périmètre d'une superficie globale d'environ 6 Ha, est classé au PLU en zone UEt est composé de locaux d'activité dégradés et de friches industrielles.

Sur ce périmètre, identifié comme secteur potentiel de projet de restructuration d'une zone économique existante, l'EPF PACA assurera également une mission de veille foncière accompagnée d'une démarche d'acquisition amiable ciblée suivant la démarche visée à l'article 4 ci après.

De nouveaux sites ou périmètres d'intervention supplémentaires en phase d'impulsion, issus du périmètre de veille sur la vallée de l'Huveaune, pourront être progressivement notifiés par courrier du Président de la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et du Maire de Marseille au fur et à mesure de l'avancement des réflexions sur l'ensemble des sites économique de la vallée de l'Huveaune, dans le cadre du suivi du Référentiel foncier des espaces économiques de la Vallée de l'Huveaune.

LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

Article 3 - Les études préalables

3.1- Etude urbaine et référentiel foncier

Une démarche de référentiel foncier des espaces économiques de la Vallée de l'Huveaune a été réalisée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur les sites économiques de la vallée de l'Huveaune.

Cette étude a permis d'identifier et de caractériser le potentiel foncier mobilisable afin d'accompagner la mutation de ce territoire.

Au terme d'un processus de copilotage du Référentiel par la Communauté urbaine, la Ville de Marseille et l'AGAM, sur chaque séquence retenue, une évaluation spécifique des zones économiques et de son foncier mutable a été réalisée permettant d'identifier les secteurs d'intervention publique les plus pertinents et de préconiser des actions susceptibles de mobiliser au mieux le foncier selon ses caractéristiques intrinsèques, son environnement et ses contraintes mais aussi les évolutions structurantes à moyen ou long terme.

Cette étude a notamment permis à la collectivité à l'appui de cinq séquences urbaines, de sélectionner les premiers périmètres d'intervention publique sur lesquels une action foncière pourra se décliner.

Sur les cinq séquences urbaines, dans le cadre du suivi du Référentiel foncier des espaces économiques de la Vallée de l'Huveaune et en complément des préconisations actuelles, il pourra être engagé par la collectivité des études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation des sites sur lesquels l'EPF PACA assurera la mission d'anticipation. Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable afin d'atteindre les objectifs généraux du projet, et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve éventuelles de ce périmètre.

Il doit permettre également d'identifier, si nécessaire, un phasage dans l'aménagement du périmètre, ainsi que les grandes orientations d'aménagement de ce périmètre.

3.2 - Etude de Marché et de positionnement économique

La Direction de l'Attractivité économique fera bénéficier les co-signataires de la présente convention, des résultats d'une étude qu'elle a piloté sur le positionnement économique, de sites à fort potentiel économique.

3.3- Etude de faisabilité du projet et étude de pré projets :

Etudes de faisabilité

Sur les périmètres d'intervention identifiés, EPF PACA engagera dans une phase d'impulsion foncière des études de faisabilité.

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 permettront de définir et valider :

- ☒ le périmètre opérationnel d'intervention publique.
- ☒ l'opération de restructuration du site, sa programmation économique et les conditions de faisabilité
Ce programme répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, desserte et stationnement.
- ☒ Les modalités d'intervention foncière et leurs conditions de faisabilité.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue.

Elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre.
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Etudes de pré projets

Des études de pré projets visant à la recomposition urbaines de pôles d'activités ou de zones d'activités existantes nécessitant une réflexion élargie au fonctionnement urbain sur la vallée de l'Huveaune ne pourront être engagées que sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Ces études générales ne seront pas financées directement par l'EPF PACA mais pourront faire l'objet d'un cofinancement de l'EPF PACA après une consultation sur la base d'un cahier des charges spécifiques élaboré par le comité technique figurant à l'article 3.5 de la présente convention.

Leurs financements seront précisés à l'article 11.1 de la convention.

3.4- Définition des modalités d'intervention foncière :

L'EPF PACA pourra si nécessaire engager une démarche complémentaire de référentiel foncier (à distinguer du Référentiel foncier des espaces économiques de la Vallée de l'Huveaune) sur les périmètres d'intervention identifiés en phase d'impulsion foncière en vue d'établir un état des lieux détaillé de la composition des tenements fonciers (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière et de mutabilité du secteur d'étude.

L'EPF PACA pourra formuler des préconisations en matière réglementaire et opérationnelle.

Par ailleurs, une démarche d'identification des entreprises existantes sur le site sera initiée avec MPM et la ville ou moyen de rencontre spécifique et de la mise en œuvre de fiches entreprises venant alimenter la base de données entreprises gérées par la ville de Marseille et MPM.

3.5- Pilotage des démarches d'études et du suivi des acquisitions:

Le comité de pilotage associera les représentants de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille de l'EPF PACA et de tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il se réunira en tant que de besoin.

Chaque phase d'étude fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

Ce comité technique assurera également le suivi régulier des acquisitions et de l'analyse des DIA. Un référent de chaque partenaire à la convention sera désigné pour assurer le suivi de ce comité technique.

L'ensemble de ces travaux fera l'objet d'une restitution synthétique à l'occasion des comités trimestriels de suivi du référentiel foncier des espaces économiques de la vallée de l'Huveaune

Article 4 - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente, à savoir sur ce périmètre la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière des opérations envisagées.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition amiable fera l'objet d'un courrier précisant d'une part l'accord préalable du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et d'autre part celui du Maire de la Ville de Marseille.

La démarche d'acquisition en ANTICIPATION FONCIERE sur la vallée de l'Huveaune

La mission de l'EPF sur l'ensemble du périmètre de la vallée de l'Huveaune 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 de son positionnement stratégique comme secteurs à enjeux du SCOT à des interventions spéculatives pouvant compromettre la réalisation des projets de recompositions des sites économiques.

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'opportunité de biens ne figurant pas dans des périmètres d'interventions prioritaires figurant à l'article 2 de la présente convention, afin de consolider les références de prix actuels.

La démarche d'acquisition en impulsion foncière sur les périmètres d'intervention prioritaires

L'action foncière de l'EPF PACA portera essentiellement sur les tènements identifiés dans les périmètres d'intervention prioritaires identifiés à l'article 2 de la présente convention.

Parallèlement à l'engagement des premières études de faisabilité sur ces périmètres, l'EPF PACA procèdera dans le cadre de démarches amiables ou par délégation du droit de préemption aux acquisitions ciblées des tènements 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

L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION ET DU DROIT DE PRIORITE

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

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.

L'autorité compétente fera connaître sans délai 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.

MODALITES D'ANALYSES ET D'ECHANGES SUR LES DIA :

- **Personne ressource :** afin de constituer une cellule de veille, chacune des entités engagées par la présente convention s'engage à désigner une personne ressource qui réceptionnera la dia et s'assurera de la ventilation de l'information à une cellule de veille élargie (services fonciers et économiques).
- **Délai d'alerte :** chacune des entités engagées par la présente convention pourra dans un délai de 8 jours suivant la date de dépôt de la dia et au plus tard, pour l'EPF, dès réception du tableau transmis bimensuellement par la Ville de Marseille, par e-mail informer la cellule de veille susvisée de l'opportunité foncière.
- **L'EPF PACA remplira la fiche de liaison** annexée aux présentes et la transmettra à la cellule de veille élargie qui validera ou invalidera, à son éclairage, l'exercice effectif du droit de préemption urbain.

- L'autorité compétente lancera le cas échéant dès finalisation de la fiche la décision de délégation de l'exercice du droit de préemption à la signature et L'EPF PACA organisera la visite en présence du service des Domaines.

Article 5 - La démarche de cession

Au regard des besoins identifiés dans l'étude en matière d'offre et de demande de locaux d'activités et filières correspondantes en relation avec les opérations de renouvellement urbain la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

5.1- Revente à un opérateur

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à l' / aux opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille conformément aux textes en vigueur :

- *Cession avec consultation préalable*
Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille
Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille et de l'EPF PACA.
Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.
- *Cession directe à /aux opérateurs*
A la demande du Maire ou du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.
Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité compétente, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 14 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5.2- Conditions juridiques de la revente

Selon les modalités fixées en annexe n°3, la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

5.3- Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2010-2015, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille s'engagent à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

Ce compte rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

Cette information pourra prendre la forme de la communication du compte rendu annuel d'activité fourni, à la demande de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

Article 6 - Possibilité d'intervention ultérieure

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière sous réserve que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille :

- a. approuve, par délibération du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,
- b. et décide, si nécessaire, une intervention par déclaration d'utilité publique en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Cette intervention devra alors donner lieu à un avenant sous réserve de la demande écrite de la COMMUNE et de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et de l'accord du Conseil d'Administration de l'EPF PACA.

LES MODALITES PRATIQUES

Article 7 - Les données numériques

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille transmettront, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à l'intervention de l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'engage à remettre à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage défini à l'article 3.4 de la présente convention évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage.

La mission d'anticipation fera l'objet de rapports trimestriels sous forme de tableaux et de cartographie de façon à éclairer les partenaires sur les évolutions du marché et sur les prix pratiqués.

Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

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 à la ville de Marseille à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Communauté Urbaine de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement 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.

La Communauté Urbaine de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Communauté Urbaine de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens.

Elle s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature.

La Communauté Urbaine de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

Ainsi le bien dont la Communauté Urbaine de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE 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, si la Communauté Urbaine de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE informe l'EPF PACA de sa décision de ne pas assurer la gestion des biens, l'EPF PACA se réserve la possibilité de reprendre ladite gestion à sa charge en recourant si besoin est à une externalisation de cette gestion dont le coût sera intégralement répercuté sur le prix de cession.

L'évaluation du coût d'externalisation de la gestion sera réalisée au cas par cas préalablement à toute décision d'acquisition de biens.

Article 10 - Communication

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

Article 11 - Financement des études foncières et prestations de tiers

11.1- *Participation de l'EPF PACA aux études préalables de pré projets*

L'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études de définition de périmètres à enjeux, d'organisation urbaine, ou de pré-projet, dans la limite de 30 000 euros hors taxes.

La communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF PACA s'acquittera de sa contribution auprès de la MPM sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au

paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Communauté Urbaine).

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés MPM dans leur intégralité.

11.2 Financement des études de faisabilités et prestation de tiers.

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré-opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions ainsi que les conditions de sortie de portage foncier, l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : architecte, géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Dans ce cadre conformément à l'article 3.3, l'EPF pourra engager la réalisation d'études de faisabilité liée à la problématique de recomposition de site d'activité sur les périmètres d'intervention identifiés.

L'engagement de ces études sera validé par le comité foncier et de pilotage défini aux présentes.

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole dans leur intégralité

Article 12 - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **20 MILLIONS d'EUROS** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant 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 hors actualisation sur lequel la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est engagée 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.

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. La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille en seront régulièrement tenues informées.

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.

Article 13 - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2018 ; elle prendra effet à compter de la date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 14 - Détermination du prix de cession

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

Article 15 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

15.1- *Cas de la résiliation ou de la 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 par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, et ce conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

15.2- *Cas de l'abandon d'un site d'intervention :*

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'engage à rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions.

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.

Article 17 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n° 1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n° 2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n° 3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 4 exemplaires originaux

Fait à, le, ⁽¹⁾

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

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

Emile BAYER ⁽²⁾

Jean Claude GAUDIN ⁽²⁾

Fait à, le
(1)

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

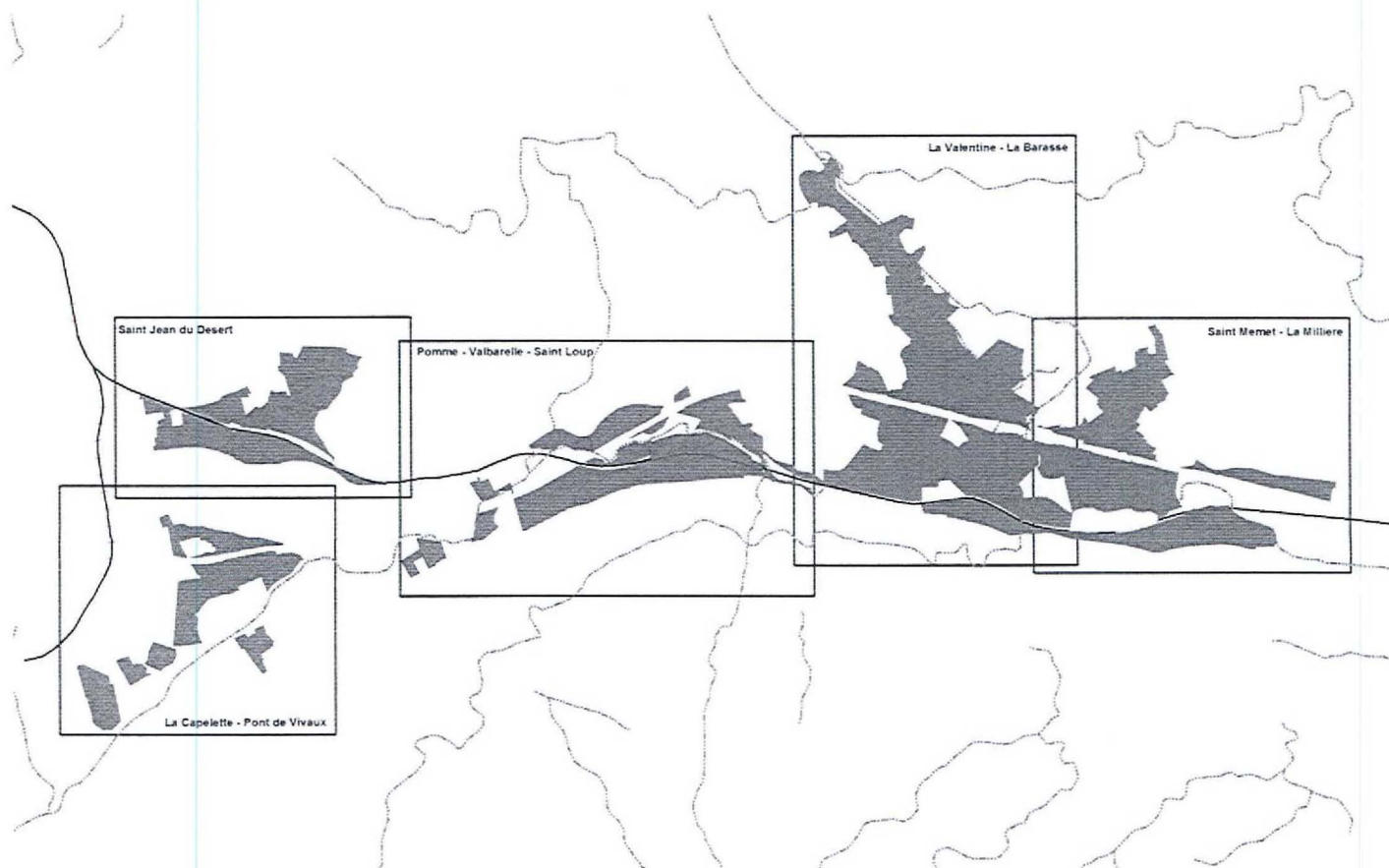
Eugène CASELLI ⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité des délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

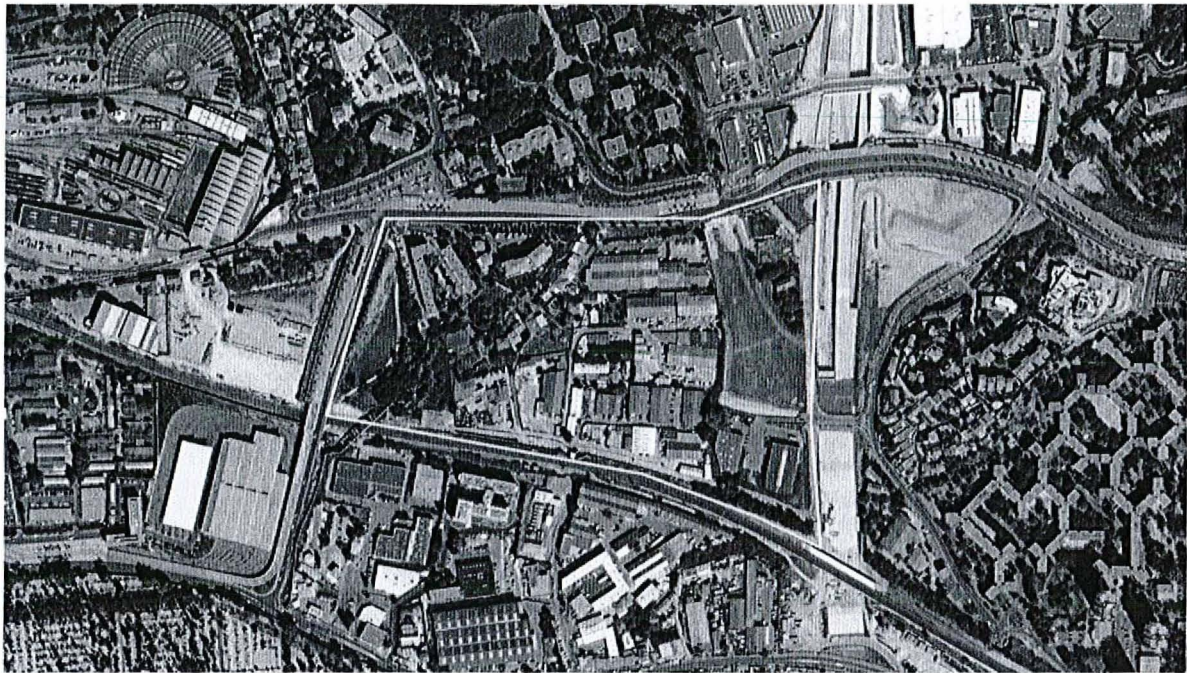
Annexe n°1 – PLANS DE SITUATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Secteur d'anticipation : Vallée de l'Huveaune (455 ha)

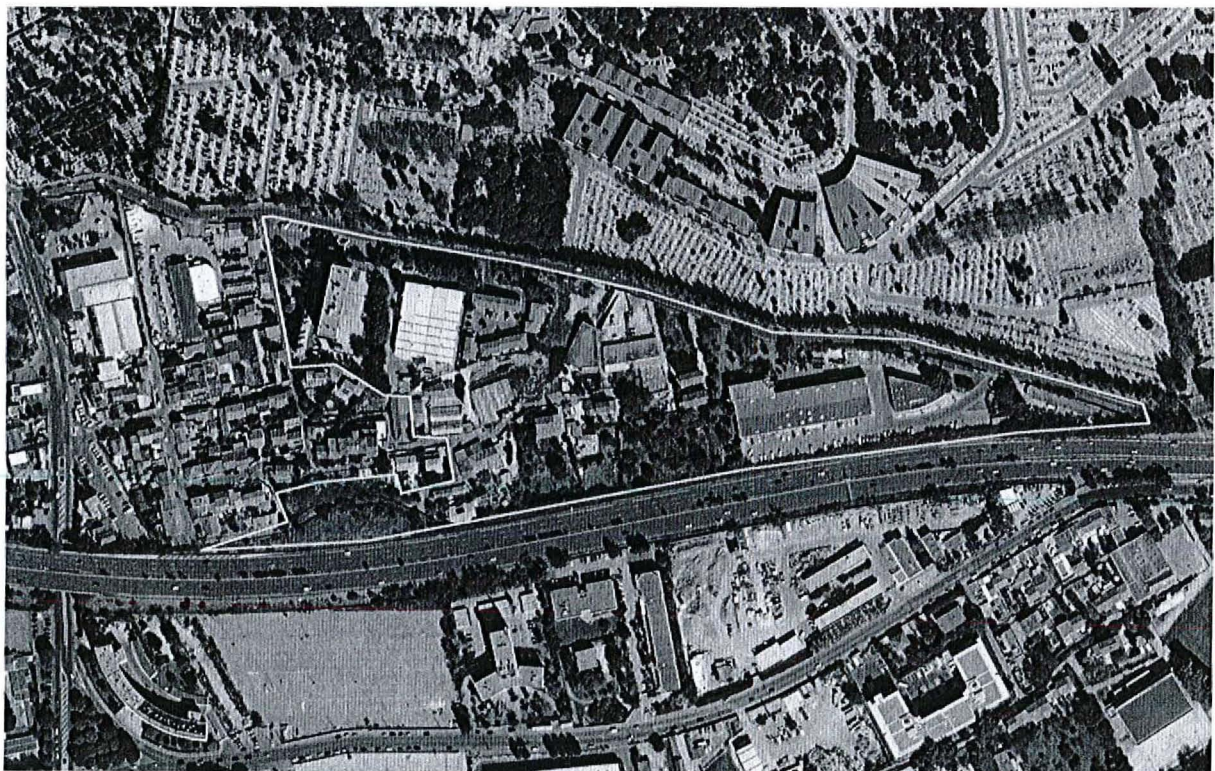


Secteurs d'Impulsion

Secteur de Saint Jean du Désert- les locaux Bleus



Secteur de la Timone - Ballestra



Annexe n°2 – MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la 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 présente convention.

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 FORMELLE

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

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

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

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 la substitution 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 après signature de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants :

La collectivité veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire. Elle réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

En cas d'un seul mois de loyer de retard, la collectivité en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais.

Si les retards de paiement persistent, l'EPF PACA mettra en œuvre la clause résolutoire, prévue dans le bail d'habitation. L'EPF PACA mandatera un huissier de Justice pour signifier le commandement de payer au locataire afin de régulariser la dette locative.

Si cela s'avère nécessaire, l'EPF PACA engagera une procédure d'expulsion devant le juge des référés aux fins de récupérer le bien.

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.

Occupations illicites :

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Elle devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale. A défaut, l'EPF PACA sollicitera un Huissier de Justice pour établir un procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé pour expulsion. Au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par la collectivité qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé. La collectivité prend à sa charge la sécurisation du bien (murage, clôture) après le départ des occupants sans droit, ni titre et prévoit, si les circonstances l'exigent le gardiennage 24H sur 24 du bien.

Dès la connaissance des faits, la collectivité informe l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, 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 tripartites, où l'EPF PACA sera le dernier signataire, 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 REPARATIONS

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, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition .

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 conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

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 se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La collectivité veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés - loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc. 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, taxe d'arrosage...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la 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 :
 - o la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - o le montant du loyer ;
 - o l'identité du locataire ;
 - o la date d'expiration de chaque contrat ;
 - o 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 X 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 notamment 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 remises 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 frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- 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.

Dans le PPI 2010-2015, l'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) a été supprimée jusqu'au 31 décembre 2012 afin de tenir compte de l'inflation des prix constatés au cours de la dernière décennie. Elle est rétablie à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

Par délibération n°2012/44 du 6 décembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas appliquer l'actualisation des prix de cession pour les actes et avants contrats de vente à signer en 2013 et portant sur la réalisation de programmes à dominante de logements.

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 réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Pour quelques cas (principalement lorsqu'il s'agit de Collectivités locales à faible potentiel fiscal) le paiement pourra être étalé dans la limite de deux années consécutives, sauf dérogation du Conseil ou du Bureau.

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 six 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.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

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.