

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

(Département des Bouches-du-Rhône)

CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES

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 »

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 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 de la convention	5
Article 2 - Modalités d'adhésion des communes	6
LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION	6
Article 3- Démarche d'intervention.....	6
3.1 - <i>Le territoire d'intervention</i>	6
3.2 - <i>Les secteurs d'intervention potentiels</i>	6
3.3 - <i>Evaluation des sites repérés</i>	7
3.4 <i>Validation des sites d'intervention foncière</i>	7
Article 4 - La démarche d'acquisition	7
Article 5 - La démarche de cession	8
5.1- <i>Revente à un opérateur</i>	8
5.2- <i>Conditions juridiques de la vente</i>	8
5.3- <i>Modalités de suivi du projet après cession</i>	9
LES MODALITES PRATIQUES	9
Article 6 - Transmission des données numériques	9
Article 7 - Dispositif de suivi de la convention	9
Article 8 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	9
Article 9 - Communication	10
LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES	10
Article 10 - Financement des études	10
Article 11 - Montant de la convention	10
Article 12 - Durée de la convention.....	10
Article 13 - Détermination du prix de cession	11
Article 14 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	11
Article 15 - Contentieux	11
Article 16 - Annexes	11
Annexe n°1 - MODELE DE CONVENTION D'ADHESION	13
Annexe n°2 – MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA.....	16
Annexe n°3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS	20

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 SCOT
- Le Programme Local de l'Habitat
- les PLU des communes
- Le Plan de Déplacements Urbains

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, Marseille Provence Métropole 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.

Toutefois ce territoire en développement est confronté à des difficultés en matière d'habitat et de logements, renforcé par une forte pression foncière qui se caractérise notamment par :

- des valeurs foncières et immobilières soutenues qui augmentent régulièrement,
- un fort déficit de logements pour actifs et de logements sociaux intermédiaires,
- des disparités économiques, sociales et territoriales fortes en matière de logements.

Face à ce constat et aux principaux enjeux identifiés, un premier PLH a été approuvé par Marseille Provence Métropole en Juin 2006 en fixant un objectif de production de logements à 6 000 logements par an ; 4 900 logements par an en moyenne ont pu être réalisés sur la période 2006 - 2009.

En décembre 2010, la Communauté Urbaine a engagé la révision de son PLH, qui a été adopté par délibération du conseil de communauté du 14 Décembre 2012.

Ce PLH qui concerne les dix huit communes de Marseille Provence Métropole s'articule autour de trois bassins de vie :

- **CENTRE**
 - MARSEILLE
 - ALLAUCH
 - PLAN DE CUQUES
 - SEPTEMES LES VALLONS
- **EST**
 - LA CIOTAT
 - CEYRESTE

- ROQUEFORTLABEDOULE
- CARNOUX
- GEMENOS
- CASSIS
- OUEST
 - MARIGNANE
 - SAINT VICTORET
 - GIGNAC
 - CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
 - ENSUES LA REDONNE
 - SAUSSET LES PINS
 - CARRY LE ROUET
 - LE ROVE

Si le bassin de vie Centre s'articule autour de Marseille, les bassins de vie Est et Ouest s'organisent autour de La Ciotat et Marignane, qui dépassent chacune 30 000 habitants.

Ce document traduit les objectifs de développement et de production de logements sur l'agglomération selon les orientations stratégiques ci après développés :

- améliorer l'offre de logements en quantité et en qualité,
- améliorer les parcours résidentiels,
- mobiliser l'ensemble des acteurs publics sur la production de logements.

Ainsi en matière de production de logements, l'objectif fixé par Marseille Provence Métropole sur la période 2012 - 2018 sur l'ensemble de son territoire est d'assurer la production de plus de 6 300 logements par an, répartis à hauteur de 5 415 logements pour le bassin Centre dont plus de 1 500 logements locatifs sociaux, 520 logements pour le Bassin Ouest dont 234 logements locatifs sociaux et 400 logements pour le Bassin Est dont 116 logements locatifs sociaux.

De plus, en matière de production de logements locatif sociaux, Marseille Provence Métropole souhaite accompagner cette production en veillant à assurer un rééquilibrage sur son territoire et un rattrapage sur la production de logements locatifs sociaux au regard des objectifs fixés par la Loi SRU (objectifs annuels de production de 534 logements sur la période 2011 - 2013).

La présente convention à l'échelle du territoire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole vient compléter les dispositifs conventionnels préexistants entre l'EPF PACA et des Communes membres de Marseille Provence Métropole.

Il s'agit de conventions d'intervention foncière sur des périmètres opérationnels identifiés avec ces communes et sur lesquels l'EPF intervient en veille foncière et pour assurer le portage foncier des futures opérations publiques.

Sur Marseille, le partenariat existant entre l'EPF et la ville s'appuie à ce jour sur une dizaine de conventions opérationnelles d'un montant global d'engagement financier de 148,5 Millions d'Euros dont 85 Millions au titre de la convention sur le périmètre d'extension d'Euroméditerranée.

Sur deux autres communes de MPM, l'EPF dispose sur la commune d'Allauch de deux conventions opérationnelles d'un montant global d'engagement financier de 10 Millions d'Euros et sur Septèmes les Vallons d'une convention d'intervention foncière d'un montant de 2 Millions d'Euros.

Afin d'accompagner le développement de l'agglomération dans le cadre des orientations fixées par Marseille Provence Métropole lors de l'élaboration de son SCOT, l'Etablissement Public Foncier PACA propose de mettre en place un partenariat avec Marseille Provence

Métropole, sur une stratégie foncière en lien avec les objectifs de production de logements fixés dans le PLH communautaire approuvé en Décembre 2012.

A cet effet, Marseille Provence Métropole et L'EPF PACA s'accordent sur l'objectif d'accompagner l'agglomération sur la maîtrise foncière de sites à enjeux, sur lesquels pourra être mis en œuvre à court et moyen terme la production de programmes d'habitat mixte.

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

Soutenir la production de logements à court terme

CI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Objet de la convention

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.

Dans ce cadre, la présente convention vise à définir les engagements et obligations que prennent l'EPCI et l'EPF PACA.

L'EPCI demande à l'EPF PACA son concours pour la **production de 600 logements en mixité sociale dont au moins 30% de logements locatifs sociaux avec une part majoritaire de PLUS/PLAI.**

Cet objectif de production de logements compte tenu de l'existence de conventions antérieures avec des communes de MPM pourra être revu au fur et à mesure de l'adhésion des communes de MPM à ce dispositif.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé par Marseille Provence Métropole.

Dans le cadre de la présente convention, Marseille Provence Métropole sollicite l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des opportunités qui se présentent et répondant à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA pour la période 2010-2015, en vue d'une mise en œuvre opérationnelle sur le court terme.

Il est précisé que ces interventions foncières visent à amplifier les actions des opérateurs sociaux et des promoteurs, et non pas à les concurrencer. L'EPF joue un rôle d'accélérateur de projets d'habitat et d'aménagement. Ses interventions s'inscrivent également dans une logique de régulation du marché foncier afin de faciliter les conditions de sortie du portage foncier. Marseille Provence Métropole et l'EPF PACA identifieront avec les communes concernées des sites potentiels à vocation habitat pour une intervention à court terme. Il reviendra à Marseille Provence Métropole et à la commune concernée la validation de la phase opérationnelle.

Parallèlement, afin de déterminer les composantes essentielles de chacun des projets, Marseille Provence Métropole et l'EPF PACA ont décidé de s'associer pour l'élaboration d'études de capacité et de faisabilité sur chacun des sites repérés avec la commune concernée.

Article 2 - Modalités d'adhésion des communes

La présente convention devra se décliner en conventions d'adhésion des communes sur lesquelles les sites à enjeux ont été identifiés. Cette dernière fixera les engagements réciproques des partenaires signataires - la Commune concernée et l'EPF PACA - ainsi que les périmètres d'intervention de l'EPF PACA.

Les communes membres de MPM qui pourront adhérer à cette convention au travers des conventions d'adhésion sont les suivantes :

- MARSEILLE
- ALLAUCH
- PLAN DE CUQUES
- SEPTEMES LES VALLONS
- LA CIOTAT
- CEYRESTE
- ROQUEFORTLABEDOULE
- CARNOUX
- GEMENOS
- CASSIS
- MARIIGNANE
- SAINT VICTORET
- GIGNAC
- CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
- ENSUES LA REDONNE
- SAUSSET LES PINS
- CARRY LE ROUET
- LE ROVE

Un modèle de convention d'adhésion est présenté en *annexe n° 1*.

LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

Article 3- Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions qui seraient réalisées par l'EPF PACA.

3.1 - Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de Marseille Provence Métropole est concerné par la recherche de secteurs cibles.

3.2- Les secteurs d'intervention potentiels

- les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par la puissance publique.

Les sites cibles concernent des emprises d'importance limitée destinées à la réalisation de petits programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Les sites pourront être identifiés par la Commune et Marseille Provence Métropole, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF PACA.

Il s'agit notamment des secteurs localisés dans le cadre de la spatialisation du PLH, des emplacements réservés et les servitudes de mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou toute opportunité ayant pour objectif une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

L'objectif de ces interventions étant basé sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2012-2018.

3.3- Evaluation des sites repérés

Chacun des sites identifiés fera l'objet d'une évaluation au regard des droits à construire, de la faisabilité technique et financière des programmes. Pour cela des études de capacité et de faisabilité seront menées pour à la fois vérifier l'intérêt d'une intervention publique et en définir le coût, et asseoir juridiquement les préemptions qui seront réalisées par l'EPF PACA.

3.4 Validation des sites d'intervention foncière

Parmi les sites repérés, la commune concernée et Marseille Provence Métropole valideront les sites sur lesquels l'EPF PACA a la plus grande valeur ajoutée (maîtrise foncière complexe, parcellaire multiple...). La phase de maîtrise foncière sera alors mise en œuvre.

Les projets définis sur ces sites devront répondre 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, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Article 4 - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (MPM) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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, par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant d'une part l'accord préalable du Président de Marseille Provence Métropole et d'autre part celui du Maire de la COMMUNE concernée.

Dans le cadre du présent dispositif, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se porte garante des biens acquis par l'EPF PACA.

Exercice du droit de préemption

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a introduit une nouvelle disposition relative à l'exercice du droit de préemption transférant, au représentant de l'Etat dans le département, l'exercice dudit droit dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (dispositions codifiées à l'article L.210-1 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). Cette disposition s'applique pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence. Ce droit de préemption porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme.

Sur la base des dispositions précitées et sur celle d'un bilan triennal dressé par l'État, ce dernier pourra exercer le droit de préemption pour ce qui relève du logement sur le territoire des communes concernées par un constat de carence par arrêté du préfet du département.

Dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption pourra s'effectuer par délégation du Préfet de département à l'EPF PACA pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence.

Le dispositif de droit commun reprendra effet dès la fin d'application du présent arrêté portant constat de carence.

Exercice du droit de priorité

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 (MPM) 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.

Cas de périmètres conséquents

Pour des périmètres conséquents, devant faire l'objet de projets à moyen ou long terme et nécessitant éventuellement le recours à une Déclaration d'Utilité Publique, la signature de conventions d'intervention foncière pourra être proposée aux communes concernées et à MPM afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés.

Article 5 - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, Marseille Provence Métropole et la commune concernée veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Ils 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 /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par Marseille Provence Métropole et la Commune concernée conformément aux textes en vigueur :

- ***Cession avec consultation préalable***
Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat Marseille Provence Métropole et la commune concernée.
Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de Marseille Provence Métropole et de la commune concernée 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 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 les collectivités, celles-ci s'obligent à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elles auront 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 13 de la présente convention. Pour ce faire, elles s'engagent 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 vente

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 Marseille Provence Métropole et la Commune concernée.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE, 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 MPM 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, Marseille Provence Métropole et la commune concernée 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 Marseille Provence Métropole et de la commune concernée, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc..).

LES MODALITES PRATIQUES

Article 6 - Transmission des données numériques

Marseille Provence Métropole transmettra, 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 Marseille Provence Métropole une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

Article 7 - Dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage présidé par le Président de Marseille Provence Métropole ou son représentant, le directeur Général de l'EPF PACA ou son représentant, et d'un représentant de l'Etat se réunira au moins une fois par an.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets avec les communes concernées.

Article 8 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

La gestion des biens acquis par l'EPF PACA pourra être transférée aux communes concernées. Les modalités de mise en œuvre seront définies dans la « convention d'adhésion » à intervenir avec les communes.

Article 9 - Communication

Marseille Provence Métropole et les communes concernées 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. Il s'engage 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 l'EPCI, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles 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 10 - Financement des études

Les frais d'études de capacité et de faisabilité, relevant d'un marché public et 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 cas de non acquisition et non poursuite du projet, remboursés à hauteur de 50% par la commune concernée, et 50% par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

Ces conditions seront reprises dans la convention d'adhésion à intervenir avec les communes figurant en annexe 1

Article 11 - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **15 000 000 (QUINZE 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 Marseille Provence Métropole est engagé 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. Marseille Provence Métropole en sera régulièrement tenu informé.

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 12 - Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2018** ; elle prendra effet à compter de sa 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.

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.

Toutefois ce portage pourra être prolongé dans l'hypothèse d'un avenant à la présente convention.

Cette possibilité sera examinée par les partenaires dans le cadre du comité de pilotage figurant à l'article 7 de la présente convention.

Article 13 - 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 et notamment 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.

Article 14 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

14.1- 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 par MPM à l'exception du remboursement des frais d'études dont la répartition figure à l'article 10 de la présente convention.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et les communes concernées seront tenues de rembourser respectivement l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, dans les six mois, et ce conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention, suivant la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

14.2- Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

Dans le cas où il est décidé par la commune concernée et/ou la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites notifiés, la Communauté URBAINE MPM s'engage à rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF PACA sur ce site en application des conditions fixées dans le Programme Pluriannuel d'Intervention à l'exception du remboursement des frais d'études dont la répartition figure à l'article 10 de la présente convention.

Article 15 - 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 16 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Modèle de convention d'adhésion
- 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 3 exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

**Marseille Provence Métropole
représenté par son Président,**

Emile BAYER ⁽²⁾

Eugène CASELLI ⁽²⁾

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 - MODELE DE CONVENTION D'ADHESION

Ce modèle sera adapté en fonction du niveau d'intervention demandé et afin de tenir compte de la situation de chaque commune.

Commune de _____
(Département de _____)

CONVENTION D'ADHESION A LA CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES CONCLUE ENTRE L'EPF PACA ET _____

ENTRE

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

Désignée ci-après par « L'EPCI »

D'une part,

La Commune de _____, représentée par son Maire, _____, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n° ... en date du ...,

Désignée ci-après par les initiales «LA COMMUNE»

D'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier 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 _____, nommé par arrêté ministériel du _____, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration ou Bureau n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

ARTICLE 1 - LES CONDITIONS D'ADHESION DE LA COMMUNE AU DISPOSITIF EPF PACA / MPM

1.1- Par la présente, la COMMUNE adhère à « la convention habitat à caractère multi-sites » (Cf. *annexe 1*).

Cette convention habitat a été signée le _____ par l'EPF PACA d'une part (conformément à la décision de son Conseil d'Administration du _____) et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole d'autre part (conformément à la délibération de son Conseil communautaire du _____).

1.2- La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans la dite convention habitat.

ARTICLE 2 - CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA

La COMMUNE s'engage à gérer les biens acquis par l'EPF PACA selon les modalités définies dans la convention habitat.

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 commune à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la commune 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 commune 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 commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens.

Il 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 commune 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 commune 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.

Dans le cas exceptionnel où la commune ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la commune, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

ARTICLE 3 - VALIDATION DES SITES D'INTERVENTION ET DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La COMMUNE s'engage à valider les sites particuliers d'intervention de l'EPF PACA préalablement aux acquisitions. En outre, elle validera avec Marseille Provence Métropole les caractéristiques et programmes de logements à réaliser et le choix des opérateurs.

Le Droit de préemption Urbain sera délégué sur les sites d'intervention au cas par cas par la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole disposant de la compétence.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a introduit une nouvelle disposition relative à l'exercice du droit de préemption transférant, au représentant de l'Etat dans le département, l'exercice dudit droit dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (dispositions codifiées à l'article L.210-1 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). Cette disposition s'applique pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence. Ce droit de préemption porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme.

Sur la base des dispositions précitées et sur celle d'un bilan triennal dressé par l'État, MPM se verra retirer le Droit de préemption sur le territoire des communes concernées par un constat de carence par arrêté du préfet du département.

Dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption pourra s'effectuer par délégation du Préfet de département à l'EPF PACA pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence.

Le dispositif de droit commun reprendra effet dès la fin d'application du présent arrêté portant constat de carence.

ARTICLE 4 - FINANCEMENT DES ETUDES

Les frais d'études de capacité et de faisabilité 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 cas de non acquisition et non poursuite du projet, remboursés à hauteur de 50% par la commune concernée, et 50% par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

ARTICLE 5 - DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION

La présente convention d'adhésion prend fin à l'échéance de la convention habitat à caractère multi-sites signée avec MPMI.

ARTICLE 6 - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7 - 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 Marseille, le (1)
En 4 exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

**La Commune [REDACTED]
représentée par son Maire,**

Emile BAYER⁽²⁾

[REDACTED]⁽²⁾

**Marseille Provence Métropole
représenté par son Président,**

Eugène CASELLI⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire
⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

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 indécemment 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 entrainera 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, procédera 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.

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 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.

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, dératisation 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 :
 - 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 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 correspondant 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.