



COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE  
METROPOLE  
COMMUNE DE LA CIOTAT  
(DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE)

Convention d'intervention foncière  
sur le périmètre du Centre Ancien

*Phase Anticipation - Impulsion*

Entre

**La Commune de La Ciotat** représentée par son Maire, Monsieur Patrick BORE , dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 2015,

Désignée ci-après par « LA COMMUNE »

**La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Guy TEISSIER, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire n°,

Désignée ci-après par « LEPCI »

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 - par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 novembre 2015.

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| <b>PREAMBULE</b> .....  | 3  |
| Article 1er - Objet et définition de l'intervention.....                              | 6  |
| Article 2 . Périmètre d'intervention.....   | 7  |
| <b>LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION</b> .....                                 | 7  |
| Article 3 . Les études préalables .....   | 7  |
| Article 4 . La démarche d'acquisition .....   | 8  |
| Article 5 . La démarche de cession .....  | 9  |
| Article 6 . Mise en %uvre de la phase réalisation .....                               | 10 |
| <b>LES MODALITES PRATIQUES</b> .....  | 11 |
| Article 7 . Les données numériques .....  | 11 |
| Article 8 . Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention .....             | 11 |
| Article 9 . Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....                | 11 |
| Article 10 . Communication .....  | 12 |
| <b>MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES</b> .....                                      | 12 |
| Article 11 . Financement des études et prestations.....                               | 12 |
| Article 12 . Montant de la convention.....  | 12 |
| Article 13 . Durée de la convention .....   | 13 |
| Article 14 . Détermination du prix de cession .....                                   | 13 |
| Article 15 . Mise en %uvre de la garantie de rachat et remboursement des débours..... | 13 |
| Article 16 . Contentieux.....   | 13 |
| Article 17 . Annexes.....   | 14 |
| Annexe n° 1 - PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION.....                      | 15 |
| Annexe n° 2 - MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA .....          | 16 |
| Annexe n° 3 . MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA                | 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.

La métropole marseillaise connaît depuis une décennie une réelle mutation qui se traduit par des créations d'emplois significatives, un changement d'usage perceptible, l'installation de nouveaux habitants, d'entreprises et de sièges sociaux. Les politiques de développement économiques et de l'habitat se 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.

En matière d'habitat, le PLH fixe sur la période 2012/2018 un objectif de production de logement global de l'ordre de 6 300 logements par an (400 pour le bassin Est) dont 1900 logements sociaux (116 pour le bassin Est), pour répondre à un objectif de rééquilibrage découlant du dispositif SRU. Néanmoins, les lois Duflot (18 janvier 2013), MAPAM (27 janvier 2014), ALUR (24 mars 2014) et loi de programmation pour la ville et la cohésion territoriale (21 février 2014) ont profondément modifié le contexte du PLH de MPM.

Le PLH a préconisé, afin de soutenir la production foncière, le recours à une convention cadre multi-sites Habitat qui a été conclue entre MPM et l'EPF en 2013 et à laquelle les communes sont invitées à adhérer. Sur des sites d'intervention potentiels identifiés par les communes et MPM, avec le concours de l'Etat titulaire du droit de préemption sur les communes carencées. Il est demandé à l'EPF d'assurer la maîtrise foncière permettant de produire 600 logements à court terme.

La commune de La Ciotat comptait une population totale de 33 812 habitants estimée en 2009, pour un parc de 15 651 résidences principales.

La part de logements sociaux représente 3 775 logements soit 20,33% au 1er janvier 2011.

Après avoir connu un fort développement ces dernières années, la commune de La Ciotat a identifié la nécessité d'intervenir sur l'habitat situé dans le centre ancien de la commune.

En effet, le Centre ancien historique se voit progressivement fragilisé avec une perte d'attractivité, un habitat qui se dégrade avec des poches très vétustes.

Bien que bénéficiant d'une offre de transport public et de stationnement conséquente, ces quartiers centraux très denses souffrent d'un enclavement lié à des trames circulatoire et piétonne mal reliées avec le reste de la ville.

Toutefois, ce Centre ancien historique bénéficie de tous, de par sa situation en frange littorale très attractive avec son vieux port et sa promenade en bord de mer, et de franges urbaines dotées d'équipements culturels et de services, ainsi que de programmes d'habitats récents et attractifs.

Face à cette situation, et malgré de nombreuses OPAH menées ces dernières années sur ces quartiers, dans le cadre notamment d'une concession confiée à la SOLEAM, la transformation urbaine de ce secteur reste insuffisante.

Ainsi, la transformation urbaine du centre ancien de la Commune s'inscrit dans une nouvelle démarche opérationnelle.

Dès septembre 2014, la ville de la Ciotat a choisi le groupement Le Creuset . Seba . Lieux Dits pour conduire une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ayant pour objectifs :

- De construire un diagnostic socio économique et urbain du Centre Ancien,
- Développer un schéma directeur d'intervention,
- D'accompagner la ville dans la définition d'une programmation et d'actions phasées sur des îlots opérationnels au titre d'une OPAH RU avec un volet copropriété.

Ce projet affiche comme ambition de requalifier et revaloriser le cœur de ville en l'inscrivant dans une prospective d'évolution durable. Il prévoit donc le désenclavement, et le renforcement de son attractivité, notamment en matière d'habitat, d'activités commerciales, économiques et de vie sociale.

Il convient donc d'intervenir sur l'habitat à travers une rénovation du bâti (privé et communal) la création de logements de qualité, le développement du parc locatif social et la proposition d'une offre pour les primo-accédants.

Le projet vise également à favoriser l'installation de commerces de qualité.

Il s'accompagne d'un programme ambitieux de rénovation des espaces publics qui sera mis en œuvre en relation avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

La Commune de la Ciotat et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont manifesté leur volonté de s'engager dans cette démarche d'intervention publique soutenue et sollicité à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'intervention foncière en phase d'anticipation sur l'ensemble de l'opération centre ancien et en phase d'impulsion pour favoriser la recomposition urbaine de certains îlots opérationnels du centre ancien.

La communauté urbaine a donc affirmé sa volonté d'accompagner la commune de la Ciotat dans la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain, au moyen d'une intervention publique forte, sur le projet de rénovation de son Centre ancien.

La commune de la Ciotat a adhéré en septembre 2015 au dispositif de la convention multi-sites susvisée, conclue entre MPM et l'EPF et déjà opérationnelle, afin de lancer au plus tôt les actions foncières prioritaires sur l'îlot porte des temps et l'îlot Renan.

Néanmoins, compte tenu des caractéristiques et du périmètre du projet de rénovation urbaine du centre ancien, il apparaît que la convention susvisée, conclue à l'échelle de MPM, n'est pas adaptée.

Dans le cadre de l'action de recomposition urbaine de certains îlots du centre ancien de la Ciotat, l'EPF PACA viendra poursuivre et compléter la maîtrise foncière préalablement réalisée sur son centre ancien notamment dans le cadre des actions menées par la SOLEAM et dont la concession a été transférée en juillet 2015 à la CUMPM.

La ville a engagé une étude pour recomposer entièrement l'îlot RENAN suivant la procédure en RHI/THIRORI. A l'exception d'un immeuble remarquable (AD 211), il est envisagé de démolir

l'ensemble des immeubles de l'îlot et de reconstruire des logements sur la partie nord avec création d'une petite place au sud, afin d'aérer le tissu urbain et de redonner de la clarté aux logements environnants.

la SOLEAM a engagé les acquisitions sur cet îlot depuis 2003 et a cédé le foncier à MPM représentant 2 immeubles entiers (sur 8) et des lots dans les autres immeubles concernés.

Concernant la Porte des Temps, la ville souhaite créer une liaison entre le quartier en damier (Renan) et la place de l'horloge et le port. A cette fin elle souhaite créer une porte sous un immeuble existant 12 rue Arnoux. La création de cette porte permettra également d'aérer le cœur de l'îlot, de rendre accessible des logements par la mise en place d'un ascenseur et de recomposer cet îlot en partie dégradé par un incendie. Le seul bien acquis par la SOLEAM est un logement situé au 12 de la place et au-dessus de ce qui pourrait devenir la porte des Temps. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une préemption en janvier 2015.

Par ailleurs, au titre de la présente convention et des objectifs du PLH il est également convenu entre les partenaires que des secteurs d'interventions publiques pourront être définis sur des zones urbaines ou à urbaniser du PLU de la commune sur lesquelles une action foncière pourrait être engagée à l'appui d'études urbaine et de programmation. Des périmètres en renouvellement urbain ou en dents creuses en milieu urbain pourront être identifiés préférentiellement pour privilégier les opérations en densification urbaine plutôt qu'en étalement urbain.

Cette intervention s'inscrit dans le 2° axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPF PACA :

*Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace.*

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

## Article 1er - 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 (2015-2020).

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 Commune de La Ciotat, la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'EPF PACA ont convenu d'engager une mission d'intervention foncière en veille sur l'ensemble du périmètre du Centre ancien, et en impulsion sur certains ilots priorités, afin de poursuivre la maîtrise foncière déjà engagée par la Commune, et favoriser la sortie des premières opérations de requalification ou de rénovation urbaine définies sur ce périmètre.**

### 1° Mission d'anticipation foncière sur le périmètre du centre ancien

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 simplifier au regard des enjeux importants de développement du centre ancien de la commune de la Ciotat ; l'EPF PACA engagera à ce titre une veille foncière pour assurer une régulation des prix du foncier notamment par une analyse détaillée des mutations en procédant à des préemptions permettant de consolider les références de prix et à l'acquisition par préemption ou négociation à l'amiable de biens présentant un intérêt stratégique pour les futures opérations de rénovation urbaine.

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

Il s'agira donc de procéder sur certains ilots du Centre Ancien aux acquisitions foncières stratégiques, notamment dans le cadre d'une démarche active de négociations amiables ou par exercice du droit de préemption urbain, visant à venir compléter ou finaliser la maîtrise foncière déjà engagée par la Commune, et favoriser les sorties opérationnelles de requalification ou de rénovation urbaine sur ces ilots du centre anciens, sur la base d'études de programmation validées par la ville et la Communauté Urbaine.

La Commune de la Ciotat a proposé à l'approbation de son Conseil Municipal la définition d'un périmètre de RHI, et va engager à l'appui du projet validé une procédure de déclaration d'utilité publique afin de finaliser la maîtrise foncière au sein du périmètre de l'îlot Renan.

### 3° Mission d'impulsion foncière sur des périmètres urbains ou à urbaniser

Dans la perspective du PLUI et en articulation avec le Plan d'Action Foncière ( PAF) de la CUMPM, il s'agira de procéder sur des ilots où les secteurs restants à définir, préférentiellement en renouvellement urbain ou en dents creuses en milieu urbain aux acquisitions foncières stratégiques notamment dans le cadre d'une démarche de négociation amiable ou par exercice du droit de préemption urbain à l'appui d'études de projet et de programmation visant à privilégier la densification urbaine plutôt que l'étalement urbain. Ces périmètres seront notifiés ultérieurement à l'EPF par courriers du Maire de la Ciotat et du Président de la CUMPM.

Les secteurs identifiés répondent aux critères de localisation et d'économie des espaces tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'intervention 2016-2020 de l'EPF PACA.

Afin de déterminer les composantes essentielles des projets sur ces îlots du Centre ancien la Commune de la Ciotat, la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'EPF PACA ont décidé de s'associer pour conduire les études de projets complémentaires permettant de préciser les éléments programmatiques du projet, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

## Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

### 1 - Veille foncière en anticipation : ensemble du périmètre du Centre ancien

(Cf en annexe 1 le périmètre de l'ensemble du centre ancien)

### 2 – Ilots d'intervention prioritaires du Centre ancien

(Cf en annexe 1 bis le plan de localisation des îlots)

#### ILOT RENAN

Superficie cadastrale de l'îlot : 465 m<sup>2</sup>

Maîtrise foncière : Composé de 7 immeubles, dont certains encore occupés.

Projet de recomposition de l'îlot

#### ILOT ARNOUX – LIAUTAUD (porte des temps)

Superficie cadastrale de l'îlot : 400 m<sup>2</sup> + 55 m<sup>2</sup> en option

Maîtrise foncière : Composé de 3 bâtiments et 2 parcelles avec en option un immeuble sur une parcelle (AD 254)

Projet de recomposition de l'îlot avec création d'un passage piéton sous immeuble. Ouverture du cœur de l'îlot et accessibilité des logements par un ascenseur.

## LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

### Article 3 – Les études préalables

#### - 3.1- Etude urbaine :

Il s'agira essentiellement de 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 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.

Préalablement au lancement d'une telle étude, La CUMPM apportera des éléments de nature à éclairer cette réflexion globale, issus des démarches en cours de construction, en lien et en articulation avec les travaux du PLUI et du Plan d'action foncière

#### - 3.2- Etudes et missions en cours sur le Centre ancien

La Commune a lancé en septembre 2014 une **mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour un diagnostic sur le Centre ancien et la conduite des Opérations de Requalification d'îlots Dégradés**. Cet AMO assurera les missions d'assistance suivantes :

- construire un diagnostic socio-économique et urbain du Centre Ancien,
- élaborer un schéma directeur d'intervention,
- accompagner la ville dans la définition d'une programmation et d'actions phasées sur des îlots opérationnels.

D'ores et déjà cette étude générale a permis d'identifier trois îlots prioritaires sur lesquels une action publique devra être engagée. Il s'agit de l'îlot Renan, de la Porte des temps et de l'îlot Castel. Le premier fait état d'un bâti très dégradé présentant les caractéristiques d'une insalubrité manifeste. Le second par sa localisation est essentiel au désenclavement du centre ancien. Le 3eme est également très dégradé voire en ruine. Des études de faisabilité et de programmation détaillée devront être réalisées avec la ville et la Communauté urbaine. Elles devraient intervenir dès la fin de l'année 2015. Le foncier étant maîtrisé à 95% sur l'îlot Castel, cet îlot n'est pas intégré à la présente convention.

### - 3.3- Etude de faisabilité du projet :

Il s'agira essentiellement d'études de faisabilité, permettant de définir et valider sur les îlots opérationnels, la programmation et les bilans correspondants :

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.

### - 3.4- Définition des modalités d'intervention foncière

L'EPF PACA pourra si nécessaire engager une démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, etc) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude.

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

### - 3.5- Pilotage des démarches d'études

Le comité de pilotage des études mentionnées aux articles 3 et 3.2 associera les représentants de la Commune de La Ciotat, de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et 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.

## 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 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 la assiette foncière de l'opération envisagée.

**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 fera l'objet d'un courrier requérant l'accord préalable du Maire de La Ciotat et du président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

#### - 4.1- L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

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, à réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière ou incluse dans un périmètre opérationnel de type réalisation, 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 assurera de la ventilation de l'information à une cellule de veille élargie (services fonciers et habitat).

- 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 hebdomadairement 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 locaux en logements, la Commune de La Ciotat veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera 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 la commune conformément aux textes en vigueur :

- *Cession avec consultation préalable*

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Commune de La Ciotat et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Commune de La Ciotat, de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole 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 de la Commune de La Ciotat et du Président de la Communauté Urbaine 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 la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur quelle 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 Commune de La Ciotat et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole dans les conditions définies à l'article 3.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE, 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 Commune de La Ciotat et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la Commune de la Ciotat et Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole 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 Commune de la Ciotat ou de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

## Article 6 – Mise en Œuvre de la phase réalisation

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Commune de La Ciotat :

- a. valide un périmètre opérationnel et un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant **un pourcentage significatif** de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- b. approuve, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,

- c. et décide, si nécessaire, une intervention par déclaration d'utilité publique en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

## LES MODALITES PRATIQUES

### Article 7 ~~È~~ Les données numériques

La Commune de La Ciotat et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole 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 Commune de La Ciotat et à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, etc.).

### Article 8 ~~È~~ Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage défini à l'article 3.5 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.

### Article 9 ~~È~~ 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 Commune de La Ciotat à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Commune de La Ciotat 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 de La Ciotat 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 de La Ciotat 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 Commune de La Ciotat 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 de La Ciotat 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 de La Ciotat 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 de La Ciotat, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPF PACA.

## Article 10 É Communication

La Commune de La Ciotat et la Communauté Urbaine Marseille Provence métropole 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. 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 Commune de la Ciotat, de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et de l'EPF PACA (charte graphique, etc.), 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.

## MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

### Article 11 É Financement des études et prestations

#### - 11.1- Participation de l'EPF PACA aux études préalables et opérationnelles :

L'EPF PACA pourra participer **aux études préalables et opérationnelles** à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 30 000 euros hors taxes

Sous réserve des termes de l'article 3.1 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 Commune de La Ciotat sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par le donateur et le Trésorier de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

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.

**Pour des études de faisabilité à l'échelle d'un îlot**, ces études pourront être financées directement par l'EPF PACA dans le cadre d'un marché d'étude pluri annuel.

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.

#### - 11.2- Les études foncières et prestations 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 : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.

### Article 12 É Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **2 000 000 (DEUX 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 et hors actualisation sur lequel la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qui aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Les engagements financiers que l'ÉPF 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'établissement. La Commune de La Ciotat et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en seront régulièrement tenue informées.

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

### **Article 13 – Durée de la convention**

La convention prendra fin le 31 décembre 2020.

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. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'ÉPF 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 Pluriannuel d'interventions de l'ÉPF 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'ÉPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectué au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la CUMPM.

La Communauté Urbaine MPM sera tenue de rembourser respectivement l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'établissement dans les six mois, et ce conformément au PPI, 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 par la commune de La Ciotat et la Communauté Urbaine MPM de ne pas poursuivre l'intervention de l'ÉPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la Communauté Urbaine MPM s'engage à rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'ÉPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluriannuel 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 ~~E~~ 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 3 exemplaires originaux

Fait à La Ciotat, le \_\_\_\_\_<sup>(1)</sup>

**L'Établissement Public Foncier  
Provence Alpes Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale**

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

**Claude BERTOLINO<sup>(2)</sup>**

**Patrick BORE<sup>(2)</sup>**

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

**Guy TEISSIER<sup>(2)</sup>**

## Annexe n°1 - PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

### 1° PERIMETRE DU CENTRE ANCIEN

COMMUNE DE LA CIOTAT - Centre Ancien



## **Annexe n°2 È 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 convention d'intervention foncière.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure de révocation 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 (débroussaillement, sécurisation, etc.)

### **Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ÉTAT 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, mises 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 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 et conventions d'occupation.

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

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

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

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

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

**Occupations illicites :**

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

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

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

**Biens vacants ou devenant vacants :**

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

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

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

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

#### **A la charge de la collectivité :**

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

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

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

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires.

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

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

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre (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. et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

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

#### **Article VIII : TAXES ET IMPOTS**

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

La collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### **Article IX : ASSURANCES**

##### **Assurances de l'EPF PACA :**

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

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

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

##### **Assurances de la collectivité :**

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

#### **Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

La collectivité procède à une visite périodique du bien, si possible **une fois par trimestre**, et après chaque évènement 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 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 juillet 2015)

**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 remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les 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 frais d'actualisation, le cas échéant, déterminés selon les modalités définies ci-après. A noter que l'actualisation ne s'appliquera pas pour les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique.

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.

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.

Dans le PPI 2010-2015, l'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée jusqu'au 31 décembre 2012 afin de prendre en considération l'inflation des prix. Elle a ensuite été rétablie à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et s'applique à avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

L'actualisation au taux uniforme de 1,5% par an continue de s'appliquer sur la période du PPI 2016-2020.

Cependant, par délibération n°2015/52 du 16 novembre 2015, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas appliquer l'actualisation des prix de cession pour les actes et les avant-contrats de vente relatifs aux projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou prévoyant la réalisation de programmes de logements 100% locatifs sociaux pour la période couverte par le PPI soit du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2020.

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<sup>er</sup> 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.

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.