



Communauté urbaine de Marseille
Commune de Septèmes les Vallons
(Département des Bouches du Rhône)

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
SUR LE SITE CENTRE VILLE NORD

En Phase ANTICIPATION - IMPULSION

ENTRE

La **Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Tessier, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par «L'EPCI»

La **Commune de Septèmes les Vallons** représentée par son Maire, Monsieur André Molino, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

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 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 n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	3
<u>Article 1 - Objet et définition de l'intervention</u>	5
<u>Article 2 – Périmètre(s) d'intervention</u>	6
<u>LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION</u>	7
<u>Article 3 – Les études préalables</u>	7
<u>Article 4 – La démarche d'acquisition</u>	8
<u>Article 5 – La démarche de cession</u>	9
<u>Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure</u>	10
<u>LES MODALITES PRATIQUES</u>	10
<u>Article 7 – Les données numériques</u>	10
<u>Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention</u>	11
<u>Article 9 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA</u>	11
<u>Article 10 – Communication</u>	11
<u>LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES</u>	12
<u>Article 11 – Financement des études et prestations</u>	12
<u>Article 12 – Montant de la convention</u>	12
<u>Article 13 – Durée de la convention</u>	12
<u>Article 14 – Détermination du prix de cession</u>	13
<u>Article 15 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours</u>	13
<u>Article 16 – Contentieux</u>	13
<u>Article 17 – Annexes</u>	13
<u>Annexe n°1 – PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION</u>	13
<u>Annexe n°2 – MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA</u>	17
<u>Annexe n°3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA</u>	22

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'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.

Par délibération du 3 juillet 2015, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM) a approuvé la mise en oeuvre d'une politique foncière volontariste et anticipatrice qui s'appuie sur des dispositifs partenariaux et innovants.

Dans la continuité des ambitions du SCOT, dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, sur un territoire qui bénéficie d'un environnement d'une grande qualité écologique et paysagère, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration aura pour objectif d'impulser une dynamique de développement durable privilégiant le renouvellement urbain. Cette dynamique sera par ailleurs traduite dans un Plan d'Action Foncière (PAF) en cours de lancement.

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.

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 1597 logements locatifs sociaux, 520 logements pour le Bassin Ouest dont 232 logements locatifs sociaux et 400 logements pour le Bassin Est dont 116 logements locatifs sociaux.

La commune de Septèmes les Vallons qui fait partie du bassin centre, s'étend sur une superficie de 1 784 ha au nord est de Marseille, entre les communes de Plan de Cuques, Allauch, les Pennes Mirabeau, Vitrolles. 1 061 hectares sont classés en espaces naturels composés de collines, partie intégrante d'un immense cirque constitué par la chaîne de l'Etoile, le massif de la Nerthe, le Garlaban à l'est et la chaîne de Saint Cyr au sud.

En 2011, la commune comptait une population totale de 11 134 habitants pour un parc de 5 280 résidences principales.

Le programme local de l'habitat 2012-2018 a permis d'anticiper le développement du territoire intercommunal et de prévoir les besoins, notamment en terme de logements, au niveau communal. Le marché immobilier est tendu sur la commune : 47 000 demandes d'accès à un logement locatif social ont été enregistrées, ce qui représente 91% de l'ensemble des demandes recensées sur MPM. Aujourd'hui la commune dispose de 696 logements sociaux soit 13,18% de son parc total (596 en 2014 soit 13,18% et 696 en 2015)

Le PLH fixe un objectif de réalisation de 651 logements nouveaux dont 228 logements sociaux avec une cible particulière pour les jeunes décohabitants, les couples séparés, les personnes âgées, les populations en difficulté dont font partie les revenus moyens qui ne peuvent pas se loger dans le parc social existant.

Néanmoins, les lois Duflot (18 janvier 2013), MAPTAM (27 janvier 2014), ALUR (24 mars 2014) et la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (21 février 2014) ont profondément modifié le contexte du PLH de la Communauté urbaine MPM.

Dans ce contexte, 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'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) en 2013 et à laquelle les communes sont invitées à adhérer.

Ce dispositif qui a pour objet de faciliter sur des sites d'intervention potentiels identifiés, la production de logements à court terme, a été présenté à la commune de Septèmes-les-Vallons.

Le périmètre « du centre-ville nord » est un secteur stratégique pour le développement de Septèmes les Vallons sur lequel la commune souhaite orienter l'action publique des partenaires. Cet ancien site industriel est situé en plein cœur de ville à l'est de l'avenue du 8 mai 1945 qui est un des axes structurants de la commune situé à proximité du pôle d'échanges de transport, de la gare et de la future médiathèque.

Le projet d'Aménagement et de Développement durable du Plan local d'urbanisme inscrit cette zone dans le cadre de son projet de requalification du centre ville avec pour perspective une épaisseur urbaine plus affirmée et la construction d'un programme d'environ 300 logements avec des commerces.

A l'occasion de la modification simplifiée n°13S du PLU approuvée par délibération du Conseil de Communauté du 9 octobre 2014, un périmètre d'étude a été instauré afin de limiter la constructibilité du secteur pour une période de 5 ans durant lesquels une réflexion sur un projet d'aménagement global sera menée. Le périmètre d'études court donc jusqu'en 2019, sans exclure la possibilité de sortir de ce dernier la partie actuellement classé en UD si un projet est envisageable avec le bailleur de la résidence contigüe favorablement positionné eu égard aux problématiques d'accès et de réseaux.

Une grande partie de ce périmètre d'une superficie totale de près de 15 hectares abrite un ancien site industriel « Duclos » qui exploitait un atelier de fabrication de sels d'aluminium.

Conformément à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le propriétaire a planifié une démarche de dépollution requise à l'occasion de la cessation de son activité et des études sur ce point sont en cours par la SOCOTEC sous contrôle de l'Etat.

En revanche, la dépollution pour un changement d'usage du site ne lui incombe pas.

Afin de juguler le problème de pollution du site (résidus de production d'alumine), la commune de Septèmes-les-Vallons a clairement affirmé sa volonté de s'engager dans la démarche EcoQuartier et a pour cela réalisé la première étape vers la labellisation en signant la charte avec la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en avril 2015, avec la volonté que le périmètre d'études soit le cœur du futur EcoQuartier dont la gare est un élément crucial et structurant.

Cette initiative répond aux engagements des lois Grenelles I et II et s'inscrit parfaitement dans la dynamique vertueuse que MPM a souhaité engager au côté des communes avec l'adoption de son Plan Climat-Energie Territorial (PCET) le 26 octobre 2012.

La collectivité pourra ainsi bénéficier d'un accompagnement technique et méthodologique avant d'accéder à la démarche nationale, c'est-à-dire la validation d'un projet urbain par un comité d'expert comportant les principales orientations et une programmation. La commune a d'ores et déjà sollicité un accompagnement global de la DREAL eu égard à la complexité de faire muter un territoire fortement pollué dans une perspective d'un projet de haute qualité environnementale. La commune envisage dans ce cadre de réfléchir à la possibilité, à l'intérieur du périmètre d'études ou dans une zone à proximité, d'un projet d'énergies renouvelables qui serviraient notamment au chauffage urbain. Par ailleurs, la question de l'utilisation de végétaux dépolluants est envisagée.

Eu égard aux caractéristiques du site, plusieurs études devront être diligentées. Deux d'entre elles de façon concomitante : un diagnostic de pollution des sols et une étude de programmation urbaine, cette dernière complètera l'étude que l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (l'AgAM) réalisera au préalable.

La Commune de Septèmes-les-Vallons a adhéré en février 2015 au dispositif de la convention multi-sites conclue entre MPM et l'EPF PACA.

Néanmoins, compte tenu de l'étendue du périmètre du projet de requalification, il apparaît que la convention susvisée, conclue à l'échelle de MPM, et destinée à cibler des sites restreints, n'est pas adaptée au projet de la commune de Septèmes-les-Vallons.

C'est pourquoi, la commune de Septèmes-les-Vallons et MPM ont manifesté leur volonté de s'engager dans une démarche conventionnelle d'intervention publique ad hoc soutenue et sollicitent à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'intervention foncière en phase d'anticipation et d'impulsion pour favoriser la requalification du secteur « du centre ville nord ».

Cette convention permettra de conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver le secteur « centre ville nord » pour le développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la Communauté urbaine MPM en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Ces objectifs seront précisés au fur et à mesure de l'avancement des études susvisées Co pilotées par la commune de Septèmes-les-Vallons et MPM.

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre la COMMUNE, MPM et l'EPF PACA.

Cette intervention s'inscrit dans le 2e axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA 2016-2020:

« Favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espace ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 - OBJET ET DEFINITION DE L'INTERVENTION

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

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

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

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

La commune de Septèmes les Vallons et MPM confie à l'EPF PACA une mission d'anticipation et d'impulsion foncière sur le secteur du centre ville nord, décrit à l'article n°2 de la présente convention.

La démarche d'anticipation et d'impulsion foncière a pour objectif de déterminer dans le périmètre correspondant, les sites particuliers qui feront l'objet de démarches d'aménagement d'initiative publique pour atteindre les objectifs généraux d'aménagement et d'organisation du territoire déterminés par la commune et MPM.

Les sites identifiés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 de l'EPF PACA.

Pendant la réalisation de l'étude de faisabilité nécessaire à cette fin, les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (droit de Préemption, déclaration d'utilité publique réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur le périmètre « Centre ville nord » après une évaluation menée conjointement par la commune, MPM et l'EPF PACA.

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

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, la commune, MPM et l'EPF PACA ont décidé de s'associer pour conduire les études urbaines et de pollution qui permettront de préciser les éléments programmatiques du projet, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

Dans ce cadre il sera recherché la signature d'un protocole entre l'EPF PACA et le vendeur du site Duclos visant à accompagner le projet jusqu'à l'éventuelle promesse de vente.

Sur les sous-périmètres identifiés comme secteurs potentiels d'intervention, l'EPF PACA pourra mener une phase d'impulsion, c'est-à-dire une phase de veille foncière plus active visant à maîtriser les immeubles objets de mutations de manière plus systématique à l'amiable ou par préemption.

Article 2 - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en annexe n°1 de la présente convention.

Le site « Centre ville nord » représente environ 15 hectares et une dizaine de parcelles. Il est situé près du centre ville, le long de l'Avenue du 8 mai 1945 qui est un axe structurant de la commune proche du pôle d'échanges en transport en commun et de la gare.

Ce secteur est un ancien site industriel dont les activités sont actuellement en cours de cessation au sens du code de l'environnement et de la réglementation des ICPE mais qui contient des contraintes de pollution qui auront un impact important sur le projet.

L'anticipation de l'urbanisation de la zone se révèle indispensable pour aboutir à une bonne intégration d'un projet à son environnement immédiat et à un fonctionnement urbain cohérent.

Aujourd'hui cette zone s'étend sur 3 zonages au PLU :

-UD1 : cette partie du site est également inscrite comme secteur d'intervention dans la convention multi sites tri partite car elle pourrait faire l'objet d'un développement de court terme.

-UE1 qui correspond au Vallon du Maire à l'Est de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N) en centre-ville, et qui est principalement affecté aux activités artisanales, de commerces, de services et de bureaux.

-AUT1 qui correspond à une zone d'urbanisation future dédiée aux activités de tourisme et de loisirs.

LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

Article 3 - Les études préalables

Pour un site de cette importance, plusieurs études devront être menées, pour certaines concomitamment.

3.1- Etudes de faisabilité

L'AgAM a été saisie en juin 2015 et a inscrit ce site dans son programme de travail 2015-2018. Cette étude permettra de réfléchir aux besoins et à l'insertion d'un projet urbain à l'échelle de la commune dans le cadre urbain et naturel ainsi que ses conséquences sur l'environnement et devra être complétée par une étude pré-opérationnelle visant à définir précisément la faisabilité technique et économique de l'opération projetée.

Il s'agira d'une étude de prospective urbaine et de définition d'un schéma d'organisation du site sur lequel l'EPF PACA assurera la mission d'anticipation, en maîtrise d'ouvrage MPM et en co pilotage avec la commune dans la perspective de l'élaboration du plan d'action foncière et d'une OAP à l'échéance du Plu intercommunal.

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.

Une fois un périmètre de projet ciblé, il s'agira de proposer des scénarii contrastés d'aménagement destinés à faciliter le débat, et le choix d'un projet particulier.

Cette étude permettra d'éclairer le choix de la commune, de lui permettre de manifester ses volontés en toute objectivité et de lui apporter des éléments concrets afin qu'elle soit en mesure d'apprécier les conséquences de la réalisation du projet retenu et d'identifier, si nécessaire, un phasage dans l'aménagement du périmètre, ainsi que les grandes orientations d'aménagement de ce dernier.

Dans un second temps, une étude de faisabilité complètera l'étude de l'AGAM afin de préciser l'opération d'aménagement en termes de programme et de conditions de faisabilité.

Ce programme répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces périurbains.

Elle permettra de déterminer les modalités d'intervention foncière.

Cette démarche se basera sur l'étude réalisée par l'AGAM, et permettra de définir différents scénarii contrastés et de formaliser 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.

3.2- Etude pollution:

Il s'agira d'une étude visant à faire ressortir le niveau de pollution du sol de ce site anciennement industriel et son impact technique et financier éventuel sur le projet de renouvellement urbain.

Cette étude interviendra en complément des études de pollution engagées par l'actuel propriétaire et concomitamment au lancement de l'étude urbaine opérationnelle mentionnée à l'article 3.3 sera mandatée par l'EPF PACA qui associera la commune et MPM aux différentes étapes de son avancement.

3.3- 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, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude.

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

3.4- Pilotage technique des démarches d'études :

Dans un premier temps, le comité de pilotage associera les représentants de la commune, de MPM, de l'EPF PACA, et en tant que de besoin les représentants de l'AgAM, des universitaires (IUAR), de la région PACA et de la DREAL et de la DDTM notamment pour les questions de cessation d'activité et d'accompagnement sur l'éco quartier.

Dans un second temps qui correspondra au démarrage de l'étude pré opérationnelle (programmation/bilans), le comité de pilotage associera les représentants de la commune, de MPM, 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.

Les choix stratégiques seront validés par les élus de chaque institution.

Article 4 - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption ou par déclaration d'utilité publique réserve foncière délégué par la collectivité compétente 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, au prix fixé 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 MPM et d'autre part celui du Maire de Septèmes les Vallons.

La démarche d'acquisition en ANTICIPATION FONCIERE

La mission de l'EPF sur l'ensemble du périmètre du site Centre ville nord consistera à exercer une mission d'observation et de veille foncière destinée à assurer une régulation du marché.

Cette mission de veille consistera à assurer de façon très sélective des préemptions à l'occasion de mutations foncières, soit en cas de prix élevé, soit en cas de mutation de parcelles utiles au développement du/des projets mais également à procéder à l'acquisition amiable d'opportunité de biens afin de consolider les références de prix actuels.

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

L'action foncière de l'EPF PACA portera essentiellement sur les périmètres de projets identifiés dans étude urbaine.

Parallèlement à l'engagement des premières études de faisabilité sur ces périmètres, l'EPF PACA procédera dans le cadre de démarches amiables ou par délégation du droit de préemption aux acquisitions ciblées des tenements pouvant présenter un intérêt opérationnel, soit du point de vue de leur positionnement, soit du point de vue de leur prix d'acquisition et pour assurer la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement concernés par les secteurs privilégiés d'intervention foncière publique.

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 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.

Modalités d'analyses et d'échanges sur les DIA :

- **Personne ressource :** afin de constituer une cellule de veille, chacune des entités engagées par la présente convention s'engage à désigner une personne ressource qui réceptionnera la dia et s'assurera de la ventilation de l'information à une cellule de veille élargie (services fonciers et économiques).
- **Délai d'alerte :** chacune des entités engagées par la présente convention pourra dans un délai de 8 jours suivant la date de dépôt de la dia et pour l'EPF, dès réception de la DIA, 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 et MPM 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 l' / aux opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la COMMUNE et MPM conformément aux textes en vigueur :

- ***Cession avec consultation préalable***
Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE et MPM.
Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la COMMUNE, de MPM 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 MPM, 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 qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 14 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5.2- Conditions juridiques de la revente

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

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

Article 6 - Possibilité d'intervention ultérieure

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière sous réserve que la COMMUNE et MPM :

- a. valide un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle, **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 et du Conseil Communautaire 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.

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

LES MODALITES PRATIQUES

Article 7 - Les données numériques

La commune et MPM transmettront, dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (POS / PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI. De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF PACA s'engage à remettre à la commune et MPM une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

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

Un comité de pilotage défini à l'article 3.4 de la présente convention évaluera l'avancement des missions. Il se réunira une fois par an afin de faciliter la coordination des différents acteurs concernés et de proposer 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 - 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.

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.

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 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 10 - Communication

La commune et MPM 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. Ils 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 et MPM, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux

d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

Article 11 - Financement des études et prestations

11.1- Participation de l'EPF PACA aux études préalables

L'EPF PACA prendra à sa charge les études de sol et pollution éventuelles et l'étude pré opérationnelle de faisabilité destinée à définir précisément ses modalités d'actions ainsi que les conditions de sortie de portage foncier.

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 à hauteur de 50% par la commune, et 50% par MPM.

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 - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **trois 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 MPM est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

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

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

Article 13 - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2020**; elle prendra effet à compter de la date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

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

Article 14 - Détermination du prix de cession

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

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

15.1- Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de MPM.

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

ARTICLE 16 - Contentieux

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

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

ARTICLE 17 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En xxx exemplaires originaux

Fait à, le (1)

L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale,

La Commune _____
représentée par son Maire,

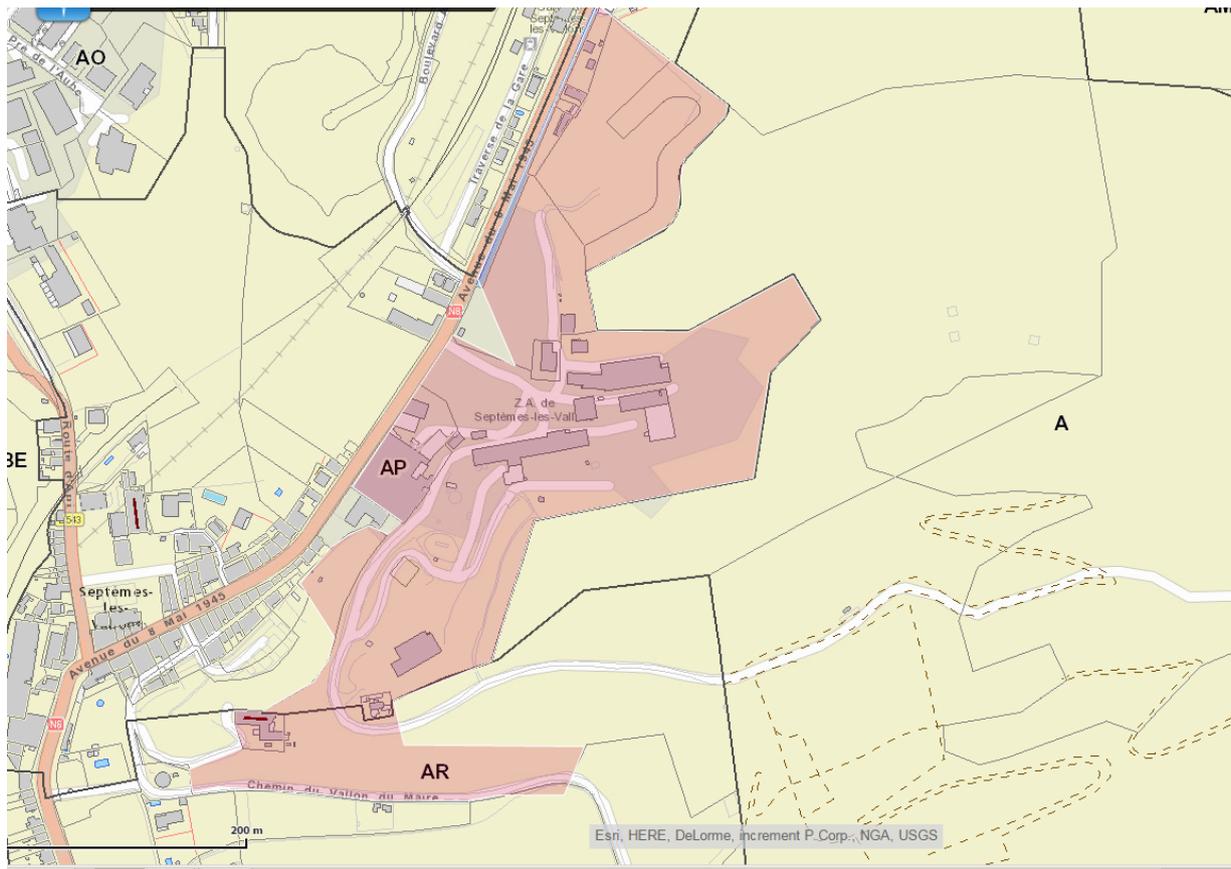
Claude BERTOLINO (2)

_____ (2)

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
Représentée par son Président

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

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





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 entraînera la substitution de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la collectivité faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la collectivité en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la collectivité après signature de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

Elle réalisera les états des lieux, 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.

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.

Au-delà d'un délai de trois mois de loyer de retard, la collectivité en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais en vue de trouver une solution à cet impayé .

A défaut, une solution de procédure d'expulsion pourrait être engagée devant le juge des référés

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

Occupations illicites :

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

Dès la connaissance des faits, la collectivité informe l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,....

Biens vacants ou devenant vacants :

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

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

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

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

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS

A la charge de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition .

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

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

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

A la charge de la collectivité :

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

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

La COMMUNE 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, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

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

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la collectivité :

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

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

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

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

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

Rapport annuel sur le bien :

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

- Pièces relatives à la gestion locative :
 - Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :
 - o la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - o le montant du loyer ;
 - o l'identité du locataire ;
 - o la date d'expiration de chaque contrat ;
 - o les litiges éventuels.
- Pièces relatives à la gestion technique :
 - rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
 - Etat des travaux et réparations à réaliser ;
 - La fiche technique de suivi décrite à l'article X ci-dessus.

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

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

1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION :

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

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

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

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

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

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

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

Par délibération n°2014/14 du 19 juin 2014, 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 qui seront signés entre le 1er juillet 2014 et le 31 décembre 2015.

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.