



COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE  
METROPOLE  
VILLE DE MARSEILLE  
(DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE)

Convention d'intervention foncière  
sur le site Docks libres . Moulins . Vilette

*En Phase IMPULSION*

Entre

**La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, représentée par son Président, Monsieur Guy TEISSIER dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire n° 0 0 0 0 0 . en date 0 0 0 0 0 ,  
Désignée ci-après par « **LCFPCI** »

**La Ville de MARSEILLE** représentée par son Maire, Monsieur Jean Claude GAUDIN, 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 - 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

PREAMBULE.....	4
Article 1 - Objet et définition de l'intervention.....	7
Article 2 . Périmètre d'intervention .....	8
LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION.....	8
Article 3 . Les études préalables .....	8
3.1 Etude opérationnelle .....	8
3.2 Etudes de Faisabilité.....	9
3.3 Référentiel foncier.....	9
3.4 Pilotage des études .....	9
Article 4 . La démarche d'acquisition.....	9
4.1 L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité.....	10
4.2. - Déclaration d'utilité publique .....	10
Article 5 . La démarche de cession .....	11
5.1- Revente à un opérateur .....	11
5.2- Conditions juridiques de la revente .....	11
5.3- Modalités de suivi du projet après cession .....	11
Article 6 . Possibilité d'intervention ultérieure .....	12
LES MODALITES PRATIQUES .....	12
Article 7 . Les données numériques .....	12
Article 8 . Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	13
Article 9 . Mise en place d'un comité technique .....	13
Article 10 . Conditions de gestion des biens acquis par LEFPA PACA .....	13
Article 11 . Communication .....	14
LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	14
Article 12 . Financement des études et prestations .....	14
12.1- Financement de l'étude opérationnelle .....	14
12.2- Financement des études de faisabilité .....	15
12.3- Prestations de tiers.....	15
Article 13 . Montant de la convention .....	15
Article 14 . Prise en compte des biens acquis au titre des conventions antérieures .....	15
Article 15 . Durée de la convention.....	16
Article 16 . Détermination du prix de cession.....	16
Article 17 . Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours .....	16
17.1. Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention : .....	16
17.2. Cas de l'abandon d'un site d'intervention .....	16
Article 18 . Contentieux.....	17
Article 19 . Annexes.....	17
Annexe n°1 - PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION .....	18
Annexe n°2 . MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR LEFPA PACA.....	19
Annexe n° 3 . MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR LEFPA PACA .....	23

Annexe 4 - ETAT DES REPRISES DE LA CONVENTION ANTERIEURE . LISTE DES  
ACQUISITIONS .....25

## PREAMBULE

Depuis 2003, la Ville de Marseille a engagé une importante démarche de renouvellement sur le territoire urbain baptisé « Façade Maritime Nord » qui s'étend au nord de l'hypercentre jusqu'au promontoire de La Viste, entre l'emprise portuaire et l'autoroute A7.

En effet, ce secteur bénéficiant de réelles potentialités de développement concentre de forts enjeux pour les vingt ou trente prochaines années. Toutefois, il nécessite une intervention forte de la collectivité afin d'enrayer le processus de déclin et de créer les conditions favorables au développement économique, à la diversification de l'habitat et à la requalification du cadre de vie.

Dans cette optique, la Ville de Marseille a :

- D'une part, sollicité l'appui de l'Établissement Public Foncier (EPF PACA) dès 2003 afin d'engager sur ce même périmètre une démarche de veille en anticipation foncière par la contractualisation d'une convention d'observation et de veille foncière active dite « Façade Maritime Nord ».
- D'autre part, entériné la création, par arrêté préfectoral du 6 décembre 2005, d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la Façade Maritime Nord, qui permet à la Ville de Marseille d'acquérir par voie de préemption les parcelles nécessaires à la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain. Cette ZAD arrivant à échéance en Juin 2016 doit faire l'objet d'un renouvellement par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à la demande de la ville de Marseille d'ici à la fin de l'année 2015.

Sur ce vaste périmètre de la Façade Maritime Nord (plus de 1000 Ha), la ville de Marseille a conclu avec l'EPF PACA plusieurs conventions opérationnelles sur divers périmètres de projets, comprenant bien évidemment le périmètre d'extension de l'Euroméditerranée, mais également le secteur dit des Docks Libres.

Ainsi, la Ville de Marseille et l'EPF PACA ont signé le 30 janvier 2012 une convention d'intervention foncière sur le périmètre « Docks libres - Moulins - Villette ».

Cette convention d'un montant de 12 000 000 d'euros HT établie pour une durée de 4 ans jusqu'au 31 décembre 2015 avait pour objet :

- D'une part de céder, en phase de réalisation, les biens acquis sur le secteur « Docks Libres » dans le cadre de la première phase opérationnelle de l'opération Docks Libres,
- D'autre part de poursuivre une mission de veille foncière sur le secteur dit « Moulins » et le lot « Villette ».

En effet, l'EPF PACA a acquis à l'amiable en 2005 dans le cadre de sa mission de veille foncière une importante propriété d'anciens entrepôts industriels de 27 500 m<sup>2</sup>, les terrains dits des « Docks Libres » sis 406 boulevard National dans le 3ème arrondissement.

La Ville de Marseille et l'EPF PACA ont procédé à la cession de ce tènement auprès du Groupe Nexity pour y réaliser la première phase de recomposition urbaine en 2 tranches opérationnelles:

- En première tranche, le projet validé porte sur la réalisation de 39 464 m<sup>2</sup> SHON articulés autour des principes de mixité sociale et générationnelle mais aussi fonctionnelle. Il comprend : 460 logements environ dont 190 sociaux majoritairement en reconstitution ANRU, 4 590 m<sup>2</sup> de locaux d'activités répartis en commerces de pied d'immeuble, bureaux et ateliers, deux structures résidentielles dont l'une de 130 logements étudiants et l'autre de 100 logements en résidence hôtelière à vocation sociale, une crèche et des espaces publics.
- En seconde tranche, en cours de finalisation, le projet validé porte sur la réalisation de 29 680 m<sup>2</sup> SDP à dominante habitat avec des espaces publics, des stationnements et des commerces en Rez de chaussée, à savoir un programme de 567 logements dont 363 en accession libre, 103 en locatif social, 101 en résidence gérée et 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Un avenant à la promesse de vente a été signé entre IEPF PACA et le Groupe Nexity sur cette seconde tranche en juin 2015 d'un montant de 4,5 M d'euros HT pour une cession définitive en fin d'année 2015 après obtention du permis purgé du recours des tiers.

Par ailleurs, l'action foncière de IEPF PACA en phase d'impulsion se poursuit pendant ces quatre dernières années sur les secteurs « Villette » et « Moulins », permettant d'assurer une maîtrise foncière très développée sur les immeubles situés de part et d'autre du bd National en prolongement de l'opération portée par le Groupe Nexity, et de maîtriser des tenements du lotissement d'activités autour des moulins Storione sur le secteur « Moulins ».

Ainsi, cette action foncière menée par IEPF PACA en phase d'anticipation se traduit aujourd'hui par de nombreuses acquisitions amiables de logements ou de locaux d'activités mais aussi par une régulation des prix du foncier avec un nombre important de préemptions.

Aujourd'hui, compte tenu de la situation stratégique affirmée du périmètre « Docks Libres. Moulins-Villette » à l'articulation entre les secteurs d'aménagement de l'Euroméditerranée phase 1 et de son extension sur Euromed 2, de sa desserte renforcée par les lignes de transport collectif, la problématique de la mutation urbaine de ce périmètre représente désormais un enjeu très important dans le développement urbain de ce secteur de la ville, en continuité de la première phase d'aménagement constituée par l'opération Docks Libres portée par le groupe Nexity.

Afin de poursuivre et pérenniser le processus de renouvellement urbain, une délibération concomitante de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et de la Ville de Marseille va solliciter le préfet des Bouches du Rhône pour renouveler et étendre le périmètre de la ZAD Façade Maritime Nord.

A l'échéance de la convention liant la Ville et IEPF, et au vu de l'évolution du projet il est apparu avec la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole impératif de constituer un partenariat élargi nécessaire au traitement des questions identifiées pour la réalisation du projet de renouvellement urbain dans les années à venir et notamment :

- volet économique de l'opération
- Hydraulique : risque d'inondation et ouvrage de rétention
- Espaces publics et voirie

La Ville de Marseille a décidé d'engager en partenariat avec la CUMPM sur le périmètre « Docks Libres-Moulins » et de la tête d'ilot Villette, la réalisation d'une étude opérationnelle intégrant toutes les problématiques du secteur, dont celles de l'aléa inondation et des réseaux et de la question du devenir des espaces économiques dans le projet.

Sur ce point, compte tenu de l'occupation actuelle du site par des activités et du classement au PLU en vigueur de la Ville de Marseille en zone UEA, elle devra proposer différents scénarios pouvant impliquer le maintien et/ou la relocalisation des entreprises implantées sur le site et de la question du devenir des espaces économiques dans le projet.

Elle affirmera les principes de composition urbaine et de programmation en continuité avec la première phase de l'opération Docks Libres et permettra d'établir les bilans d'aménagement correspondants.

La validation de ce projet servira de support à la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique nécessaire au basculement de ce projet en phase de réalisation.

**Ainsi il est proposé au titre de cette nouvelle convention, établie dans le cadre d'un partenariat élargi à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au regard de ses nombreux champs de compétences, de mettre en œuvre une stratégie d'intervention foncière globale en phase d'impulsion de projet à l'appui de l'engagement par la Ville de Marseille d'une étude de définition de projet.**

Il est convenu entre les partenaires que la mission de maîtrise foncière convenue avec IEPF PACA sur ce périmètre devra s'inscrire dans un calendrier opérationnel du projet décliné dans la présente convention.

La Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et IEPF PACA ont donc convenu de s'associer pour conduire en phase d'impulsion de projet une politique foncière visant à

préservé les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPF PACA : « favoriser la réalisation de projet d'ensemble économe d'espace ». La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'EPF PACA.

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

## Article 1 - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, 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 Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole conviennent avec l'EPF PACA d'engager une mission d'impulsion foncière sur le périmètre désigné à l'article n°2 de la présente convention.

L'EPF PACA mènera à bien une mission d'intervention foncière globale en phase d'impulsion de projet, à l'appui de l'engagement par la Ville de Marseille d'une étude de définition de projet :

- La validation de ce projet en mixité sociale et fonctionnelle fixe un objectif de production d'environ 500 logements et servira de support à la mise en œuvre d'une Déclaration d'utilité Publique nécessaire au basculement de ce projet en phase de réalisation.  
Ce dernier devra également prendre en compte le tissu économique existant qui peut être amené à muter et intégrer un volet économique à l'opération dans une optique de maintien et /ou d'implantation de nouvelles activités en cohérence avec la programmation, les formes urbaines et l'environnement du projet. Le projet précisera également le cas échéant les relocalisations nécessaires à sa mise en œuvre.  
Cette étude opérationnelle permettra de préciser le périmètre opérationnel d'initiative publique, la définition du projet urbain et de ses conditions de faisabilité et de mise en œuvre à l'appui d'un calendrier opérationnel. Elle intégrera toutes les problématiques du secteur, dont celles de l'activité économique et de l'aléa inondation et des réseaux. Elle affirmera les principes de composition urbaine et de programmation en continuité avec la première phase de l'opération Docks Libres et permettra d'établir les bilans d'aménagement correspondants.
- L'EPF poursuivra à l'amiable ou par voie de préemption la maîtrise foncière des biens situés dans le périmètre (lots de copropriétés des différents immeubles, locaux d'activité) conformément aux articles 3 et 4 de la présente convention.

Le périmètre identifié répond aux critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'interventions 2016-2020 de l'EPF PACA.

Par ailleurs la Communauté Urbaine accompagnera l'EPF PACA dans les démarches de relocalisation d'entreprises présentes sur les périmètres figurants en annexe 2 et qui ne pourraient pas être maintenues dans le cadre du futur projet Urbain. Elle favorisera la recherche de sites d'accueil pour ces entreprises.

Sur chacun des sites sélectionnés, l'EPF PACA assure la veille foncière notamment par exercice systématique du droit de préemption et recherches d'opportunités d'acquisition amiable.

## Article 2 Æ Périmètre d'intervention

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

Ce périmètre concerne les secteurs :

- « **Docks libres - Moulins** », d'une superficie de 4 hectares environ, en zone UEa et UAr, délimité à l'est par l'opération des Docks Libres, au sud par le bd National, à l'ouest par l'avenue Salengro et au nord par la rue Caravelle, formant la limite sud du périmètre d'extension de l'OPIN Euroméditerranée.  
Ce secteur hétérogène comprend à la fois des locaux d'activité (Moulins Storione, lotissement industriel) et un tissu d'habitat ancien en façade sur les grands axes.
- « **Villette** », d'une superficie de 2 811 m<sup>2</sup> environ, en zone UAr, faisant face à l'entrée de l'opération des Docks Libres, le long du bd National.  
Ce secteur occupe une position déterminante, en proue du quartier de Saint-Mauront et en continuité de l'opération de Nexity. Par son linéaire de façade important le long du bd National, il formera un signal fort du renouvellement urbain du quartier.  
Il est composé d'immeubles de logement en état médiocre avec quelques rez-de-chaussée commerciaux.

## LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

### Article 3 Æ Les études préalables

#### 3.1 Etude opérationnelle

La Ville de Marseille, en partenariat avec la Communauté Urbaine, s'engage à initier sur le périmètre *Docks libres . Moulins - Villette* une étude opérationnelle.

Il s'agira de faire réaliser un plan d'aménagement décliné en îlots, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique.
- l'opération d'aménagement en termes de programme et de conditions de faisabilité (technique, économique, hydraulique).

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 péri urbains.

- les modalités d'intervention foncière et leurs conditions de faisabilité.
- les modalités de mise en œuvre.
- le calendrier opérationnel d'aménagement.

Elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet explicitant 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.
- à la répartition des financements.

Préalablement à ce plan guide, dans l'étude pré-opérationnelle, il est proposé d'inclure la réalisation d'un diagnostic approfondi du tissu économique présent sur le site, afin qu'en fonction des enjeux mis en exergue, les collectivités puissent arbitrer sur le niveau d'intervention pertinent.

#### Calendrier prévisionnel :

Cette démarche d'étude permettant de valider un projet, une programmation et des pré-bilans s'inscrit dans le calendrier prévisionnel suivant :

Rédaction cahier des charges de consultation	Octobre 2015
Lancement consultation	Décembre 2015
Choix de l'équipe de conception	Avril 2016
Réalisation de l'étude	Mai 2016 à mai 2017
Validation du projet	Juin 2017
Choix du montage opérationnel et phasage	Octobre 2017
DUP	1 <sup>o</sup> Semestre 2018

### 3.2 Etudes de Faisabilité

L'EPF PACA aura la possibilité d'engager ponctuellement si nécessaire, avec l'accord de la Ville de Marseille et de la Communauté Urbaine MPM, des études de faisabilité complémentaires sur des sous-secteurs cohérents du périmètre.

Ces études contribueraient à approfondir la faisabilité et les modalités d'intervention foncière :

- à l'échelle de la réflexion sur l'opération d'aménagement : assistance à la définition des modalités d'intervention foncière,
- à l'échelle de l'immeuble ou de l'ilot : réalisation d'études de faisabilité ponctuelles, par exemple lors d'une mutation foncière.

L'objectif de ces études est de vérifier la faisabilité technique et économique de l'opération, afin d'orienter la direction du projet.

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

### 3.3 Référentiel foncier

L'EPF PACA actualisera le référentiel foncier déjà établi en vue de produire un état des lieux approfondi et complet (statut de propriété, occupation, état du bâti) et de caractériser la dureté foncière du secteur d'étude.

### 3.4 Pilotage des études

Le comité de pilotage associera les représentants de la Ville de Marseille, de la Communauté Urbaine, 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 et au minimum une fois par an.

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 É 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 (COMMUNE ou EPCI) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de la cession 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 le devis 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 de la ou des personnes publiques compétentes et garantes comme indiqué dans l'article 17.1.

#### **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.

##### **4.1-1 Fonctionnement de l'instruction des DIA**

La Ville de Marseille, qui demeure le guichet unique des DIA, transmettra sous format numérique toutes les semaines à chaque partenaire le tableau de toutes les DIA déposées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2 et annexe 1 de la présente convention. L'EPF PACA examinera ces DIA et identifiera celles qui présentent un intérêt au regard de l'action foncière définie.

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

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

#### **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 économiques).
- **Délai d'alerte :** chacune des entités engagées par la présente convention pourra dans un délai de 8 jours suivant la date de dépôt de la dia et au plus tard, pour l'EPF, dès réception du tableau transmis 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.

#### **4.2. - Déclaration d'utilité publique**

La Ville de Marseille s'engage à présenter à l'approbation de son Conseil Municipal le projet urbain et sa programmation, et à 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 projet.

## Article 5 É La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur leur territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics.

### 5.1- Revente à un opérateur

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

- *Cession avec consultation préalable*

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine et conformément à l'étude opérationnelle réalisée et à la conduite de projet qui en a découlé.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Ville de Marseille et/ ou la Communauté Urbaine et de l'ÉPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'ÉPF PACA.

- *Cession directe à /aux opérateurs*

A la demande de la ou des collectivités compétentes, 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 Ville de Marseille.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine 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'ÉPF 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'ÉPF 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'ÉPF 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 Ville de Marseille et la Communauté Urbaine 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'ÉPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine s'engagent à informer l'ÉPF 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 Ville de Marseille et/ou la Communauté Urbaine, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

## Article 6 ~~È~~ Possibilité d'intervention ultérieure

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière sous réserve que la Ville de Marseille et la communauté urbaine MPM

- a. valident 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), et d'activités 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, le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et désigne éventuellement un concessionnaire,
- 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 des personnes publiques compétentes et de l'accord du Conseil d'Administration ou du Bureau de l'EPF PACA.

## LES MODALITES PRATIQUES

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

La Ville de Marseille et la Communauté Urbaine transmettront, dans la mesure de ses 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/ ó ), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ó

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 Ville de Marseille et la Communauté Urbaine une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ó ).

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

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

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

## Article 9 È Mise en place d'un comité technique

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

### A/ Composition :

- Le comité de suivi technique est composé principalement :
- des représentants de la Ville de Marseille ;
- des représentants de la Communauté Urbaine (MPM) ;
- des représentants de l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA);

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

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

### B/ Missions :

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

Il aura pour rôle notamment :

- De assurer le suivi et l'avancement technique des études urbaines et hydrauliques
- De préparer les cahiers des charges de consultation des études préalables de faisabilité,
- De conduire les études techniques et de faisabilité sur les périmètres opérationnels
- De examiner les acquisitions à réaliser par voie amiable et préemption dans les périmètres définis à l'article 2,
- De proposer les conditions de relocalisation des entreprises
- De prioriser les actions d'acquisition et de relocalisation des entreprises des périmètres opérationnels
- De préparer le suivi et l'évaluation de l'action foncière pour le comité de pilotage figurant à la présente convention (article 8),
- De définir la destination transitoire et la gestion provisoire des locaux notamment vacants durant leur durée de portage par l'EPF PACA,
- De valider le contenu des cahiers des charges de cession.

## Article 10 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 Ville de Marseille à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Ville de Marseille 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 Ville de Marseille 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 la Ville de Marseille 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 Ville de Marseille 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 Ville de Marseille 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 Ville de Marseille 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 Ville de Marseille, un délégataire 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 11 É Communication

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

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage et en lien avec la politique de communication de la Ville de Marseille, de la Communauté Urbaine, 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. L'EPF PACA s'engage à citer sur lesdits supports le partenariat avec la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine, notamment en faisant figurer leurs logos.

## LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

### Article 12 É Financement des études et prestations

#### 12.1- Financement de l'étude pré-opérationnelle

L'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % au coût des études urbaines préalables dans la limite de 30 000 euros hors taxes.

La Communauté urbaine MPM participera pour la partie relative au diagnostic du tissu actuellement économique

La Ville de Marseille 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 Ville de Marseille sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandaté, signé par l'ordonnateur et le Trésorier de la Ville de Marseille. 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 %uvre opérationnelle, remboursés par la Ville de Marseille dans leur intégralité.

### **12.2- Financement des études de faisabilité**

Les études de faisabilités précisées à l'article 3.2 de la présente convention seront préfinancées par l'EPF PACA.

Leur coût sera imputé sur le prix de cession conformément à l'article 14 de la présente convention ou remboursé par la Ville au titre de l'article 15.

### **12.3- Prestations de tiers**

Dans le cadre de la définition des modalités d'actions et des conditions de sortie de portage foncier, l'EPF PACA pourra solliciter, le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.

## **Article 13 É Montant de la convention**

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

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

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la Ville de Marseille 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'Établissement. La Ville de Marseille et/ou la Communauté Urbaine en sera régulièrement tenue informée.

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 14 É Prise en compte des biens acquis au titre des conventions antérieures**

Les biens acquis au titre de la convention d'intervention foncière sur le site Docks libres . Moulins - Villette et situés dans les périmètres précisés en annexe n°1 sont repris dans la présente convention.

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

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

A titre d'information, la somme globale de ces dépenses établies en date du 24 septembre 2015 **s'élève au montant de 6 058 798 €**

Un état concernant exclusivement le montant des acquisitions réalisées sur la convention précédente figure en annexe n°4.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera aux co-contractants un état définitif détaillé des reprises de dépenses (acquisitions, frais de gestion, études) de la convention antérieure.

## Article 15 – 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 tel que défini à l'article 6 de la présente convention.

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 se achève au terme de la convention.

## Article 16 – 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.

La cession à Nexity des emprises des magasins des Docks Libres en phase 1 a permis de dégager un excédent foncier prévisionnel de 2 871 141.49 " HT.

Dès que la cession de la tranche 1.2. à Nexity prévue au plus tard au 31 décembre 2015 aura été effective, le montant définitif sera confirmé par courrier aux partenaires.

Dans le cadre du bilan financier global de l'aménagement du reste de l'lot Docks Libres Moulins Villette cet excédent servira à la minoration d'acquisitions foncières auprès de l'EPF dans 3 hypothèses :

- Le foncier identifié destiné à la réalisation d'un équipement public est cédé à la collectivité compétente,
- La collectivité rachète à l'EPF un ensemble foncier, ce dit foncier étant apporté à l'opération aux fins de réaliser des aménagements,
- L'EPF revend au concessionnaire désigné par la collectivité un ensemble foncier destiné à l'opération.

## Article 17 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

### 17.1 – 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 qui aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Ville de Marseille. Cette garantie sera transférée, le cas échéant, en même temps que la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement. Ce transfert de garantie devra s'inscrire dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

La Ville de Marseille sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'établissement dans les six mois, 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.

### 17.2 – Cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans le cas où il est décidé par la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites notifiés visés à l'article 2, la Ville de Marseille s'engage à rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF PACA sur ce site en application des conditions fixées dans le Programme Pluri-annuel d'interventions. Le transfert de garantie éventuel devra s'inscrire également dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

## Article 18 È 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 19 È 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
- Annexe N°4 : Etat des reprises de la convention antérieure . liste des acquisitions

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le  
En 3 exemplaires originaux

Fait à \_\_\_\_\_, le (1)

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

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

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

**Jean Claude GAUDIN <sup>(2)</sup>**

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

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

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

(2) Parapher chaque bas de page



## **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 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, ò )

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

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.

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

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

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

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

**Biens occupés au jour de la remise en gestion :**

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

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

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

**Rapports avec les locataires et occupants :**

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

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

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, 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 tripartites, où l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

## **Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS**

### ***A la charge de l'EPF PACA :***

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

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

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

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, 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 È MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR LE PF 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 LE PF 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 LE PF 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 LE PF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qui 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 LE PF 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.

## Annexe 4 - Etat des reprises de la convention antérieure È liste des acquisitions

Date de paiement	Opération	Libellé de l'opération	Nature	Libellé de la nature	Objet	Exécuté	Raison sociale du fournisseur
08/11/2011	13MAR03	La Villette	601111	COUT D'ACHAT	ACQ LOT814B02 MAVILLA + FRAIS NOTAIRE	60 000,00	SCP DURAND
23/11/2009	13MAR03	La Villette	601111	COUT D'ACHAT	ACQ. 389 BD NATIONAL - MARSEILLE	64 000,00	SCP DURAND
31/12/2009	13MAR03	La Villette	601111	COUT D'ACHAT	ACQUISITION	70 000,00	SCP DURAND
26/11/2014	13MAR03	La Villette	601111	COUT D'ACHAT	ACTE KKAS	14 500,00	CARPA DU BARREAU AIX MAITRE DABOT
20/08/2009	13MAR03	La Villette	601111	COUT D'ACHAT	ACTE SCI MOULIN DES ARTS	354 000,00	SCP DURAND
02/04/2015	13MAR03	La Villette	601111	COUT D'ACHAT	ACTE VILLEMEJEANNE + F. NOT	84 000,00	SCP DURAND
07/09/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D'ACHAT	426 NATIONAL MENDI LOT 1 ET 16	58 100,00	SCP DURAND
07/09/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D'ACHAT	428 NATIONAL LOT 3-10 FRACASSI	72 900,00	SCP DURAND
03/03/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D'ACHAT	813 M 20 ACTE DUBREUIL LOT 3 ET 14	55 200,00	SCP DURAND
25/11/2013	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D'ACHAT	ACQ + FRAIS BURE ACQ 813N11	240 000,00	SCP DURAND
25/03/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D'ACHAT	ACQ 813M20 - BOUCHAREB - ST MAURONT	70 000,00	SCP DURAND
19/07/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LEONTI - 424 bd national 13003 marseille	60 750,00	SCP DURAND
10/11/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT 813M19 PACE - CONS. 100%	52 500,00	PACE
11/03/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT 813M21-NOURFI + FRAIS NOTAIRE	52 000,00	SCP DURAND
08/04/2013	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT813M17 - THOMAS	151 500,00	SCP DURAND
24/06/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT813M18 - + F.N. - MARSEILLE	37 400,00	SCP DURAND
07/02/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT813M18-VIDIL	31 610,00	SCP DURAND
29/05/2013	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT813M19 SCI GAL	66 586,47	SCP DURAND
02/09/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ LOT813M21- + FN - LOTS 4-13- DEMI14	75 600,00	SCP DURAND
10/12/2013	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQLOT813M18 SCI TIIM	46 452,00	SCP DURAND
29/03/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQUISITION VIDIL	91 800,00	SCP DURAND
09/11/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° AMERI + F.NOT.	90 000,00	SCP DURAND
12/12/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° NOUIOUA - ST MAURONT	159 139,00	SCP DURAND
26/01/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° SCI LA PROVENCALE (acte notarié)	435 000,00	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
19/01/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° SCI MARCHES DE PROVENCE	47 000,00	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
23/08/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° SCI TIM + F. NOT.	108 022,88	SCP DURAND

Date de paiement	Opération	Libellé de l'opération	Nature	Libellé de la nature	Objet	Exécuté	Raison sociale du fournisseur
23/08/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° SCI TIM + F. NOT.	65 452,12	SCP DURAND
19/12/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° TENENTI/SANNA/ROCHICCIOLI	112 200,00	SCP DURAND
19/12/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° TENENTI/SANNA/ROCHICCIOLI	112 200,00	SCP DURAND
19/12/2012	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACQ° TENENTI/SANNA/ROCHICCIOLI	135 300,00	SCP DURAND
26/11/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE + FRAIS	34 000,00	SCP DURAND
08/01/2014	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE BOSSU	41 520,00	SCP DURAND
19/05/2009	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE LEPAGE CF1330900	62 000,00	SCP DURAND
22/06/2007	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE MARIN-LAMELET CF135013	20 900,00	SCP DURAND
24/11/2014	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE PARODI	65 800,00	SCP DURAND
19/10/2006	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE RAIBAUT + TAXE PREVISIONNELLE 3276	31 000,00	SCP DURAND
11/12/2014	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE SASSANO + F. NOT	33 200,00	SCP DURAND
28/02/2014	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ACTE SHERIDAN	600 000,00	SCP DURAND
30/12/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	Acq lot813M18-Mariton	55 568,00	SCP DURAND
31/12/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	Acq lot813M45-Jacquier	50 000,00	SCP DURAND
31/12/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	Acq lots813M034-SCI BAMA	173 000,00	SCP GRENIER BRUNO GRENIER FLO
30/11/2005	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	Acte IOZZIA et frais de notaire	25 000,00	SCP DURAND
16/12/2008	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	Acte de vente 424 bd National 13003	44 000,00	SCP DLAKIAN ET RUSSO
25/10/2011	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	Acte notarié CHAIB EDOUR	66 000,00	SCP DURAND
04/03/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	ETATS DE FRAIS + ACTE SCI ROBERT 813 M 18 422 BD N	47 850,00	SCP DURAND
26/06/2008	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	MAHMOUD - 813 M N° 20 Marseille 3ème	51 000,00	SCP DURAND
24/06/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	T PREV VENTE SCI BEAUMONT+ACTE DU 06/05/10	190 000,00	SCP DURAND
18/06/2010	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	TAXE PREV VENTE SCI ANTIC+ ACTE DU 6/05/10	150 000,00	SCP DURAND
30/11/2005	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	VENTE + FRAIS DPG	58 500,00	SCP DURAND
28/09/2005	13MAR14	Docks Libres Les Moulins	601111	COUT D ACHAT	acte n°1945 Cie foncière Alpha du 26/08/2005	45 000,00	SCP DURAND
<b>Total au 26/10/2015</b>						<b>4 917 550,47</b>	