

## Métropole Aix Marseille Provence

### Commune de Marseille

(Département des Bouches-du-Rhône)

## CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE VOCATION ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE

### EN PHASE ANTICIPATION - IMPULSION

#### Entre :

La **Métropole Aix Marseille Provence** représentée par son Président, Monsieur Jean Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du \_\_\_\_\_, Désignée ci-après par «L'EPCI»

La **Commune de Marseille** représentée par l'adjointe au Maire Laure-Agnès CARADEC, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

**L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée**, l'établissement public d'aménagement de l'Etat créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) Les Docks, 10 Place de la Joliette, ledit établissement représenté par Monsieur François JALINOT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme en date du 9 juin 2004, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_,

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

Métropole Aix Marseille Provence .....	1
Commune de Marseille .....	1
Annexe n° 4 .....	2
Annexe n° 5 .....	2
PREAMBULE .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 1 - Objet et définition de l'intervention .....	6
Article 2 – Périmètres d'intervention .....	7
LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 3 – Les études préalables .....	8
Article 4 – La démarche d'acquisition .....	9
Article 5 – La démarche de cession .....	10
Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure .....	12
LES MODALITES PRATIQUES.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 7 – Les données numériques .....	13
Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	13
Article 9 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA .....	13
LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES .....	15
Article 11 – Financement des études foncières et prestations de tiers.....	15
Article 12 – Montant de la convention .....	15
Article 14 – Durée de la convention.....	16
Article 15 – Détermination du prix de cession .....	16
Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours .	16
Article 17 – Contentieux.....	16
Article 18 – Annexes.....	17
Annexe n° 1 - PLANS DE SITUATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION .....	18
Annexe n° 2 - MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA .....	21
Annexe n° 3 - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA .....	25
<b>Annexe n° 4</b>	
<b>Annexe n°5</b>	

# Préambule

La Métropole Aix Marseille Provence créée en janvier 2016 par la loi MAPTAM regroupe le territoire Métropolitain autour de Marseille et Aix en Provence pour une population de près d'un million huit cent mille d'habitants, soit 93% la population des Bouches-du-Rhône, sur un territoire de 3173 Km<sup>2</sup>.

Comptant 92 communes, elle dispose de compétences notamment en matière de développement économique, d'aménagement du territoire et de transport et gestion de certains services publics. La Métropole d'Aix Marseille Provence est à ce jour organisée en six Conseils de Territoires dont les limites correspondent aux anciennes intercommunalités auxquels sont déléguées certaines compétences.

Dans le cadre de la mission interministérielle Projet métropolitain, préalablement à la création de la Métropole Aix Marseille Provence, la problématique du foncier économique a été un des enjeux majeur de la réflexion.

L'étude relative au marché foncier économique de la future métropole Aix-Marseille Provence, dresse un diagnostic très fin de l'offre actuellement disponible et de celle à venir à moyen terme (entre deux et cinq ans), à la fois en volumes, par secteurs géographiques et par typologies en fonction des cibles (locaux technologiques pour les activités scientifiques et techniques ; locaux d'activités pour les activités industrielles, de support, du BTP ... entrepôts pour la logistique etc...).

In fine, l'analyse parvient à une estimation des besoins fonciers à 15 ans de l'ordre de 1 450 ha bruts (880 ha pour des entrepôts, 470 ha pour des locaux d'activités et 90 ha pour des locaux technologiques). En tenant compte des 900 ha en stock et en projets, il faudrait donc 750 ha de foncier complémentaire. 200 ha en sus correspondent à une marge de sécurité pour prévenir le risque de blocage ou décalage de projets.

Ces 750 ha à destination des utilisateurs d'activités et d'entrepôts sont projetables sur une vingtaine d' « **espaces de projets** » dont 30 % proviendraient d'opérations d'extension et 70 % de renouvellement urbain (optimisation, densification). Ces espaces de projets sont classés en 4 catégories selon la gamme d'offres qu'ils visent à compléter : pôles industriels d'innovation, plateformes logistiques, parcs d'activités et technopoles urbains. Il s'agit pour Marseille, de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune.

Cette analyse prospective, des conventions existantes conclues d'ores et déjà avec l'EPF ainsi que l'ensemble des réflexions poursuivies et conduites par la Métropole constituée, alimenteront une convention « supra » sur le foncier économique qui couvrira l'ensemble de la Métropole. Élaborée début 2017 et bilatérale, elle intégrera, selon des modalités à préciser, des déclinaisons par secteurs stratégiques « infra » qui pourront faire écho notamment aux espaces de projets susvisés.

Pour l'heure, il y a lieu en préfiguration d'élaborer une convention économique sur le secteur de la Façade Maritime Nord du territoire Marseille-Provence.

Ce secteur en renouvellement urbain inclus dans l'espace de projets dénommé « Façade Maritime Nord Euroméditerranée » dans la catégorie « parcs d'activités » a fait l'objet au sein de la Métropole et de la Ville de Marseille de nombreuses réflexions et interventions publiques partenariales, qu'il convient de rappeler pour l'essentiel, et qui se déclinent dans les documents de planification ainsi que dans une stratégie foncière.

- Les documents de planification :

Pour faciliter et rationaliser le renouvellement urbain de ces espaces économiques, le PLU de la Ville de Marseille a posé le cadre d'une intervention stratégique à travers un zonage économique dédié qui spécifie les occupations artisanales, commerciales ou industrielles. La Ville poursuit par ailleurs, dans son plan « Marseille Attractive » un objectif de production de d'offre foncière et immobilière adaptée en quantité et qualité.

Le SCOT a quant à lui identifié sur le conseil de territoire de Marseille des objectifs prioritaires et des « **territoires de projets** » principaux réservoirs de développement et préconisé sur ces derniers la mise en œuvre d'une stratégie foncière volontariste.

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

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

Ce territoire bénéficie par ailleurs d'une très bonne accessibilité sur le secteur Nord de Marseille et vers le reste du territoire Métropolitain. Ce territoire s'inscrit donc dans la mise en œuvre de la grande accessibilité métropolitaine pour assurer la connexion avec les territoires voisins, dans la diversification de l'offre économique au sein de l'agglomération par l'évolution de ses activités et l'intégration de ses sites industriels dans une logique de restructuration et de renouvellement urbain autour des noyaux villageois et des pôles d'échanges.

Dans la continuité de ces documents, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration s'oriente vers une intensification des tissus urbains dans les secteurs urbains où les conditions favorables sont réunies et limite l'extension de l'urbanisation aux espaces les plus pertinents.

Par ailleurs, une réflexion à venir portera sur les territoires situés aux franges de l'Opération d'intérêt national Euroméditerranée, à Marseille. Elle a pour objectif d'en analyser les projets, de définir des orientations stratégiques et d'élaborer un programme d'actions, en vue d'apporter une cohérence à la fois spatiale, thématique, fonctionnelle et temporelle dans le développement de ces territoires.

➤ La stratégie foncière :

Par délibération du 03 juillet 2015, MPM substituée depuis par la Métropole AMP a approuvé la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste et transversale. Cette délibération acte que le confortement des activités productives et logistiques sur la ville centre notamment, est une priorité.

La politique foncière porte ainsi prioritairement sur des acquisitions de foncier à vocation économique et doit permettre le financement des charges induites par son aménagement à travers la création d'un fond de minoration foncière partenarial.

Pour mener à bien cette politique, un Plan d'Actions Foncières a été lancé pour partager un cadre d'actions commun, il s'appuie en premier lieu sur un ensemble d'outils existants :

L'EPF PACA intervient sur la façade maritime Nord dans le cadre de la convention quadripartite Marseille Nord avec une logique d'intervention en matière économique.

Cette convention porte sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée et sur le secteur Nord de Marseille pour favoriser l'accompagnement et le déplacement d'entreprises ne pouvant être maintenues sur le périmètre de l'extension.

Cette dernière convention sera clôturée fin 2016 et une nouvelle convention spécifique sur le périmètre d'Euroméditerranée sera établie, dissociant par la même l'action sur le foncier économique sur le secteur Nord de Marseille objet de la présente convention.

Dans ce cadre, l'EPF a acquis au titre de la convention sur l'extension d'Euroméditerranée et sur le secteur Nord de Marseille pour près de 12M d'Euros de foncier économiques, biens dont l'EPF assure actuellement le portage et qui seront intégrés à la présente convention.

- Les Référentiels fonciers des espaces économiques ont permis à Marseille Provence en partenariat avec l'AgAM, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF de dégager du foncier théoriquement mutable à moyen et long termes et de redessiner les contours de la ZAD Façade maritime Nord.
  - La ZAD façade maritime Nord récemment renouvelée, permet de poursuivre la stratégie foncière anticipatrice nécessaire à la mise en œuvre des principes de renouvellement urbain, et de l'étendre sur les zones économiques dédiées et sur les projets urbains en cours de réflexion, situés en frange et présentant des enjeux significatifs pour le territoire ;

En complément de ces dispositifs, le Plan d'actions foncières propose une évaluation spécifique des secteurs prioritaires et préconise des actions susceptibles de mobiliser au mieux leur foncier selon plusieurs critères.

Parmi les sites jugés prioritaires sur la Façade maritime Nord, la plupart pour évoluer en phase pré-opérationnelle et donc en impulsion foncière, doit être complétée par des études et une ingénierie de projets.

En fonction de la complexité foncière des sites et de la maturité des projets, Il apparait ainsi essentiel à ce jour de mener deux types de mission propres à l'EPF:

**1° Mission d'anticipation foncière sur la totalité du périmètre de la Façade Maritime Nord incluant la ZAD.**

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

- **Secteur de Moretti – Station Alexandre,**
- **Secteur d'Actisud.**
- **Site Théodora (du 21 Capitaine Gèze)**

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments et des enjeux importants de développement économique et de renouvellement urbain de ce territoire, (optimisation du foncier, densification, mixité fonctionnelle) mais aussi pour accompagner l'opération Euroméditerranée dans la relocalisation des entreprises, la Métropole Aix Marseille Provence Métropole et la ville de Marseille ont convenu de s'associer pour conduire une politique de maîtrise foncière à moyen/long terme, seule à même de donner une lisibilité d'intervention à l'appui d'une vision stratégique globale.

Afin d'accompagner ce développement, l'Etablissement Public Foncier PACA a été sollicité par la Métropole et la Ville de Marseille pour mettre en place un partenariat, fondé sur une stratégie foncière en lien avec les problématiques du développement économique et de renouvellement urbain dans un premier temps sur le secteur de la Façade Maritime Nord de Marseille avant de le développer sur l'ensemble du territoire Métropolitain.

Cette intervention s'inscrit dans le 5<sup>ème</sup> axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### **1° Mission d'anticipation foncière sur la totalité du périmètre de la (annexe 1).**

Il s'agira de mettre en œuvre une stratégie de veille foncière en anticipation à l'appui du dispositif de la ZAD sur la Façade Maritime Nord renouveler en Juin 2016 pour une durée de 6 ans, visant à limiter les conséquences d'une spéculation foncière qui risquerait de s'amplifier au regard des enjeux importants de développement sur l'ensemble de la Façade Maritime Nord ; l'EPF PACA poursuivra à ce titre une veille foncière déjà engagée sur ce territoire depuis quelques années, permettant d'analyser des mutations et d'apprécier l'évolution des prix du foncier, notamment à vocation économique, et d'intervenir si nécessaire par l'acquisition, par préemption ou négociation à l'amiable, de biens présentant un intérêt stratégique pour les futures opérations d'aménagement à vocation économique.

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

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

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

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. Il viseront à intervenir afin d'assurer une action de restructuration de ses sites économiques permettant de produire du foncier économique à vocation productive principalement, mais également de favoriser par cette action la mutation d'activités économiques en milieu urbain susceptible de libérer des espaces pour favoriser le renouvellement urbain.

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

Ainsi, durant la réalisation des études de faisabilité nécessaires à la définition de projets de restructuration ou de recomposition urbaine, les outils complémentaires nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (droit de Prémption, déclaration d'utilité publique réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur ces périmètres.

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

## Article 2 – Périmètres d'intervention

---

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

### 2.1-Périmètre de veille foncière sur la Façade Maritimes Nord

Il s'agira sur le périmètre global de la Façade Maritime Nord d'une superficie totale de **1 660** ha (Annexe 1) d'assurer une veille foncière afin d'analyser une évolution des prix du foncier et de saisir des opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique pour les futures opérations de requalification ou de recomposition du foncier économique.

D'ores et déjà, à l'intérieur de ce périmètre, une veille active se portera, notamment, sur les secteurs des Arnavants, Plombières et de la Cabucelle.

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

Les périmètres d'impulsions identifiés sur les démarches de projet qui seront initiés sont :

- Périmètre de Moretti – Station Alexandre,
- Périmètre d'Actisud.
- Périmètre du 21 Capitaine Gèze

Ces secteurs font déjà l'objet de fonciers maîtrisés par l'EPF PACA ou sur lesquels l'EPF PACA se verra accélérer la maîtrise foncière en relation avec la démarche de projets.

Par ailleurs, de nouveaux sites ou périmètres d'intervention supplémentaires en phase d'impulsion, issus du périmètre de veille sur le Secteur Nord de Marseille, pourront être progressivement notifiés par courrier du Président de la Métropole Aix Marseille Provence et du Maire de Marseille au fur et à mesure de l'avancement des réflexions sur l'ensemble des sites économique de la Façade Maritime Nord, dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'actions foncières de la Métropole sur le territoire Marseille Provence.

# La démarche et les moyens d'intervention

## Article 3 – Les études préalables

---

### 3.1- Etude urbaine et référentiel foncier

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

Cette démarche de référentiel foncier des espaces économiques du secteur Nord de Marseille a été poursuivie en 2015-2016 par l'élaboration d'un plan d'actions foncières qui a été validés politiquement en octobre 2016. Ce plan cible des fonciers à vocation économique stratégiques, mobilisable à moyen terme.

Dans le cadre du suivi du Référentiel foncier des espaces économiques du secteur Nord de Marseille et du Plan d'actions foncières, il pourra être engagé par la collectivité des études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation des sites sur lesquels l'EPF PACA assurera la mission d'anticipation, voire des études de pré projets visant à la recomposition urbaines de pôles d'activités ou de zones d'activités existantes nécessitant une réflexion élargie au fonctionnement urbain sur le secteur nord de Marseille ne pourront être engagées que sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix Marseille Provence Métropole.

Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable afin d'atteindre les objectifs généraux du projet, et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve éventuelles de ce périmètre.

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

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

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

### 3.2 – Etude de Marché et de positionnement économique

La Métropole Aix-Marseille Provence fera bénéficier les co-signataires de la présente convention, des résultats d'études qu'elle pilotera sur le positionnement économique, de sites à fort potentiel économique.

Ces études permettront de définir le meilleur positionnement de chaque zone en termes d'accueil d'activité.

### 3.3- Etude de faisabilité du projet:

#### Etudes de faisabilité

Sur les périmètres d'intervention identifiés à l'article 2, EPF PACA pourra engager, dans une phase d'impulsion foncière, des études de faisabilité.

Ces études seront confiées par l'EPF PACA à des groupements de cabinet d'architectes et bureaux d'étude constitués, dans le cadre d'un marché spécifique.

Elles permettront de définir et valider :

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

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

Elle aboutira :

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article 4 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente, à savoir sur ce périmètre soit par la Métropole ou dans le périmètre de la ZAD Façade Maritime Nord par la ville de Marseille titulaire du DPU sur la ZAD.

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

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

### **La démarche d'acquisition en ANTICIPATION FONCIERE sur le secteur Nord de Marseille**

La mission de l'EPF sur l'ensemble du périmètre du secteur Nord de Marseille consistera à exercer une mission d'observation et de veille foncière destinée à assurer une régulation du marché. En effet, ces secteurs pourraient connaître, du fait de son positionnement stratégique comme secteurs à

enjeux du SCOT, des interventions spéculatives pouvant compromettre la réalisation des projets de recompositions des sites économiques.

Cette mission de veille consistera à assurer de façon très sélective des préemptions à l'occasion de mutations foncières, soit en cas de prix élevé, soit en cas de mutation de parcelles utiles au développement de ces projets mais également à procéder à l'acquisition amiable d'opportunités de biens ne figurant pas dans des périmètres d'interventions prioritaires figurant à l'article 2 de la présente convention, afin de consolider les références de prix actuels.

### **La démarche d'acquisition en IMPULSION FONCIERE sur les périmètres d'intervention prioritaires**

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

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

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

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

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite. Pour rappel, il revient au titulaire du DPU d'accomplir les actes de procédure de préemption et notamment l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

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

- Dans le cadre de la cellule de veille mise en place, 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. au sein de la plate-forme mutualisée.
- 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 hebdomadaire transmis par la Ville de Marseille, par e-mail informer la cellule de veille susvisée de l'opportunité foncière.
- Les partenaires rempliront la fiche de liaison pour la partie qui les concerne 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, titulaire du Droit de Préemption, organisera la visite en présence des services de France Domaine et des partenaires. Elle lancera le cas échéant, dès finalisation de la fiche, la décision de délégation de l'exercice du droit de préemption. **(cf annexe 5)**

### Article 5 – La démarche de cession

Au regard des besoins identifiés dans l'étude en matière d'offre et de demande de locaux d'activités et filières correspondantes en relation avec les opérations de renouvellement urbain la Métropole Aix

Marseille Provence et la ville de Marseille veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles 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 Métropole Aix Marseille Provence et la ville de Marseille conformément aux textes en vigueur :

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

### 5.2- Conditions juridiques de la revente

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

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE, la Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence et la ville de Marseille au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2010-2015, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

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

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

### Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure

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

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

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

# Les modalités pratiques

## Article 7 – Les données numériques

---

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

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

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

---

Un comité de pilotage de la présente convention évaluera à minima une fois par an 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, défini à l'article 3.5, 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.

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 Métropole Aix Marseille Provence à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

A titre exceptionnel, si la Métropole Aix Marseille Provence informe l'EPF PACA de sa décision de ne pas assurer la gestion des biens, l'EPF PACA se réserve la possibilité de reprendre ladite gestion à sa charge en recourant si besoin est à une externalisation de cette gestion dont le coût sera intégralement répercuté sur le prix de cession.

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

**L'EPF prendra toute mesure nécessaire pour se mettre en capacité d'assurer la gestion de tout type de bien économique, occupé ou libre, bâti ou en nature de terrain nu.**

## Article 10 – Communication

---

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

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

# Les modalités juridiques et financières

## Article 11 – Financement des études foncières et prestations de tiers

---

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

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

La Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Métropole).

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

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

### 11.2 Financement des études de faisabilités et prestation de tiers.

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

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

L'engagement de ces études sera validé par le comité technique défini aux présentes.

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

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

## Article 12 – Montant de la convention

---

Le montant de la présente convention est fixé à **40 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 Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence et la ville de Marseille en seront régulièrement tenues informées.

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

### Article 13 : Modalité de reprise des dépenses antérieures

Les dépenses sur les sites à vocation économiques effectuées au titre de la convention d'intervention foncière autorisée par délibération N° 2011/65 du Conseil d'administration de l'EPF PACA du 2 décembre 2011 sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée sont reprises dans la présente convention.

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

A titre d'information, le détail de ces dépenses établi le [REDACTED] 2016 est précisé en annexe N° 4

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à la Métropole un état définitif des reprises dans la présente convention.

### Article 14 – Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2022 ; 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 15 – 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 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

#### **16.1– Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :**

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

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

La Métropole Aix Marseille Provence 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.

#### **16.2– Cas de l'abandon d'un site d'intervention :**

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

### Article 17 – 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 18 – 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 dépenses antérieures
- Annexe n°5 : Modalités de suivi des DIA

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le  
.....  
En 4 exemplaires originaux

Fait à Marseille,  
le....., (1)

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

**La Commune de Marseille  
représentée par l'adjointe au Maire,**

**Claude BERTOLINO (2)**

**Laure-Agnès CARADEC (2)**

Fait à Marseille, le .....  
(1)

**La Métropole Aix Marseille Provence  
représentée par son Président,**

**Jean Claude GAUDIN(2)**

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

(2) Parapher chaque bas de page

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

## Périmètre d'anticipation

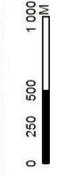


(13) COMMUNE DE MARSEILLE

Périmètre Secteur Nord de Marseille : 1 660 ha



Sources : IGN BD Cartho  
CRIGE PACA 2015  
Mentions légales d'utilisation

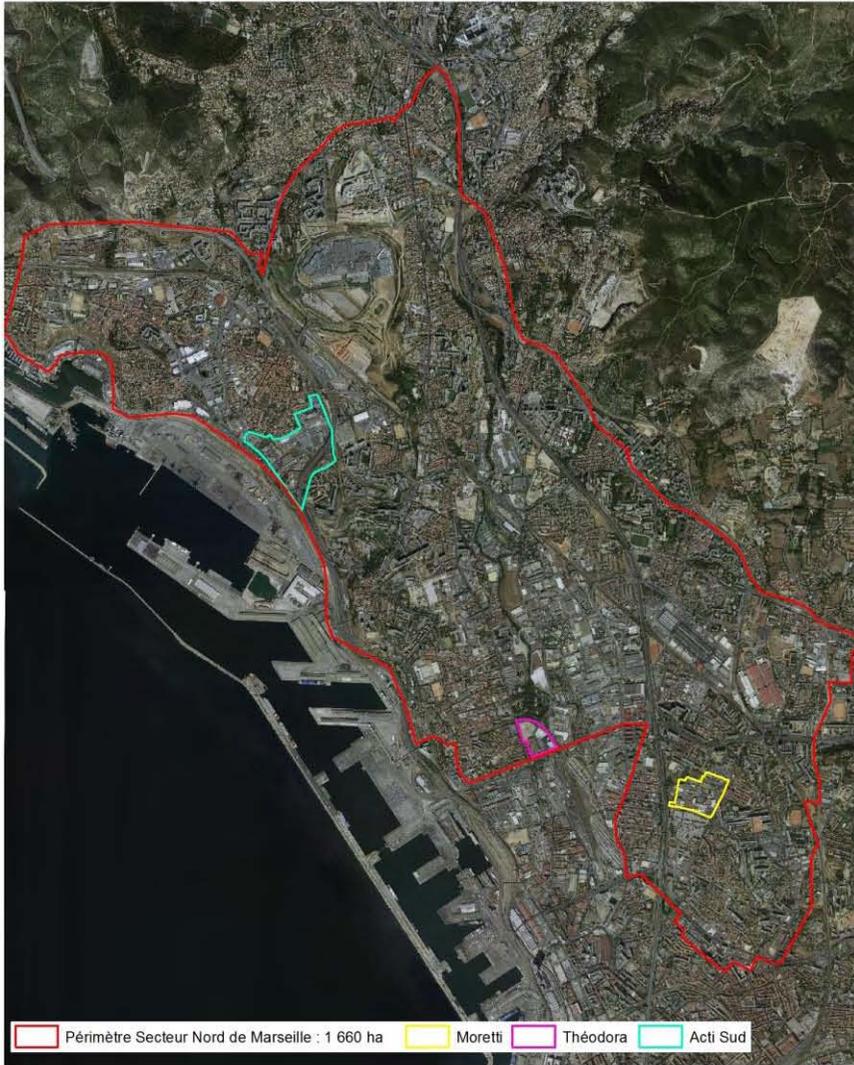


□ Périmètre Secteur Nord de Marseille : 1 660 ha

# Périmètres d'impulsion

(13) COMMUNE DE MARSEILLE

Périmètre Secteur Nord de Marseille : 1 660 ha



  Périmètre Secteur Nord de Marseille : 1 660 ha
   Moretti
   Théodora
   Acti Sud

0 250 500 1 000 M Sources : IGN BD Cartho CRIGE PACA 2015

Métropole Aix Marseille Provence/ COMMUNE DE MARSEILLE - Convention d'intervention foncière sur la façade Maritime Nord

(13) COMMUNE DE MARSEILLE

Périmètre d'impulsion Théodora



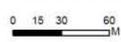
  Théodora

0 15 30 60 M Sources : IGN BD Cartho CRIGE PACA 2015 Mentions légales d'utilisation

Reçu au Contrôle de légalité le 06 février 2017



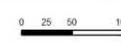
Moretti



Sources : IGM BD Cartho  
CRIGE PA/CA 2015  
Mentions légales d'utilisation



Acti Sud



Sources : IGM BD Cartho  
CRIGE PA/CA 2015  
Mentions légales d'utilisation

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

### **Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION**

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

### **Article II : DUREE**

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
  - o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
  - o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La remise en gestion d'un bien 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.

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

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

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

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

**Occupations illicites :**

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

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

**Biens vacants ou devenant vacants :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc. Elle supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, elle représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

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

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

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

## **Article IX : ASSURANCES**

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

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

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

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Rapport annuel sur le bien :**

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

- Pièces relatives à la gestion locative :

- Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :
  - o la destination de chaque local qu'elle gère ;
  - o le montant du loyer ;
  - o l'identité du locataire ;
  - o la date d'expiration de chaque contrat ;
  - o les litiges éventuels.

- Pièces relatives à la gestion technique :

- rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
- Etat des travaux et réparations à réaliser ;
- La fiche technique de suivi décrite à l'article X ci-dessus.

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

Annexe n°3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA  
(PPI 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<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.**

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

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul s'entend à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

**Valeur initiale**= montant initial de la dépense

**Valeur finale**= montant « actualisé » de la dépense

**Nombre d'années** = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1<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. 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.

## **ANNEXE 4**

**PROCESSUS DIA économique: MAMP VDM EPF EPAEM**

Nom du Processus	Acteur	Actions	Destinataire
<b>1 Déclenchement</b>			
Suivi des DIA	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine	Envoyer tableau DIA	MAMP, VdM, EPAEM, EPF
<b>2 Analyse préalable</b>			
Veille DIA foncier économique	MAMP, VdM, EPF, EPAEM	Analyser l'intérêt des DIA du Tableau	MAMP, VdM, EPF, EPAEM
		Mettre à jour la fiche suivi DIA et envoyer un mail aux partenaires les en informant	MAMP, VdM, EPF, EPAEM
		Envoyer un mail d'abandon de la préemption	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine
	ou	Envoyer une demande de visite du site de la DIA avec à l'appui une note d'intérêt économique + intérêt foncier	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine
<b>3 Visite</b>			
<i>Si VdM ou MAMP est titulaire du droit de Préemption</i>			
Suivi des DIA	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine	Organiser la visite du site de la DIA+ saisie des domaines	MAMP, VdM, EPF, EPAEM, France Domaine, Propriétaire
		(temps suspendu avant visite) Apres visite prolongation d'un mois.	
<i>Si EPF est titulaire du droit de Préemption</i>			
Suivi des DIA	EPF	Organiser la visite du site de la DIA+ saisie des domaines	MAMP, VdM, EPF, EPAEM, France Domaine, Propriétaire
		(temps suspendu avant visite) Apres visite prolongation d'un mois.	
<b>4 Suite à donner</b>			
Veille DIA foncier économique	MAMP, VDM, EPF, EPAEM	Envoyer la note de motivation avec l'intérêt économique et le budget	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine
	MAMP, VDM, EPF, EPAEM	Envoyer la fiche de décision aux titulaires délégataires (VdM Mme Deschamps, Mr Rauscher, Mr Bonnard, Mr Blanc)	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine
<b>5 Décision</b>			
Gestionnaire du bien	MAMP, VDM, EPF, EPAEM	Désigner le gestionnaire du bien à acquérir	MAMP, VDM, EPF, EPAEM
Suivi des DIA	VdM / Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine	Mettre en œuvre et préemption	

Date reçue en Mairie

Délai de 10 jours

2 mois +1 après visite

Date limite du dossier