



CONVENTION D'INTERVENTION
FONCIÈRE
SUR LE SITE CHÂTEAU GOMBERT II
EN PHASE ANTICIPATION – IMPULSION

Métropole Aix Marseille Provence

Ville de Marseille

(Département des Bouches du Rhône)

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 «La METROPOLE»

La Ville de Marseille représentée par l'adjointe au Maire, Laure-Agnes CARADEC, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1 – Objet et définition de l'intervention.....	5
Article 2 – Périmètre(s) d'intervention.....	5
La démarche et les moyens d'intervention.....	7
Article 3 – Les études préalables.....	7
3.1 Définition des modalités d'intervention foncière :.....	7
3.2 Pilotage des démarches d'études :.....	7
Article 4 – La démarche d'acquisition.....	7
Article 5 – La démarche de cession.....	8
5.1 Revente à un opérateur.....	8
5.2 Conditions juridiques de la revente.....	8
5.3 Modalités de suivi du projet après cession.....	8
Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure.....	9
Les modalités pratiques.....	10
Article 7 – Les données numériques.....	10
Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	10
Article 9 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	10
Article 10 – Communication.....	11
Les modalités juridiques et financières.....	12
Article 11 – Financement des études et prestations.....	12
Article 12 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention.....	12
Article 13 – Montant de la convention.....	12
Article 14 – Durée de la convention.....	12
Article 15 – Détermination du prix de cession.....	13
Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	13
Article 17 – Contentieux.....	13
Article 18 – Annexes.....	14
Annexes.....	15
Annexe n°1 – Plan de situation des périmètres(s) d'intervention.....	15
Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA.....	16
Annexe n°3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA.....	21
Annexe n°4 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention.....	24

Préambule

Le territoire de Château Gombert, dans le 13^e Arrondissement de Marseille a connu sur les trois dernières décennies une urbanisation importante très souvent en extension urbaine. En créant la ZAC du Technopole de Château Gombert en 1986, la ville de Marseille a orienté l'aménagement d'un secteur de près de 200 Ha vers une vocation de mixité des fonctions.

Les objectifs de la ville pour ce périmètre étaient en effet à double vocation à savoir développer une vocation de technopole visant à accueillir des universités, grandes écoles, laboratoire de recherche, centre de formation et entreprises, développer une vocation complémentaire en habitat pour créer un nouveau quartier de ville.

Parallèlement à ce périmètre d'aménagement, et en dehors de toute démarche coordonnée et opérationnelle, le quartier de Château Gombert s'est lui aussi profondément développé au rythme des initiatives privées consistant majoritairement en opérations de logements sous forme pavillonnaires (lotissements ou simple opération individuelle) dans une logique de coup par coup, sans cohérence d'ensemble, génératrice d'une forte consommation de l'espace périurbain où se juxtaposent des opérations de logements sans liens entre elles ou avec les espaces publics.

Diverses réflexions menées par la ville ces dernières années, notamment lors de la mise en œuvre de son PLU, ont démontré la nécessité de proposer un développement urbain cohérent sur le secteur situé entre le technopole et le noyau villageois.

30 ha de fonciers jouxtant le technopole de Château Gombert ont été maintenus en zone AU du PLU et font l'objet d'une orientation d'aménagement qui préconise une répartition habitat, activités et services. Sur ce territoire, la Ville de Marseille a approuvé la mise en place d'un sursis à statuer, par délibération de son Conseil Municipal du 25 juin 2012.

De plus, afin de constituer des réserves foncières, préserver la faisabilité d'une opération d'aménagement, et maîtriser la pression foncière exercée par les promoteurs sur ce site, la Ville de Marseille et l'EPF Paca ont signé le 29 Mai 2013 une convention d'intervention foncière sur le secteur de Château Gombert, comprenant un secteur de veille sur les zones ouvertes à l'urbanisation, et un secteur d'impulsion sur la zone AU de 30 ha. Sur cet ensemble, un périmètre provisoire de ZAD a été créé en avril 2014. La ville de Marseille a mandaté des études pré-opérationnelles sur la zone AU de 30 ha en vue de définir les principes d'aménagement de ce secteur d'extension du technopole. Parallèlement, l'EPF y a acquis 1,5 ha de foncier par voie de préemption et à l'amiable.

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal prévoyait que la Ville de Marseille serait amenée à solliciter l'EPCI compétent pour lui proposer la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Château Gombert, au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Par courrier en date du 19 mai 2016, la Ville de Marseille informait la Métropole Aix Marseille Provence que ce projet pouvait passer en phase opérationnelle au travers d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme dont la définition et la réalisation relèvent de la compétence de la Métropole.

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil Métropolitain approuvait la création d'une opération d'aménagement « Extension du Technopole de Château Gombert » et l'affectation de l'autorisation de programme correspondante pour un montant de 15 millions d'euros.

Il convient donc désormais de mettre fin à la convention bi-partite existante EPF – VILLE DE MARSEILLE par une convention tripartite METROPOLE – EPF – VILLE DE MARSEILLE et ainsi permettre à la METROPOLE d'être le garant financier de l'opération, adapter la durée, reprendre les

dépenses réalisées, augmenter l'engagement financier, et développer les modalités opérationnelles de la DUP simplifiée dite de réserve foncière dont l'EPF sera le bénéficiaire. Cette convention s'articule avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont les travaux sont en cours ainsi qu'avec le Plan d'Actions Foncières du Conseil de Territoire Marseille Provence.

La VILLE DE MARSEILLE avait de son côté validé le principe d'une DUP réserve foncière sur la zone AU de 30 Ha par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2016, habilitant M. le Maire à demander à la Métropole la saisine de M. le Préfet en vue de l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP dite de réserve foncière et parcellaire, avec l'EPF Paca comme bénéficiaire.

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

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

La Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver 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.

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre la Métropole Aix Marseille Provence, 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 METROPOLE confie à l'EPF PACA une mission d'anticipation et d'impulsion foncière sur les secteurs désignés à l'article n° 2 de la présente convention.

La démarche d'anticipation et d'impulsion foncière a pour objectif de déterminer dans les périmètres correspondants, les sites particuliers qui feront l'objet de démarches d'aménagement d'initiative publique pour atteindre les objectifs généraux d'aménagement et d'organisation du territoire déterminés par la METROPOLE ET LA VILLE DE MARSEILLE.

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

Pendant la réalisation des études de prospective urbaine et de schéma d'organisation nécessaires à cette fin, les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (droit de Préemption, déclaration d'utilité publique, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur ces périmètres après une évaluation menée conjointement par la METROPOLE la VILLE DE MARSEILLE et l'EPF PACA.

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

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

Les périmètres d'intervention relevant d'une logique d'anticipation et d'impulsion sont définis en annexe n°1 de la présente convention.

Périmètre relevant d'une logique d'anticipation

Ce périmètre est globalement délimité au nord par l'axe chemin de château Gombert /av. Paul d'Albret/traverse de la Balme, au sud par les limites de la ZAC existante du Technopole de Château Gombert, à l'est par le chemin du Cavaou.

Il englobe le noyau villageois de Château Gombert, sa frange sud et une partie du quartier des Médecins couverte notamment par le PAE «Les Parantes – La Claire ». Il correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de Château Gombert.

Périmètre relevant d'une logique d'impulsion foncière

D'une superficie totale d'environ 30 ha, ce périmètre est situé en zonage AU du PLU.

C'est un secteur à vocation péri-urbaine (terrains en friches et mitage de logements) sous forme principalement de petits pavillonnaires.

Objectif : projet d'aménagement en vue de densifier et de favoriser une opération mixte économie et habitat.

Ce périmètre est globalement situé entre le noyau villageois de Château Gombert et la ZAC du Technopole. Il correspond au futur périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.

La démarche et les moyens d'intervention

Article 3 – Les études préalables

Des études urbaines et de faisabilité ont été engagées par La Ville de Marseille

Elles doivent aboutir :

- 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.

3.1 Définition des modalités d'intervention foncière :

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

3.2 Pilotage des démarches d'études :

Le comité de pilotage associera les représentants de la METROPOLE, 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 de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

Article 4 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA a procédé à l'acquisition de plus de 1,5 ha de foncier par voie amiable et par exercice du droit de préemption (cf annexes). En vue d'assurer la faisabilité d'une opération publique d'aménagement, il est convenu que la METROPOLE saisisse M. le Préfet en vue de l'ouverture conjointe de l'enquête parcellaire et préalable à la DUP simplifiée dite de réserve foncière conformément à l'article R112-5 du code de l'expropriation dont l'EPF sera le bénéficiaire.

Cependant, en fonction de l'avancement des études opérationnelles, la METROPOLE pourra s'orienter vers une DUP aménagement.

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

Chaque nouvelle acquisition fera l'objet d'un accord formel préalable du Président de la METROPOLE ou son délégataire.

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA se fait 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 est également délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

La METROPOLE pourra solliciter la VILLE DE MARSEILLE aux fins de confier à l'EPF PACA une délégation totale du Droit de Prémption ZAD sur ce périmètre.

Article 5 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la METROPOLE et la VILLE DE MARSEILLE 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 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 METROPOLE 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 METROPOLE

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE, de 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 de la METROPOLE, 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 METROPOLE et la VILLE DE MARSEILLE.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la METROPOLE, 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 METROPOLE, 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 METROPOLE et la VILLE DE MARSEILLE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la METROPOLE s'engage 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 METROPOLE, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc..).

Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure

Suite à la DUP simplifiée dite de réserve foncière, portée par l'EPF PACA, la METROPOLE s'engage à valider un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur :

- la mixité sociale et fonctionnelle (logements activité économique), et comprenant **un pourcentage significatif** de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale),

- sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.

Par ailleurs, la METROPOLE s'engage à approuver, par délibération de son conseil le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation, en vue de la cession par l'EPF PACA de tranches opérationnelles à l'opérateur désigné ou aux groupements d'opérateurs désignés après consultation.

Les modalités pratiques

Article 7 – Les données numériques

La METROPOLE et la VILLE DE MARSEILLE 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/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

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

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

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

L'EPF PACA s'engage à remettre à la METROPOLE et à 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 défini à l'article 3.2 de la présente convention évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

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

Article 9 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

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

Toutefois la METROPOLE et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'Etablissement 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 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 10 – Communication

La METROPOLE 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 METROPOLE de 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 et prestations

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

Article 12 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention d'intervention foncière autorisées par Délibération n° 2013/ 11 du Conseil d'administration de l'EPF PACA du 28 mars 2013 sur le site de Château Gombert à Marseille entre la COMMUNE et l'EPF 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 à la date du 9 mai 2016 est précisé en annexe n°4

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

Article 13 – Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 15 M€ 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 – 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

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 METROPOLE.

En outre, l'EPF PACA s'engage à produire ledit état récapitulatif annuellement afin de permettre à la Métropole de connaître le montant de la garantie d'achat.

La METROPOLE 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.

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 METROPOLE 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 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En xxx exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

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

Claude BERTOLINO (2)

Jean Claude GAUDIN (2)

**La Ville de Marseille
représentée par l'Adjointe au Maire déléguée
à l'Urbanisme, au projet Métropolitain, au
Patrimoine Municipal et foncier et au Droit
des Sols**

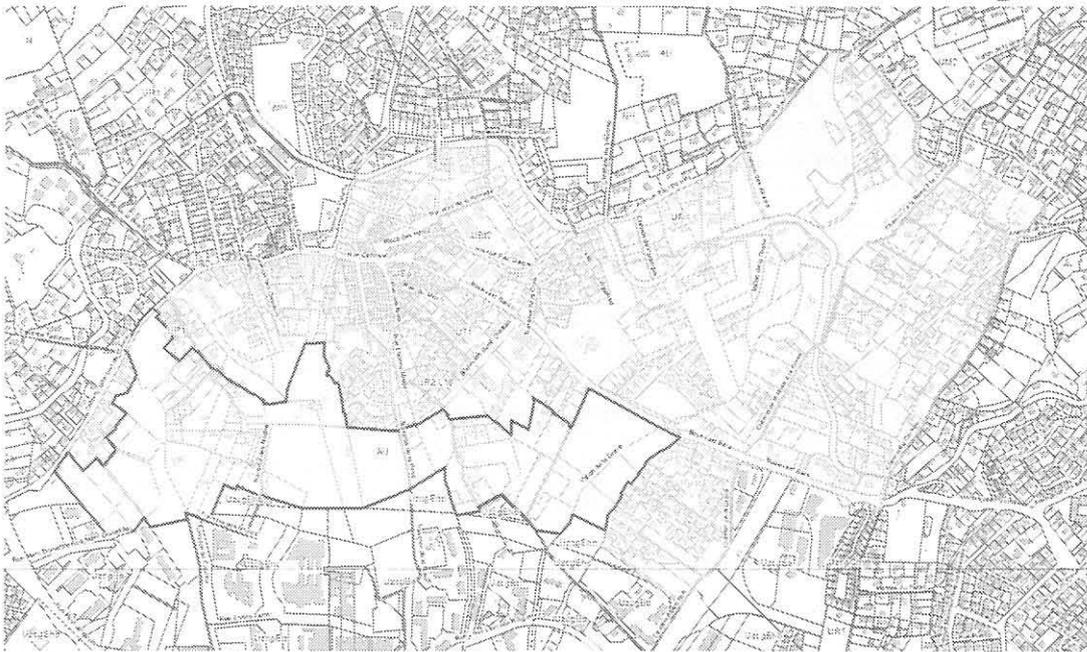
Laure-Agnès CARADEC

(2)

Annexes

Annexe n°1 – Plan de situation des périmètres(s) d'intervention

(13) MARSEILLE : Site de Château-Gombert



Perimètre de ZAD de Château Gombert : 143 ha environ
Perimètre d'impulsion de DUP de Château Gombert : 32,07 ha
PLU du 28/06/2013



Date: 06/12/2016
Service: IUT/EPF/CA/EPF
Mairie de Marseille - 4, rue de la République

(13) MARSEILLE : Site de Château-Gombert



Perimètre de ZAD de Château Gombert : 143 ha environ
Perimètre d'impulsion de DUP de Château Gombert : 32,07 ha
PLU du 28/06/2013



Date: 06/12/2016
Service: IUT/EPF/CA/EPF
Mairie de Marseille - 4, rue de la République

Annexe n°2 – Modalités 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 : durée

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 :
 - de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
 - ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : procédure 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 à l'état des biens lors de la remise en gestion

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
- Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment ou insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

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

Article V : affectation et occupation des biens transférés pendant la durée du portage

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

Biens occupés au jour de la remise en gestion :

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

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

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

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

Occupations illicites :

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

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

Biens vacants ou devenant vacants :

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

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

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

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

Article VI : gestion technique, travaux et réparations

A la charge de l'EPF PACA :

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

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

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

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

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

A la charge de la collectivité :

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

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

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

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

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

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

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

Article VII : dispositions financières

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 impôts

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-contrôle-information

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

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

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

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

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

- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

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

Pièces relatives à la gestion locative :

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

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

Annexe n°3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)

1. Détermination du prix de cession :

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

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^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et 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.

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 au terme de la convention.** Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, 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 (*avec une franchise de 6 mois*).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménagement 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.

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 - Modalités 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 n°4 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Site L'IMM41 "Château Gambert" dépenses solées au 09-05-2016

Exercice	Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Raison sociale du tiers
2015	15/01/2015	CF B11280	L344R41	6011532	Frais divers - Portage	ROMAN ROBERT	120,28	SCP ROUZET ET BOURGEOINIER
2015	15/01/2015	CF B11280	L344R41	6011532	Frais divers - Portage	ROMAN ROBERT	0,88	SCP ROUZET ET BOURGEOINIER
2015	15/01/2015	CF B11280	L344R41	6011532	Frais divers - Portage	ROMAN	365,60	SELARL SINERGE HUISSIERS 13
2015	15/01/2015	CF B11280	L344R41	6011532	Frais divers - Portage	ROMAN	20,34	SELARL SINERGE HUISSIERS 13
2015	05/03/2015	CF B11280	L344R41	601111	Coût d'achat - Portage	ACTE ROMAN	175 500,00	SCP DURAND
2015	27/03/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE ROMAN FABRE	2 250,90	SCP DURAND
2015	27/03/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE ROMAN FABRE	826,00	SCP DURAND
2015	20/04/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE CTS ROMAN	398,60	SCP DURAND
2015	20/04/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE CTS ROMAN	301,68	SCP DURAND
2015	19/05/2015	CF B11280	L344R41	601142	Travaux de valorisation foncière - Portage	A1171 - EVAL TECHNIQUE	1 200,00	SEIFG (GRAND)
2015	21/07/2015	CF B11280	L344R41	601111	Coût d'achat - Portage	Acq ROMAN FABRE Château Gambert + F. NOT	735 000,00	SCP DURAND
2015	21/07/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	Acq ROMAN FABRE Château Gambert + F. NOT	8 327,94	SCP DURAND
2015	03/11/2015	CF B11280	L344R41	601141	Travaux de gestion courante - Portage	A1171 TX DEBROUSSAILLAGE	4 212,80	EIEA ENVIRONNEMENT
2015	23/11/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	Acq ROMAN FABRE Château Gambert	-96,45	SCP DURAND
2015	03/12/2015	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	A117 DIAGNOSTIC AVANT DEMOLITION	3 244,00	AMSE Etc
2015	09/12/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	REBOUSEMENT IF 2015-VENTE CTS ROMAN FABRE	401,20	SCP MONEL FERALD
2015	11/12/2015	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEMOLITION RUE ETIENNE MEGE - ED 03 MARSEILLE	318,83	SCP AZOLAY - CHANOLLEU HUISSIERS
2015	28/12/2015	CF B11280	L344R41	601111	Coût d'achat - Portage	Acq Cts ROQUEBURN	300 000,00	SCP P MAURE ET J MAURE
2015	31/12/2015	CF B11280	L344R41	601112	Frais d'acquisition - Portage	Charges à rattachier 2015 20153752	14 406,00	
2015	31/12/2015	CF B11280	L344R41	601142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Charges à rattachier 2015 20153693	62 400,00	
2015	31/12/2015	CF B11280	L344R41	601142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Charges à rattachier 2015 20157721	2 665,00	
2016	01/02/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	142,22	SQUALE SECURITE 13
2016	01/02/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	142,22	SQUALE SECURITE 13
2016	01/02/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	142,56	SQUALE SECURITE 13
2016	18/03/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	-142,22	SQUALE SECURITE 13
2016	18/03/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	-142,22	SQUALE SECURITE 13
2016	18/03/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	-142,56	SQUALE SECURITE 13
2016	01/02/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	142,22	SQUALE SECURITE 13
2016	01/02/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	142,22	SQUALE SECURITE 13
2016	01/02/2016	CF B11280	L344R41	6011531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	JANVIER 2016 MISE EN PLACE D UN VEHICULE DE RONDE SUR LES BIENS DE L EFF PACA	142,56	SQUALE SECURITE 13
2016	05/04/2016	CF B11280	L344R41	601141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1171 FOURNITURE ET POSE DE BARDAGE ET GRILLAGE CADENS	8 400,00	SIB SOCIETE ILES BATIMENT
2016	05/04/2016	CF B11280	L344R41	601141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1171 FOURNITURE ET POSE DE BARDAGE ET GRILLAGE CADENS	600,00	SIB SOCIETE ILES BATIMENT
2016	05/04/2016	CF B11280	L344R41	601141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1171 FOURNITURE ET POSE DE BARDAGE ET GRILLAGE CADENS	80,00	SIB SOCIETE ILES BATIMENT
2016	05/04/2016	CF B11280	L344R41	601141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1171 FOURNITURE ET POSE DE BARDAGE ET GRILLAGE CADENS	2 940,00	SIB SOCIETE ILES BATIMENT
Total Montant solée							1 323 170,69	

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement
■ Séance du 15 Décembre 2016

3

URB 003-15/12/16 BM

**■ Approbation d'une convention d'intervention foncière en phase
Anticipation-Impulsion sur le site de Château Gombert avec la Ville de Marseille et
l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La Ville de Marseille a créé en 1986 la ZAC du Technopole de Château Gombert dans le 13^e arrondissement afin d'orienter l'aménagement d'un secteur de près de 200 hectares vers une vocation de mixité des fonctions.

Les objectifs de la Ville pour ce périmètre étaient en effet à double vocation à savoir développer une technopole visant à accueillir des universités, grandes écoles, laboratoire de recherche, centre de formation et entreprises, et développer une vocation complémentaire en habitat pour créer un nouveau quartier de ville.

Parallèlement, le quartier de Château Gombert s'est développé au rythme des initiatives privées consistant majoritairement, en conformité avec les orientations du POS alors en vigueur, en opérations de logements sous forme pavillonnaires (lotissements ou simple opération individuelle)

Diverses réflexions menées par la ville ces dernières années, notamment lors de la mise en œuvre de son PLU, ont démontré la nécessité de proposer un développement urbain d'initiative publique sur le secteur restant à urbaniser situé entre le technopole et le noyau villageois permettant également d'améliorer le maillage des opérations déjà réalisées et de créer des équipements publics rendus nécessaires par le développement de l'urbanisation.

En effet, 30 hectares de fonciers jouxtant le technopole de Château Gombert ont été maintenus en zone AU du PLU et font l'objet d'une orientation d'aménagement qui préconise une répartition habitat, activités et services. Sur ce territoire, la Ville de Marseille a approuvé la mise en place d'un sursis à statuer, par délibération n°12/0543/DEVD du 25 juin 2012.

De plus, afin de constituer des réserves foncières, préserver la faisabilité d'une opération d'aménagement, et maîtriser la pression foncière exercée par les promoteurs sur ce site, le Conseil Municipal a approuvé par délibération n°13/0212/DEVD du 25 mars 2013, une convention d'intervention foncière sur le secteur de Château Gombert, comprenant un secteur de veille sur les zones ouvertes à l'urbanisation, et un secteur d'impulsion sur la zone AU de 30 hectares. Cette convention a été signée le 29 mai 2013 par la Ville de Marseille et l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA).

Par délibération n°13/0665/DEVD du 17 juin 2013, le Conseil Municipal demandait à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de saisir Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, afin de prendre un arrêté créant une Zone d'Aménagement Différé dite «Château Gombert», de prendre un arrêté délimitant un périmètre provisoire de la Zone d'Aménagement Différé dans le même secteur et de désigner la Ville de Marseille comme titulaire du Droit de Prémption dans le périmètre provisoire puis définitif de la Zone d'Aménagement Différé.

Sur cet ensemble, un périmètre provisoire de ZAD a été créé en avril 2014. La Ville de Marseille a mandaté des études pré-opérationnelles sur la zone AU de 30 hectares en vue de définir les principes d'aménagement de ce secteur d'extension du technopole. Parallèlement, l'EPF y a acquis 1,5 hectares de foncier par voie de préemption et à l'amiable.

Par délibération n°15/1210/UAGP du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal prévoyait que la Ville de Marseille serait amenée à solliciter l'EPCI compétent pour lui proposer la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Château Gombert, au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°16/0068/UAGP du 8 février 2016, le Conseil Municipal approuvait le principe d'une Déclaration d'Utilité Publique de réserve foncière sur la zone AU de 30 Hectares, et autorisait le Maire ou son représentant à solliciter le Président de la Métropole pour lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique de réserve foncière conformément à l'article R-122-5 du Code de l'Expropriation.

Par courrier du 19 mai 2016, la Ville de Marseille informait la Métropole d'Aix-Marseille-Provence que ce projet pouvait passer en phase opérationnelle au travers d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme dont la définition et la réalisation relèvent de la compétence de la Métropole.

Par délibération n°URB 02/-643/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil Métropolitain approuvait la création d'une opération d'aménagement « Extension du Technopole de Château Gombert » et l'affectation de l'autorisation de programme correspondante pour un montant de 15 millions d'euros.

Il convient désormais d'approuver une convention tripartite entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA afin d'augmenter l'engagement financier, tenant compte des dépenses réalisées, d'adapter la durée, de développer les modalités opérationnelles de la DUP simplifiée dite de réserve foncière dont l'EPF sera le bénéficiaire et de permettre à la Métropole d'être le garant financier de l'opération. Cette convention s'articule avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont les travaux sont en cours ainsi qu'avec le Plan d'Actions Foncières du Conseil de Territoire Marseille Provence.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver 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.

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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à 15 millions d'euros hors taxes et hors actualisation.

La convention prendra fin le 31 décembre 2022 et pourra faire l'objet d'une prorogation si nécessaire. Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,
Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d’Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d’Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d’Aix-Marseille-Provence ;
- L’avis du Conseil du Territoire Marseille Provence du 14 décembre 2016.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu’il convient de procéder à l’approbation de la convention d’intervention foncière en phase Anticipation/Impulsion sur Château Gombert à passer entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l’Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d’Azur

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d’intervention foncière ci-annexée en phase Anticipation/Impulsion sur le site de Château Gombert dans le 13^e arrondissement de Marseille à passer entre la Métropole d’Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l’Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d’Azur.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole d’Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT, Schémas d’urbanisme

Henri PONS