

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 22 Mars 2018

6641

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension Euroméditerranée

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

Au titre de ses compétences et de l'ambition qu'elle souhaite donner à son territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence considère que la production de foncier en renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour son développement.

L'opération d'intérêt national Euroméditerranée constitue un vecteur fondamental du développement de la Métropole.

Ainsi, par délibération du 15 décembre 2016, et dans la continuité de l'ingénierie foncière engagée sur ce secteur depuis 2011, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une convention d'intervention foncière en phase anticipation - impulsion sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille dont l'échéance est prévue en décembre 2022.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire à l'ensemble des partenaires de redéfinir les priorités d'intervention de l'EPF PACA, tant en termes de secteurs géographiques que de moyens d'action.

Dans un contexte de pression foncière, et face à des durées de portage moyen/long terme, la recherche d'optimisation de la gestion transitoire des biens, notamment économiques, est un moyen d'accompagner le recyclage foncier.

A cet effet, la récente délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017 du conseil d'administration de l'EPF PACA ouvre la possibilité de déduire du prix de cession des biens acquis par l'EPF PACA, les éventuelles recettes locatives perçues par l'Etablissement pendant la durée de portage. Cette nouvelle

facilité proposée vient s'ajouter à l'exonération de l'imputation du montant des taxes foncières sur le coût de cession de l'opération. La nouvelle convention vient consacrer cette modalité de cession. Par ailleurs, le rôle des quatre partenaires est clarifié et les modalités de pilotage précisées. Aussi, un ajustement du calendrier de cession des biens acquis par l'EPF PACA est réalisé afin de garantir un écoulement régulier du stock foncier permettant d'assurer un roulement entre les cessions et les acquisitions et par conséquent, une meilleure exécution de la convention. Enfin, des précisions sont également apportées sur le périmètre d'intervention, décomposé en cinq sous-secteurs en phase d'impulsion.

Ainsi il est proposé d'approuver cette nouvelle convention qui annule et remplace la précédente convention quadripartite, avec un réengagement du montant financier autorisé de 90 millions d'euros, une reprise des dépenses du stock foncier et une échéance prévue pour décembre 2023.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5218-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- 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 AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La délibération AEC 001-1114/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant la mise en œuvre de la stratégie foncière de Marseille Provence métropole et la création d'une autorisation de programme pour la politique stratégie foncière
- La délibération AEC 005-1398/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant le renouvellement avec extension de la ZAD – Façade maritime nord de la Ville de Marseille
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du 17 mars 2016 du Conseil de la métropole portant délégation du Conseil de la Métropole au bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- La délibération URB 002-122/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant une convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension méditerranée
- La délibération N°2017/54 du 30 novembre 2017 du Conseil d'administration de l'Etablissement public Foncier PACA
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la production de foncier en renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour le développement de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- Qu'il est nécessaire de clarifier le rôle des partenaires et ajuster les modalités d'exécution de la convention afin de poursuivre et optimiser l'action foncière partenariale sur ce secteur.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvée la convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension Euroméditerranée, ci-annexée, conclue entre la Métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Article 2 :

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

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

Henri PONS

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE PERIMETRE DE L'EXTENSION D'EUROMEDITERRANEE EN PHASE IMPULSION

METROPOLE AMP

VILLE de MARSEILLE

EPA EUROMEDITERRANEE

Département des Bouches-du-Rhône

La METROPOLE Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du [REDACTED],

Désignée ci-après par « la METROPOLE »

La Ville de Marseille représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED],

Désigné ci-après par « la VILLE »

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) l'Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque, ledit établissement représenté par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable en date du 5 Mars 2017, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n° [REDACTED] en date du 8 mars 2018

Désigné ci-après par les initiales « l'EPAEM »,

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°2018 / en date du 13 mars 2018,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

Sommaire

Article 1 - Objet et définition de l'intervention	5
Article 2 - Rôle des partenaires.....	5
Article 3 - Périmètre d'intervention	7
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres.....	7
Article 4 - Démarches et financement des études préalables.....	7
4.1 Etudes foncières et techniques :	7
4.2 Frais d'études.....	8
Article 5 - La démarche d'acquisition	8
Article 6 - La démarche de cession.....	9
6.1, L'EPF cède à l'EPAEM, l'EPAEM agissant de droit et en compétence :	9
6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable.....	9
6.3 Conditions juridiques de la cession :	10
6.4 Modalités de suivi du projet après cession :	10
Article 7- Les données numériques.....	10
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	11
Article 9 – Calendrier de Cession.....	11
Article 10 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	11
Article 11 - Communication	13
Article 12- Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention.....	13
Article 13- Montant de la convention	13
Article 14- Durée de la convention	13
Article 15 - Détermination du prix de cession	14
Article 16 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	14
16.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	14
16.2 Cas de l'abandon d'un site d'intervention :	14
Article 17 - Contentieux.....	15
Article 18 - Annexes.....	15
Annexe n°1 et 1 bis - Plan de situation du périmètre d'intervention + Ventilation par secteur et par garant.....	18
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA	19
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention + cartographie des biens en stocks.....	24
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours	25
4.1 Détermination du prix de cession :	25
4.2 Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:.....	26
4.3 Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA	27
Annexe n°5 – Etat des stocks au 31/12/2017.....	28

Préambule

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.

Dans ce cadre, l'Etablissement Public Foncier PACA accompagne les collectivités, Ville de Marseille et Communauté Urbaine de Marseille devenue aujourd'hui Metropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE depuis 2007 au travers de cadres conventionnels réussis.

Les actions réalisées par l'EPF, sur le périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National EUROMEDITERRANEE, sont régies par une convention d'intervention foncière en phase Anticipation - Impulsion opérante jusqu'en 2022, et se traduisent par :

- Un engagement financier autorisé de **90 M €** depuis l'origine
- Un montant d'acquisition réellement dépensé de **72 M €**
- Un montant de cessions effectuées de **17 M €**

Cela représente un stock en cours de **85 biens** environ pour **55 M €**, ventilé auprès de chaque partenaire en garantie de rachat (cf. illustration carte en annexe)

Le projet de l'extension est aujourd'hui arrivé à maturité et l'EPAEM a amorcé une phase qui devrait permettre de sortir les premières opérations d'ici trois ans. Les conventions précédentes ont permis à l'EPF PACA de maîtriser un nombre conséquent de fonciers parmi lesquels d'importants tènements ont d'ores et déjà été rachetés par l'EPAEM. Il en est ainsi dans la ZAC Littorale pour l'intégralité des fonciers dévolus à l'opération « Les Fabriques ». Le rachat des fonciers situés sur cette même ZAC (secteur Cazemajou), est envisagé en fonction de l'étude de programmation en cours dont les premiers éléments de mise en œuvre devraient être arrêtés dans la période 2018-2019.

Le Secteur Sud, et les Crottes dont l'objectif de développement est réaffirmé par l'EPAEM compte tenu de sa situation à l'interface de la ZAC LITTORALE et du parc des Aygalades, feront l'objet d'une opération de renouvellement urbain qui devrait être initiée à compter de 2019. Dans ce cadre, le secteur des Crottes pourrait faire l'objet d'un montage opérationnel particulier relayé par une convention d'intervention EPF/EPAEM spécifique.

Par ailleurs, la Métropole AMP, la ville de Marseille et l'EPF PACA ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargie de la façade maritime nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain.

Sur les sites identifiés sur le secteur nord de Marseille, dans le cadre de cette convention, l'EPF PACA a poursuivi son action foncière, ce qui lui a permis de se porter acquéreur de tènements à vocation économique, notamment sur le secteur Actisud, Capitaine Gèze, Théodora, Moretti et Plombières pour favoriser notamment l'accompagnement d'entreprises à relocaliser sur le secteur Nord de Marseille.

Sur ces périmètres, des études de faisabilité sont mises en œuvre par l'EPF en partenariat avec les services de la Métropole et de la ville de Marseille afin de préciser la programmation attendue en relation avec les besoins exprimés par les entreprises situées sur les secteurs prioritaires d'aménagement du périmètre de l'extension d'Euroméditerranée.

Dans ce contexte, et au regard principalement :

- de la nécessité d'accompagner au mieux les évolutions dans la stratégie de développement du projet de l'Extension d'EUROMEDITERRANEE,

- des enjeux fonciers importants pour l'EPF PACA et notamment sur le stock foncier constitué,
- du contexte institutionnel et des compétences nouvelles dévolues à la METROPOLE,
- de l'optimisation recherchée dans la gestion transitoire des biens, notamment lorsque ceux-ci sont intégrés dans une démarche de portage moyen/long terme, et soutenue par les nouvelles modalités approuvées lors du CA de l'EPF du 30 novembre 2017

Il est apparu nécessaire à l'ensemble des partenaires de redéfinir les priorités d'intervention de l'EPF, de clarifier le rôle de chacun des acteurs suivant chaque phases d'intervention, à savoir :

- L'acquisition des biens
- Le portage des biens et leur gestion en phase transitoire
- La cession des biens

Ainsi, il est proposé cette nouvelle convention, qui annule et remplace la précédente signée le 2 mars 2017, avec un ré-engagement du montant financier autorisé de 90 M € et une reprise des dépenses afférentes au stock foncier. (La présente convention rendue exécutoire entrainera la clôture de la précédente)

Cette intervention s'inscrit dans le 3 ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA : « Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques et structurants pour le territoire ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques 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 actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'intervention en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF PACA étant communs à la Ville, la METROPOLE et l'EPAEM, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

Ceci dans l'objectif d'accompagnement de l'opération d'intérêt National conduite par l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE dont les enjeux portent sur :

La ZAC LITTORALE, le premier maillon opérationnel de l'Extension d' EUROMEDITERRANEE vers le Nord, permettra la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat (environ 6400 logements) et de bureaux et d'activité (environ 170 000 m² de SDP) ainsi que de nombreux équipements publics qui participeront à la transformation économique et sociale du secteur.

Ensuite dans la continuité des quartiers en cours d'aménagement, le projet défini pour cette extension pose comme objectif un renouvellement important de ce territoire dans une logique de centre-ville qui a déjà prévalu sur les premiers secteurs tout en connectant mieux les quartiers existants à leur environnement.

Cette volonté de densification et de préservation s'inscrit dans une démarche plus globale de **développement d'une ville durable méditerranéenne**.

Article 2 - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires, s'inscrivant pleinement dans une démarche de coopération avec l'EPF PACA pour mettre en œuvre la présente convention, sont synthétisés ci-après.

L'EPF PACA

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article : « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article : « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,

- assurera la gestion transitoire des biens, (dont l'encaissement des recettes locatives et la sécurisation par occupation préventive) des biens identifiés et acquis par l'EPF PACA à cet effet et suivant les modalités définies à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- procédera à la revente des fonciers à l'EPAEM ou, le cas échéant, aux opérateurs désignés par celui-ci selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession »,
- produira annuellement aux différents garants un bilan des stocks,
- réunira les comités de suivi nécessaires au bon avancement des démarches engagées, validera les interventions en cours, et proposera le cas échéant les évolutions utiles à la présente convention .

LA METROPOLE,

- validera les dépenses d'acquisitions établies par l'EPF PACA sur le secteur PHASE 2 visé à l'article 3,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention correspondant au secteur PHASE 2,
- validera avec l'EPAEM les propositions d'occupations transitoires tel que visé à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession » dans le cas particulier où L'EPAEM ne se porte pas acquéreur.

La VILLE

- validera les dépenses d'acquisition établies par l'EPF PACA sur le secteur de BOUGAINVILLE,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention sur le périmètre BOUGAINVILLE,
- assurera la gestion des biens à l'exception de ceux conservés en gestion par l'EPF et ce conformément à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA » et ce pour l'ensemble du périmètre de l'OIN,
- validera avec l'EPAEM les propositions d'occupations transitoires tel que visé à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- réunira les comités de suivi des DIA et gestion des biens notamment permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession » dans le cas particulier où l'EPAEM ne se porte pas acquéreur.

L'EPAEM,

- fournira toutes les études réalisées par lui utiles au bon accomplissement de la mission foncière confiée,
- validera les dépenses d'acquisition établies par l'EPF PACA sur l'ensemble du périmètre de l'OIN,

- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention sur le périmètre ZAC LITTORALE, LES CROTTEES, SECTEUR SUD,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession » dans le cas particulier où l'EPAEM ne se porte pas acquéreur,
- validera les propositions d'occupations transitoires tel que visé à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- réunira les comités de suivi de la convention permettant d'évaluer l'état d'avancement des projets notamment.

Article 3 - Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre se décompose en 5 secteurs prioritaires d'intervention, en phase d'impulsion, soit :

PHASE 2 (Est et Ouest)

ZAC LITTORALE (et son sous secteur Cazemajou)

LES CROTTEES

SECTEUR SUD

PARC BOUGAINVILLE

3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF PACA interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision d'acquérir de l'EPF PACA avec l'accord de la METROPOLE (accompagnée de la délégation du DPU éventuellement nécessaire), de la VILLE et de l'EPAEM, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4 - Démarches et financement des études préalables

4.1 Etudes foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PACA pourra :

- faire réaliser des études pré-opérationnelles,
- engager la 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,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

4.2 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront réimputés sur le prix de cession conformément à l'annexe « Modalités de prix de cession »,

Article 5 - La démarche d'acquisition

L'ensemble du périmètre de l'extension d'EUROMEDITERRANEE est couvert par la ZAD Façade Maritime Nord dont le titulaire du Droit de préemption est la ville de Marseille.

Sur les secteurs prioritaires de la ZAC LITTORALE et du PARC BOUGAINVILLE, l'EPAEM dispose d'une délégation totale de l'exercice du droit de préemption délégué par la VILLE.

Il est par ailleurs titulaire d'une DUP pour la ZAC LITTORALE.

S'agissant du Parc Bougainville, la procédure lancée mi-2018 devrait permettre de maîtriser l'intégralité des fonciers concernés fin 2019.

Au vu des éléments précités, :

- Sur le Secteur SUD et les CROTTEs, l'EPF PACA poursuivra son action foncière aussi bien dans le cadre de préemptions que d'acquisitions amiables permettant, parallèlement à la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement, l'émergence de quelques opérations immobilières.
- Sur les secteurs prioritaires de la ZAC LITTORALE et PARC BOUGAINVILLE, l'EPF PACA pourra, dans le cadre de négociation amiable assurer ponctuellement des négociations et des acquisitions en complément des procédures d'expropriation menées par l'EPAEM à l'appui de la DUP obtenue et celle en cours.
- Sur le secteur PHASE 2 (Est et Ouest), l'EPF PACA poursuivra une veille foncière permettant de se porter acquéreur à l'amiable ou par suite d'une décision de préemption de biens :
 - Venant consolider les références de prix actuels en relation avec les procédures de DUP qui sont en cours, et assurer la conduite des futures tranches opérationnelles qui seront initiées au-delà de 2022.
 - Susceptibles de générer des recettes locatives soit au travers d'acquisitions occupées soit par la recherche d'occupants transitoires.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier d'accord préalable de l'EPAEM et d'un courrier portant accord préalable du Garant en fonction du secteur d'intervention :

Président de la METROPOLE / SECTEUR PHASE 2 (Est et Ouest)

Maire de la VILLE / PARC BOUGAINVILLE

DG de l'EPAEM / LES AUTRES SECTEURS D'INTERVENTION

Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article : « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

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

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA se fera au cas par cas sur le périmètre de projets définis en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la cellule de veille foncière mise en place, l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE de MARSEILLE feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite.

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.

Deux cas en fonction des délais de prises de décision :

- Soit, 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 par l'EPF PACA.
- Soit, l'autorité compétente dès réception de la DIA procédera à la décision de délégation de l'exercice du droit de préemption à l'EPF PACA qui organisera la visite des Domaines.

Dans tous les cas, un accord écrit de l'EPAEM et du garant concerné sera sollicité pour valoir accord d'acquiescer.

Le droit de priorité visé à l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA.

Article 6 - La démarche de cession

6.1, L'EPF cède à l'EPAEM, l'EPAEM agissant de droit et en compétence :

Les immeubles acquis par l'EPF PACA sur les secteurs ZAC LITTORALE et Parc BOUGAINVILLE seront cédés à l'EPAEM (ou directement à la VILLE de MARSEILLE pour les parcelles qui seront désignées par l'EPAEM en ce qui concerne le secteur du parc BOUGAINVILLE).

Ces cessions seront réalisées au prix de revient du foncier conformément à l'article : « Détermination du prix de cession »

6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable

L'EPF PACA sur le Secteur SUD, Les CROTTEs et PHASE 2 pourra assurer la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE.

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

La revente fera l'objet de la réitération d'un Avant-contrat / Promesse de vente comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de l'EPAEM, de la METROPOLE ou de la VILLE et de l'EPF PACA.

6.3 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** :« Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » :

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (l'EPAEM, la VILLE, la METROPOLE ou un opérateur désigné).

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 acquerra 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 à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

6.4 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec l'EPAEM, la VILLE et la METROPOLE 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.

À ce titre, l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE s'engage(nt) 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.

L'EPAEM, La METROPOLE ou la VILLE s'engagent à transmettre à l'EPF PACA la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 7- Les données numériques

L'EPAEM, LA METROPOLE ou La VILLE transmettra, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- les zonages du document d'urbanisme (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 l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

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

Un comité de suivi co animé par l'EPAEM, la METROPOLE, la VILLE et l'EPF PACA assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira autant que de besoin et a minima une fois par trimestre.

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

L'ordre du jour des comités de suivi sera décomposé par thématique. Il appartient à chaque partenaire de pourvoir à ces thématiques et d'animer la réunion ou partie de réunion qui s'y rattache selon la répartition suivante :

- L'EPAEM pour le suivi du projet
- La VILLE de MARSEILLE et l'EPF PACA pour le suivi des DIA et la gestion des biens
- La METROPOLE et l'EPF PACA pour le suivi de la convention

Article 9 – Calendrier de Cession

Il est convenu que les cessions des biens acquis par l'EPF au profit de l'EPAEM ou d'un opérateur désigné représenteront **un montant moyen de 5 M € / H.T. par an** permettant ainsi d'assurer un fonctionnement équilibré de la présente convention en matière d'écoulement du stock. Soit un montant prévisionnel de 30 M € sur la période de la convention.

L'EPAEM et l'EPF PACA s'engage pour respecter cet engagement à :

- corriger la stratégie de mise en œuvre des projets si nécessaire en fonction des acquisitions réalisées et projetées.
- procéder à la signature d'un avant-contrat au cours du premier semestre de l'année en cours, permettant ainsi d'identifier les conditions préalables nécessaires à la réitération de l'acte au plus tard le 30 novembre de la même année.

Article 10 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens déjà acquis et à acquérir, et sauf stipulation particulière des différentes parties ceux-ci seront remis en gestion à la VILLE.

Toutefois l'EPFPACA assurera ou fera assurer la gestion des biens dans les cas suivants :

1°) **S'agissant de biens acquis occupés** par des baux commerciaux et qui nécessitent une gestion juridique particulière. (soit pour le recouvrement des recettes locatives soit au titre de la résiliation des baux rendus nécessaires pour le projet).

La résiliation des baux existants s'effectuera conjointement **par EPAEM, le garant du bien et l'EPF propriétaire.**

2°) S'agissant des biens acquis qui nécessitent une sécurisation du bien préalablement à la remise en gestion à la ville soit par :

- La mise en œuvre de travaux de sécurité urgente (en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes)
- L'occupation préventive
- Le gardiennage
- La démolition partielle urgente,

L'EPF informera et rendra compte régulièrement à l'ensemble des parties des mesures qu'il sera amené à prendre pour la gestion de ces dits biens dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire ;

3°) S'agissant des biens ayant vocation à être intégrés aux stratégies de développement du projet et pour lesquels :

-il existe une volonté d'organiser dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme transitoire une occupation des biens permettant de marquer la mutation des quartiers concernés avant les implantations définitives ; Démarche MOV (Massalia Open Village) conduite par EuroMéditerranée et qui pourra faire l'objet de convention spécifique de mise à disposition des biens concernés de l'EPF à EPAEM.

- il existe une volonté de trouver des solutions d'occupation visant à limiter le coût du portage foncier voir de générer des recettes locatives venant en déduction du prix de revient pour faciliter les sorties d'opérations futures.

- Il y a une volonté de procéder à la démolition totale du bien ou il est nécessaire de préserver le bâti au titre de sa valeur patrimoniale et des travaux doivent être engagés à cet effet.

L'orientation des biens concernés, répondant au 3 cas précités, s'effectuera autant que possible lors de la demande d'accord d'acquérir, et concernant les biens en stock, lors de comités de pilotage spécifiques de « Suivi des biens en gestion ».

Le choix et les principales conditions techniques, juridiques et financières des occupations transitoires seront validés **par EUROMEDITERRANEE, le garant des biens et L'EPF propriétaire.**

Modalités de mise en œuvre de la gestion des biens confiés à la ville

Ce transfert de la gestion à la VILLE s'effectuera conformément à l'annexe sur la gestion des biens, et chaque fois que possible, au moment de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF PACA.

Ceci sous réserve que soit transmis préalablement à la VILLE l'ensemble des éléments lui permettant d'en assurer la garde à savoir : consistance du bien, caractéristiques principales, état d'occupation du bien: Diagnostics réglementaires, plan(s), arrêté(s) impactant éventuellement le bien, facture(s) des fournisseurs de réseaux, servitudes, baux en cours,...

Cette remise en gestion sera traduite par l'établissement d'un « Procès-verbal de remise en gestion » contresigné par les deux parties, pour permettre à la VILLE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil et dont les modalités seront définies à la signature de l'acte.

La Ville ne peut modifier même temporairement la destination des biens dont la gestion lui est transférée sauf accord exprès des parties.

La VILLE informera l'EPF PACA sur les biens confiés en gestion à toute autre personne désignée par elle.

Dans le respect de ces règles, la VILLE pourra organiser avec toute autre personne désignée par elle les modalités de la gestion tel que précisé en annexe.

Toutefois, dans le cas exceptionnel où la VILLE 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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA.

L'Etat des biens en stock à fin 2017 et leur gestion VILLE ou EPF est précisé en **annexe**.

Article 11 - Communication

L'EPAEM, LA METROPOLE ou La VILLE s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets dont le portage foncier est assuré par l'EPF PACA. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs tiers 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 l'EPAEM, de la METROPOLE ou de la VILLE, (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire,.

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

Les dépenses du stock effectuées au titre de la convention d'intervention foncière précédente sur le périmètre d'extension d'EUROMEDITERRANEE sont intégralement 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.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 31/12/2017 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à chaque garant : EPAEM, METROPOLE et VILLE un état définitif des reprises.

Article 13- Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site demeure inchanger vis-à-vis de la précédente convention et donc estimé à **90 M € EUROS** hors taxes et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE sont respectivement engagés par secteur pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14- Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 DECEMBRE 2023**. Elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

Sauf décision de renouveler la présente convention, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève dans les conditions définies à l'article 16

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** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération :

- Opérations d'Intérêt National (OIN),

les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Etablissement, viendront en déduction du prix de revient de l'opération.

Il est rappelé ici, et ce conformément aux « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » détaillé en **annexe** que :

- Le montant des taxes foncières n'est pas imputé au coût de revient de l'opération.
- L'exonération de l'actualisation des prix ne s'appliquera, pour chaque cession effectuée, que dans le cas d'opération en renouvellement urbain à dominante logement.

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 réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de respectivement de l'EPAEM, de la METROPOLE, et de la VILLE en fonction des secteurs tel que précisé en **annexe**.

L'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE respectivement seront tenus de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à 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 : « Périmètre(s) d'intervention », la METROPOLE, la VILLE et l'EPAEM s'engagent à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

Article 17 - Contentieux

À 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 et 1 bis : Plan de situation du périmètre d'intervention + Ventilation par secteur et par garant des biens acquis et à acquérir
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention + cartographie des biens en stock.
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours
- Annexe n°5 : Etat des biens en stock au 31/12/2017

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le (1)
En 4 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO (2)

Fait à ., le (1)

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

Jean-Claude GAUDIN (2)

Fait à , le (1)

**La METROPOLE Aix-Marseille-Provence,
représentée par son Président,**

Jean-Claude GAUDIN (2)

Fait à , le (1)

**L'Etablissement Public d'Aménagement
Euroméditerranée, représenté par son
Directeur Général,**

Hugues PARANT (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 et 1 bis - Plan de situation du périmètre d'intervention + Ventilation par secteur et par garant

Sites	code	Etat des dépenses	CESSIONS REALISEES	GARANTIE EPAEM	GARANTIE VDM	GARANTIE METROPOLE
OIN phase 2	13-mars-15	10 935 239 €	2 151 360 €			8 783 879 €
Parc Bougainville	13-mars-28	6 598 271 €			6 598 271 €	
Les crottes-OIN	13-mars-36	6 916 462 €	1 037 628 €	5 878 834 €		
Secteur sud	13-mars-37	8 967 421 €		8 967 421 €		
ZAC LITTORALE	13-mars-38	38 903 163 €	14 132 574 €	24 770 588 €		
Total		72 320 556 €	17 321 562 €	39 616 843 €	6 598 271 €	8 783 879 €

(13) COMMUNE DE MARSEILLE - OIN Extension Euroméditerranée



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 VILLE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la METROPOLE, la VILLE et l'EPAEM, en application de la présente convention.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la VILLE à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA 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 : 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 (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc.),
- les éventuelles interventions à réaliser par la VILLE (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

La VILLE 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 aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, 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 insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Ville actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la VILLE et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la VILLE un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

1. Gestion par la VILLE des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

La VILLE réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

Pour tous les biens, la VILLE 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.

Si un locataire (d'un bien dont la VILLE a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la VILLE en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la VILLE aux fins de recouvrer le loyer non réglé).

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la VILLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la VILLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la VILLE restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la VILLE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La VILLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La VILLE 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.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion la VILLE en informera l'EPF PACA qui 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 aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la VILLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre la VILLE procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture).

La VILLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

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 VILLE informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la VILLE pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La VILLE remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La VILLE sera en charge, comme précisé en point 1 de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits la VILLE informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à 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.

En sa qualité de gardien, la VILLE 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, en sa qualité de propriétaire, 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 VILLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification la VILLE 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.

2. A la charge de la VILLE :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la VILLE devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

La VILLE passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

De manière exceptionnelle la VILLE 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 VILLE encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La VILLE 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 la VILLE 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 VILLE 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 VILLE :

La VILLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La VILLE 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.

La VILLE 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), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

La VILLE 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 VILLE devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet la VILLE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF PACA demandera à la VILLE de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)

4.1 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 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....).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- 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 viendront en déduction du calcul du prix de revient.

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 dans l'hypothèse où le projet est abandonné 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 (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.

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.

4.2 Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

4.3 Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

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°5 – Etat des stocks au 31/12/2017
