

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

AVENANT N°2 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, Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain en date du [REDACTED],

Désignée ci-après par «La Métropole AMP»

La ville de Marseille représentée par l'adjointe au Maire, Laure-Agnès CARADEC, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED],

Désigné ci-après par «la Ville»

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° [REDACTED] en date du 13 mars 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

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 élargi de la façade maritime nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain sur ce territoire.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification :

- PLUi en cours de validation
- Plan d'Action Foncière Marseille-Provence approuvé le 15 décembre 2016
- Agenda du développement économique / stratégie de développement

afin de proposer la stratégie foncière d'intervention la mieux adaptée aux enjeux importants de ce territoire et créer les conditions d'optimisation du foncier, de densification, de mixité fonctionnelle.

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

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

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

De cette analyse prospective, des périmètres prioritaires d'interventions ont déjà été identifiés sur la ville de Marseille, acquis et en cours d'acquisition, et des démarches de projets engagées à savoir :

- Périmètre d'impulsion
 - Théodora / Ensemble maîtrisé par l'EPF PACA et aujourd'hui occupé par 6 entreprises de manière transitoire le temps de l'émergence d'un projet global en accompagnement de l'arrivée du Métro.
 - Moretti / acquisition partielle réalisée / Désenclavement du projet à consolider.
 - Actisud / acquisition partielle réalisée - étude de programmation de développement économique et de schéma d'aménagement urbain en cours. Secteur principalement identifié pour accompagner la relocalisation d'entreprises rendue nécessaire par le projet EuroMed.
 - Plombières / acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet engagée

Ceci représente une maîtrise foncière globale de 40 326 m² d'emprise pour un montant de 15 480 000 euros.

- Périmètre de veille active
 - Les Arnavants / action à engager
 - La Cabucelle / action à engager

Suite à la délibération n° 2017-54 du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 30 novembre 2017, les modalités de calcul des prix de revient des opérations ont été modifiées.

Pour les opérations avec équilibre contraint notamment, au cas par cas, les recettes locatives pourront venir en déduction des prix et être intégrées à la stratégie de développement du projet.

Il est donc proposé, objet de cet avenant, d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités financières.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 – Détermination du prix de cession

(Annule et remplace l'article 15 de la convention d'origine)

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 n°2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017-54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature des opérations de développement économique en renouvellement urbain avec des équilibres financiers contraints, les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Etablissement viendront désormais en déduction du prix de revient des (l') opérations.

Cette modification sera effective à compter de la signature du présent avenant et concernera donc les titres de recettes émis postérieurement à cette date. Les titres de recettes émis antérieurement restent conservés par l'Etablissement (pas d'effet rétroactif).

Article 2 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

(Annule et remplace l'article 9 de la convention d'origine)

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 METROPOLE.

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).

Les modalités de résiliation des baux existants seront décidées conjointement **par LA METROPOLE et l'EPF.**

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.

- 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 à l'un des 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 la METROPOLE et l'EPF.**

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

Ce transfert de la gestion à la METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée sauf accord exprès des parties.

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

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

Les modalités de gestion sont définies à **l'annexe**: « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA », qui sera dûment paraphée par les parties.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le [redacted] ⁽¹⁾
En 3 exemplaires originaux

Fait à [redacted], le [redacted] ⁽¹⁾

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

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

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Laure-Agnès CARADEC ⁽²⁾

Fait à [redacted], le [redacted] ⁽¹⁾

**La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
représentée par son Président,**

Jean-Claude GAUDIN ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 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)

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.
- 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.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

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.

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.

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

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la METROPOLE 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 METROPOLE (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 METROPOLE 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 indécent ou 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :*

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la METROPOLE 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 METROPOLE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

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

Pour tous les biens, la METROPOLE 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 METROPOLE a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la METROPOLE 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 METROPOLE aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la METROPOLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la METROPOLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la METROPOLE 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 METROPOLE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture).

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification la METROPOLE 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 METROPOLE :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus la METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE :

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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).