

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BCONSEIL DE TERRITOIRE DE MARSEILLE PROVENCE

APPROBATION D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE AVEC LA VILLE DE MARSEILLE, L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT EUROMÉDITERRANÉE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE- ALPES-CÔTE D'AZUR SUR LA COPROPRIÉTÉ MAISON BLANCHE À MARSEILLE 14ÈME ARRONDISSEMENT

L'Etat a fait du traitement des copropriétés en difficulté de Marseille une priorité.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en oeuvre une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Dans ce contexte la copropriété Maison Blanche située 221 boulevard Danièle Casanova 13014 Marseille, identifiée comme dégradée, est inscrite au Plan Initiative Copropriétés (PIC) lancé récemment par l'Etat en concertation avec les collectivités locales.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ont convenu de s'associer pour mener une mission d'intervention foncière afin de freiner le processus de dégradation et de préparer la mutation future de cette copropriété mettant en œuvre les acquisitions dans l'attente de la définition d'un projet urbain en lien avec la stratégie de développement du projet de l'extension d'Euromed.

Il convient que le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuve la convention d'intervention foncière déterminant les modalités de cette mission.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Février 2019

6

URB 006-28/02/19 BM

■ **Approbation d'une convention d'intervention foncière avec la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la copropriété Maison Blanche à Marseille 14ème arrondissement**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte parmi ses compétences l'habitat et l'aménagement du territoire et a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir la politique d'amélioration de l'habitat et du logement sur son territoire.

La problématique des copropriétés en difficulté se retrouve sur l'ensemble du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence et sur le territoire de la Ville de Marseille en particulier.

Depuis une vingtaine d'années, les acteurs publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certains nombres de copropriétés dégradées présentant des dysfonctionnements divers.

Au regard des enjeux sociaux majeurs que ces « parcs locatifs sociaux de fait » représentent, l'Etat a fait du traitement des copropriétés en difficulté de Marseille une priorité. Dans ce contexte, un accord partenarial intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille » a été signé fin 2017 entre différents acteurs publics. L'objectif est le traitement massif et coordonné d'un certain nombre de copropriétés identifiées comme étant dégradées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en œuvre, à travers le Programme Local de l'Habitat, une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

La copropriété Maison Blanche située 221, boulevard Danièle Casanova au Canet dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille fait partie des 10 grandes copropriétés de Marseille dont la dégradation est avérée. Du fait de sa localisation stratégique et de sa proximité avec les aménagements liés à l'extension de l'OIN EUROMEDITERRANEE, Maison Blanche se trouve à l'articulation entre des secteurs à forte mutation et les quartiers existants (le Canet, les Arnavaux....).

Des études ont été engagées en phase diagnostic, pilotées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Par ailleurs, elle fait partie des 5 copropriétés inscrites au Plan Initiative Copropriétés (PIC) lancé récemment par l'Etat en concertation avec les collectivités locales. Ce plan opérationnel doit permettre aux collectivités d'intervenir de façon plus efficace sur les copropriétés dégradées avec un appui de l'Etat et de ses agences.

Cette copropriété, qui compte 220 logements, concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines. Les parties communes de l'immeuble sont vétustes et nécessiteraient des aménagements lourds pour améliorer la sécurité du site. Les logements, occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée, sont pour la plupart assez dégradés et ne disposent pas tous des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé que l'Etablissement Public Foncier PACA, qui réalise l'acquisition de biens immobiliers dans des projets conduits par les partenaires publics, intervienne sur la copropriété Maison Blanche dans le cadre d'un dispositif spécifique de portage immobilier le temps de la définition d'un projet urbain pour cette copropriété. Cette action foncière a pour objectif de freiner le processus de dégradation du bâti et d'assurer aux occupants des conditions de vie décentes en réintégrant des bonnes pratiques en matière de gestion, en améliorant le fonctionnement de la copropriété et en remettant sur le marché des logements et aux normes

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA ont ainsi convenu de s'associer pour conduire une mission d'intervention foncière sur la copropriété Maison Blanche.

Ainsi, afin de préparer la mutation future de cette propriété, la convention a pour but de mettre en place un portage immobilier permettant à l'EPF PACA l'acquisition de lots et des mesures de gestion renforcée recouvrant des missions techniques et de travaux, des missions de gestion locative et des missions d'accompagnement au relogement.

L'EPAEM poursuivra les études susvisées et définira le projet d'aménagement global. La Métropole apportera son concours en mobilisant les aides de droit commun et accompagnera le relogement des ménages qui s'avérerait nécessaire.

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

La convention prendra fin le 31 décembre 2024 et pourra faire l'objet d'une prorogation si nécessaire.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

- 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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- La délibération DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le lancement de la démarche du Programme Local de l'Habitat Métropolitain ;
- La délibération n° FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération n° FAG 152-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° 2018/104 du 29 novembre 2018 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier PACA ;
- La délibération DEVT 012-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégrade ;
- La convention d'intervention foncière
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 février 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en œuvre une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- Que la copropriété Maison Blanche est inscrite dans le Programme de Priorité Nationale.
- Qu'il est nécessaire de mener une mission d'intervention foncière sur la copropriété Maison Blanche en vue de freiner et de préparer sa future mutation dans l'attente de la définition d'un projet urbain en lien avec la stratégie de développement du projet de l'extension d'Euroméditerranée.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'intervention foncière ci-annexée en phase Impulsion/réalisation sur le site Maison Blanche situé à Marseille à passer 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 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous documents y afférents.

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

Henri PONS

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE MAISON BLANCHE EN PHASE IMPULSION- REALISATION

METROPOLE AMP

VILLE de MARSEILLE

EPA EUROMEDITERRANEE

Département des Bouches-du-Rhône

La METROPOLE Aix-Marseille Provence, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

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 _____,

Désigné ci-après par « la VILLE »

L'Établissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée, l'établissement public d'aménagement de l'État 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° _____ en date du _____,

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

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'État 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2018/ _____ en date du 29 novembre 2018,

Désigné ci-après par les initiales « l'EPF »

La METROPOLE, la VILLE, l'EPAEM et l'EPF ensemble sont communément désignés par les termes « les Partenaires »

Sommaire

Article 1 - Objet et définition de l'intervention	5
Article 2 - Rôle des partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie opérationnelle6	
2.1 Acquisition.....	6
2.2 Relogement et accompagnement social	9
2.3 Animation de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence.	10
2.4 Élaboration et mise en œuvre du projet d'aménagement.....	10
2.5 Gestion de proximité, communication, concertation, et participation des habitants. 10	
Article 3 - Périmètre d'intervention	11
3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres.....	11
Article 4 - Démarches et financement des études préalables.....	11
4.1 Études urbaines	11
4.2 Études foncières et techniques :.....	11
4.3 Frais d'études.....	12
Article 5 - La démarche d'acquisition	12
Article 6 - La démarche de cession.....	13
6.1 L'EPF cède à l'EPAEM,.....	13
6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable.....	13
6.3 Conditions juridiques de la cession :.....	13
6.4 Modalités de suivi du projet après cession :	15
Article 7- Les données numériques.....	15
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	15
Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	16
Article 10 - Communication	16
Article 11 - Montant de la convention	16
Article 12 - Durée de la convention	17
Article 13 - Détermination du prix de cession	17
Article 14 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	18
Article 15 - Contentieux.....	18
Article 16 - Annexes.....	18
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	21
Annexe n°2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	22
2.1 Détermination du prix de cession :	22
2.2 Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :	24
2.3 Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF	24

Préambule

La loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014 a engendré la création, le 1er janvier 2016, de la METROPOLE Aix-Marseille-Provence (AMP).

L'habitat est au cœur des enjeux de la METROPOLE en termes d'attractivité et de mobilité depuis sa création, avec l'affirmation d'objectifs ambitieux en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016, l'approbation du nouveau PLH Métropolitain étant prévue pour fin 2019, pour une durée de 6 ans.

Dans ce processus, la METROPOLE a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre. Celle-ci fait donc l'objet d'une convention qui couvre la période 2017-2022. Cette convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat a été approuvée par délibération du conseil de la Métropole du 30 mars 2017, pour une durée de 6 ans renouvelable.

Dans ce contexte, afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, un accord partenarial a été signé le 21/12/2017 entre les collectivités locales, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF, l'EPAEM, l'AGAM, l'ADIL, le GIP MRU et le TGI, et intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille ». Il formalise les conditions et les rôles de chacun des partenaires et réaffirme comme prioritaire l'objectif de traitement massif et coordonné des copropriétés dégradées à Marseille.

En préalable, le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'EPAEM et l'EPF une convention de financement pour des études pré-opérationnelles portant sur les conditions de réhabilitation ou de démolition des copropriétés Maison Blanche, Bel Horizon et îlot Hoche-Versailles. Ces études s'inscrivent dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) signé entre les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH en application du contrat de ville, signé le 17 juillet 2015, qui a identifié parmi les quartiers prioritaires, celui des copropriétés en question.

Pilotées par l'EPAEM, ces études ont pour objectifs de préfigurer une stratégie coordonnée d'intervention sur les copropriétés dégradées précitées et de définir les conditions de mobilisation tant opérationnelles que stratégiques de l'EPF pour la copropriété Maison Blanche. Identifiée Opération de Priorité Nationale, cet ensemble immobilier fait partie des copropriétés dégradées de plus de 100 lots (230 lots principaux essentiellement à vocation logement), dont le traitement a été reconnu comme prioritaire. Située aux franges de l'actuel périmètre « EuroMéditerranée 2 », elle se caractérise aujourd'hui essentiellement par une concentration de difficultés d'ordres urbaines, techniques, financières et sociales.

Enfin, le 10 octobre 2018, le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires Julien DENORMANDIE a lancé le premier comité de pilotage du plan « Initiative copropriétés » à Marseille. Une démarche partenariale inédite qui associe l'État et les collectivités locales, les opérateurs de l'État et les opérateurs locaux. Les collectivités seront accompagnées pour agir autour de 3 piliers, à savoir : la transformation des copropriétés dans le cadre de projets urbains, le redressement des copropriétés et la mise en place d'actions de prévention.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières pour le compte des collectivités, 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'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur accompagne les collectivités, Ville de Marseille et Communauté Urbaine de Marseille devenue aujourd'hui Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE depuis 2007 au travers de cadres conventionnels successifs :

- 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.
- Par ailleurs, la METROPOLE et l'EPF ont également signé le 29 décembre 2017, pour une durée de cinq ans, une convention cadre habitat à caractère multisites dédiée à la production à court et moyen terme de programmes d'habitat dans l'ensemble du territoire Métropolitain, adossée aux objectifs des PLH antérieurs et à ceux du PLH Métropolitain en cours d'élaboration.
- Enfin, la METROPOLE, la Ville de MARSEILLE et l'EPF ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargi de la ZAD Façade maritime nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain.

Dans ce contexte, et au regard principalement :

- des enjeux de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des grandes copropriétés marseillaises et de la lutte contre l'habitat indigne,
- de la nécessité d'accompagner au mieux les évolutions dans la stratégie de développement du projet de l'Extension d'EUROMEDITERRANEE,
- 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,

La METROPOLE, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Maison Blanche » recensé au plan « Initiative copropriétés » et de mobiliser un premier engagement financier limité à 5 M€ le temps de l'approfondissement des études nécessaires à la définition du projet d'aménagement, sur une enveloppe financière globale estimée aujourd'hui à 22 M€.

Ainsi, il est proposé pour la présente convention spécifique un montant de **5 000 000 (cinq millions) d'euros** hors taxes et hors actualisation.

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

L'EPF 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.

Il est entendu et admis par les parties prenantes à la convention que la copropriété Maison Blanche représente un verrou entre le périmètre de l'extension d'EuroMéditerranée et le secteur du Canet, prioritaire de la politique de la Ville. Ceci est dû à sa nature architecturale (véritable mur dans le paysage urbain) et aux problématiques sociales qu'elle génère. Cet immeuble présente tout à la fois des désordres aux titres de l'indécence de certains logements et de la conformité incendie relevés dans les parties communes.

Au stade actuel, et dans l'attente de l'approfondissement des études engagées, aucune solution cohérente d'aménagement urbain et d'équilibre financier ne doit être écartée. Les actions conduites dans la première période d'intervention de présente convention permettront de conforter les orientations du projet pour la copropriété « Maison Blanche » ainsi que les moyens financiers à mobiliser.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la VILLE, la METROPOLE et l'EPAEM, les parties sont convenues d'organiser leur coopération, en lien avec les services et structures concernées, dans le cadre de la présente convention afin :

- De donner un coup d'arrêt à la dégradation de la copropriété Maison Blanche. Un dispositif de portage immobilier sera mis en place par l'EPF qui permettra l'acquisition de lots, à l'amiable, par préemption et par adjudication au sein de la copropriété, ce qui permettra :
 - d'empêcher l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil ou de copropriétaires impécunieux, et permettre l'émergence de bonnes pratiques en matière de gestion
 - d'offrir une porte de sortie aux copropriétaires qui souhaiteraient vendre dans des conditions acceptables,
 - d'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis et l'apurement des dettes correspondantes,
 - de peser sur les décisions en assemblées générales et de participer au maintien de la copropriété dans des conditions d'habitabilité satisfaisantes,
 - de mettre aux normes de sécurité et de décence les parties privatives des logements acquis, afin de les remettre sur le marché.
 - de coordonner avec l'ensemble des parties prenantes les travaux en partie commune qui se révéleraient nécessaires.
- De préparer la mutation future de la copropriété Maison Blanche en anticipant les acquisitions qui seront finalisées si nécessaire sous DUP :
 - des bâtiments qui composent la copropriété Maison Blanche,
 - des espaces extérieurs de la copropriété (station-service, parc de jeux pour enfants, aires de stationnement).

Enfin, du fait de sa localisation particulière et stratégique (proximité urbaine et fonctionnelle avec les aménagements liés à l'Extension de l'OIN EUROMEDITERRANEE notamment), le site Maison Blanche aura vocation à servir d'articulation entre des secteurs en forte mutation (secteur Phase 2 d'EUROMED II, Parc habité...) et les quartiers existants (Le Canet, Les Arnavaux...).

Article 2 - Rôle des partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie opérationnelle

L'intervention publique sur la copropriété Maison Blanche diffèrera par nature d'une intervention foncière classique telle que menée habituellement par l'EPF. En effet, l'intervention sur la copropriété dégradée repose sur la mise en place de manière coordonnée :

- de nombreux dispositifs incitatifs et coercitifs qui relèvent des compétences de l'État, des collectivités locales et des agences nationales ;
- de financements spécifiques (ANAH, ANRU, CDC...) ;
- d'une maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS) dédiée au relogement et à l'accompagnement des ménages.

Pour aborder ici le rôle des différents signataires, il convient de différencier les actions relatives au portage foncier stricto sensu, confiées à l'EPF, et les actions menées par les partenaires de l'EPF, nécessaires à la réussite du projet dans son ensemble, dans le cadre de la mise en œuvre de leurs compétences respectives.

Les rôles des partenaires, s'inscrivant pleinement dans une démarche de coopération avec l'EPF pour mettre en œuvre la présente convention, sont ici présentés au travers de la stratégie opérationnelle. :

L'acquisition de l'ensemble des lots constituant la copropriété Maison Blanche se déroulera en deux phases :

- Une phase d'acquisition au fil de l'eau dès l'engagement de l'opération (négociations amiables, préemptions, adjudications) ;
- Une phase d'expropriation dans le cadre de l'opération rendue d'utilité publique, une fois le projet urbain définitivement validé e par l'ensemble des partenaires, et rendue nécessaire pour mener l'opération à son terme.

Intervention foncière qui s'appuie sur le diagnostic effectué dans le cadre de l'étude partenariale EPAEM / EPF (*Phase 1 : diagnostic*), et qui a permis de déterminer les éléments essentiels de la copropriété Maison Blanche qui repose sur :

455 lots au total, dont **230 lots principaux**, constitués de :

- **220 logements**, avec **209 propriétaires bailleurs** et **11 propriétaires occupants** ;
- **10 locaux d'activité** en RDC.

2.1 Acquisition

La VILLE DE MARSEILLE, titulaire du droit de préemption au titre de la ZAD Façade Maritime Nord, le délèguera à l'EPF sur l'ensemble du périmètre de la convention conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme.

La METROPOLE garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention, elle validera les dépenses d'acquisition établies par l'EPF sur le site de Maison Blanche du montant plafonné de la présente convention.

L'EPAEM en sa qualité de Maître d'Ouvrage des études validera la stratégie foncière mise en place et nécessaire au projet d'aménagement.

L'EPF réalisera les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain, sur la période 2019-2024, selon le projet et la stratégie opérationnelle définis avec **la VILLE DE MARSEILLE, la METROPOLE et l'EPAEM**. Il mobilisera les moyens financiers correspondants et mettra en œuvre les

procédures d'acquisition et de gestion (y compris locative), par le biais d'un contrat confié à un opérateur externe.

La METROPOLE apportera son concours financier en mobilisant les aides financières de droit commun, dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre, pour les travaux de mise en sécurité et de décence éligibles engagés par l'EPF sur les lots faisant l'objet d'un portage.

Pour mener à bien sa mission de portage, **l'EPF** désignera des prestataires sur les volets relatifs aux travaux, au gardiennage et à la sécurisation et à la mise en sécurité des logements d'une part, à l'accompagnement social et au relogement d'autre part. Ces missions recouvriront les actions préalables et nécessaires à l'acquisition des lots par **l'EPF** ainsi que l'ensemble des missions relatives à la gestion des lots de copropriétés acquis :

- Des missions techniques pour assurer l'ensemble des actions relatives aux travaux à l'intérieur des lots acquis : audits techniques, travaux d'entretien, travaux de réhabilitation ainsi que les préconisations liées aux dysfonctionnements constatés sur les parties communes ;
- Des missions de gestion locative pour le suivi des contrats de location, de la relation locataires, des contrats de maintenance... ;
- Des missions d'accompagnement au relogement des ménages de **l'EPF** en lien avec les services **de la METROPOLE**.

1°) Phase négociation

Quel que soit le mode d'acquisition (amiable, préemption, adjudication), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à **la METROPOLE**, en cas de sur-occupation notamment, besoin d'accompagnement social, risque de sur-occupation...) et technique (état du logement, risque d'insalubrité...).

Ainsi, et préalablement à toute acquisition :

- **L'EPF**, lors des visites des biens, fera établir un pré-diagnostic technique et social du logement afin d'identifier prioritairement le besoin de relogement et caractériser l'État du bien.
- En cas de suspicion de logement indigne (indécence ou insalubrité) ou de constat de sur-occupation, le service hygiène et sécurité de **la VILLE DE MARSEILLE** sera sollicité pour qualifier la situation et enclencher, si nécessaire, les procédures juridiques et sociales adéquates.
- Si un besoin de relogement lié à l'état du logement ou à la sur-occupation est identifié, **l'EPF** le signalera immédiatement à **la METROPOLE** et le portera à l'ordre du jour du comité des acquisitions et du relogement (cf.art.2 ci-après).

En outre, **l'EPF** fera réaliser par des prestataires spécialisés, en amont de la prise de possession, l'évaluation des travaux de mises aux normes et de sécurité des lots à acquérir afin d'établir le montant des travaux à effectuer, et validés par un bureau de contrôle.

À partir de ces éléments, **l'EPF** établira un bilan prévisionnel de l'acquisition, intégrant les éventuelles recettes locatives. Ces bilans seront capitalisés et un bilan global sera établi annuellement afin d'alimenter les études et la stratégie opérationnelle.

2°) Phase validation

Il est créé un **comité des acquisitions et du relogement**, composé de l'**EPF**, de l'**EPAEM**, de la **METROPOLE**, et de la **VILLE DE MARSEILLE**, signataires de la présente convention. Les membres seront assistés autant que de besoins de l'ensemble des partenaires et prestataires en charge de l'animation des dispositifs d'accompagnement et de redressement de la copropriété d'une part, du relogement et de l'accompagnement social d'autre part.

Ce comité décidera des **acquisitions, statuera sur les besoins de relogement liés à l'état du logement et à la sur-occupation, dès leur repérage, en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.**

Il se réunira autant que de besoin pour la mise œuvre des engagements pris dans la présente convention.

Lors du comité foncier des acquisitions et du relogement :

- **L'EPF :**
 - Portera à la connaissance des participants et pour chaque bien identifié en acquisition un dossier comprenant l'ensemble des données récoltées tel que présenté au 1°) Phase négociation du présent sous-article ;
 - Rendra compte des actions engagées (DIA, adjudication, préemption...).
- **La METROPOLE**, en lien avec la **VILLE de MARSEILLE** participera par la mobilisation de son contingent social, de la plateforme dédiée et de tous autres dispositifs au relogement nécessaire des personnes.
- **L'EPAEM** et la **METROPOLE** valideront les acquisitions, et ceci en fonction des éléments portés à connaissance lors de ces comités, **pour valoir accord en garantie de rachat** (Cf. article 14).

L'EPF s'engagera alors à :

- Réaliser toutes les actions de portage conformément aux modalités de la présente convention avec pour objectif d'assurer le maintien, autant que possible, des occupants présents.
- Mettre tout en œuvre pour réaliser les travaux permettant de lever l'indécence ou l'insalubrité avérée.
- Accompagner, avec les services de la ville et des structures concernées, les personnes éligibles au relogement (en cas de sur occupation ou dans l'impossibilité de maintien des personnes dans les lieux pour des raisons de sécurité notamment).
- Proposer le cas échéant, lors de la réalisation de travaux importants sur des logements acquis par l'EPF ou pour les besoins de phasage du projet, les « opérations tiroirs » nécessaires au sein des lots qu'il aura acquis par ailleurs au sein de la copropriété.

L'EPF établira le **compte rendu des décisions du comité des acquisitions** et du relogement qui vaudra relevé de décisions pour les Partenaires

Chaque comité des acquisitions fera un bilan des engagements pris par les différents partenaires lors des comités précédents, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

3°) Phase gestion locative

Dès l'acquisition, l'**EPF** fera systématiquement réaliser les travaux de mise en sécurité et de décence préconisés et validés par un bureau de contrôle.

Des travaux supplémentaires, de confort, seront réalisés si nécessaire dans les lots occupés.

Dans le cas où, soit pour des raisons de stratégie d'intervention, soit du fait d'une impossibilité technique, un bien vacant ne pourrait être remis en location, l'**EPF** procèdera à des actions de sécurisation pour prévenir les tentatives de squat.

La gestion technique et locative sera assurée par un prestataire pour le compte de l'**EPF**. Les ménages à reloger ou les locataires de l'**EPF** feront l'objet d'un accompagnement social individuel assuré par le prestataire social.

2.2 Relogement et accompagnement social

L'**EPF** missionnera un prestataire spécialisé pour réaliser le diagnostic social des ménages concernés par l'action de portage et accompagnera dans la durée ses locataires. Il sera chargé notamment de :

- réaliser le pré-diagnostic social lors de la première visite du logement et l'évaluation sociale approfondie in fine de tous les locataires de l'EPF ;
- d'assurer l'accompagnement social individuel des locataires de l'EPF : ouverture de droits et réorientation vers les structures spécialisées du Département ;
- d'accompagner le relogement : constitution des dossiers de relogement, organisation des visites et des déménagements ;...
- de participer au côté de l'EPF maître d'ouvrage aux éventuelles commissions « sociale », « impayés » et à toutes réunions et comités qui seraient créés dans le cadre de dispositifs de redressement de la copropriété.

Tout au long de l'opération, la **METROPOLE** coordonnera le processus de relogement rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF. Elle s'appuiera sur l'intervention du travailleur social du prestataire chargé de la gestion locative et missionné par l'EPF.

Le but des opérations de relogement sera :

- Dans un premier temps :
 - de régler les cas de sur-occupation identifiés par l'étude pré-opérationnelle,
 - de résoudre parallèlement à leur acquisition par l'EPF, les situations d'indignité manifestes (insalubrité, dangerosité, sur occupation,...),
 - d'améliorer les conditions de vie des habitants en leur proposant un parcours résidentiel.
- Dans un second temps :
 - De permettre la réalisation dans les délais prévus du projet urbain.

2.3 Animation de la copropriété et réalisation des travaux d'urgence.

La Copropriété assurera la mise en œuvre de ces travaux d'urgence nécessaires à la sécurité de l'immeuble avec les aides publiques mobilisables et prendra les mesures nécessaires en cas de défaillance des copropriétaires suite aux appels de fonds réalisés par le syndic.

La Copropriété Maison Blanche étant inscrite au « Plan Initiative Copropriétés » (PIC), les actions et financements possibles de ces travaux seront recherchés dans le cadre du comité de pilotage mis en place à cet effet dans le cadre de ce PIC et tel que visé en préambule de la convention.

2.4 Élaboration et mise en œuvre du projet d'aménagement.

L'EPAEM, en accord avec la METROPOLE et la Ville de MARSEILLE, définira le projet d'aménagement global, fera réaliser toutes les études urbaines et pré-opérationnelles utiles à la définition du projet urbain définitif (recyclage, démolition partielle, réhabilitation) et ses modalités de mise en œuvre.

Il fournira à **l'EPF** toutes les études réalisées, utiles au bon accomplissement de la mission foncière qui lui est confiée.

2.5 Gestion de proximité, communication, concertation, et participation des habitants.

L'intervention sur Maison Blanche ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants et copropriétaires de Maison Blanche, tout au long du projet. **Le pilotage de ces actions, de différentes natures, doit être décidé en amont de l'intervention de l'EPF.**

L'association des habitants au projet devra être assurée de trois manières :

- **Un dispositif de gestion urbaine de proximité et d'information tout au long du projet**, avec des outils de communication spécifiques, la délivrance d'une information sur les dispositifs mis en place. Une démarche fondamentale pour la réussite du projet et la pérennisation des investissements et qui nécessite une coopération renforcée entre les différents acteurs. (Possibilité de financement ANANH).
- **Un dispositif d'accompagnement des copropriétaires**, qui consistera en des actions spécifiques à destination du conseil syndical (formations notamment) et visant la mobilisation des copropriétaires.
- **Un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet**, en articulation avec l'ensemble des acteurs publics et privés de proximité impliqués dans la vie de la copropriété.

Article 3 - Périmètre d'intervention

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

3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus.

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, la décision d'acquérir de l'EPF 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 Études urbaines

L'EPAEM sera le Maître d'ouvrage des études, il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

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

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

Pour les études de pré projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par **L'EPAEM**, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

L'EPAEM, en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF s'acquittera de sa contribution auprès de **L'EPAEM** sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de **L'EPAEM**.

4.2 Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF pourra :

- faire réaliser des études pré-opérationnelles nécessaires à sa mission

- 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 ;
- faire réaliser des diagnostics techniques et études de MOE ;
- faire réaliser des études sociales et de relogement.

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

4.3 Frais d'études

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

- Soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à l'EPAEM, à un opérateur ou à un concessionnaire,
- Soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la METROPOLE dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 5 - La démarche d'acquisition

La stratégie opérationnelle prévoira une montée en charge progressive de la maîtrise foncière de la copropriété Maison Blanche. L'EPF mènera une première phase d'acquisition « au fil de l'eau », pendant la durée de la présente convention, dont un bilan sera réalisé en décembre 2020, qui consistera aussi bien en des acquisitions amiables que des préemptions et des acquisitions dans le cadre de ventes par adjudication.

Sur la base de ce bilan et de l'avancement des études de projet, le montant de l'engagement financier nécessaire aux acquisitions foncières pourra faire l'objet d'une proposition d'augmentation par voie d'avenant. (cf. Article 11)

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF 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.

Droit de Préemption ZAD délégué à l'EPF

L'ensemble du périmètre est aujourd'hui couvert par la ZAD Façade Maritime Nord, créée par l'arrêté du 06 décembre 2005, dont l'extension a été décidée par l'arrêté du 24 avril 2007, renouvelée par arrêté en date du 05 avril 2016, et dont le titulaire du Droit de Préemption est la Ville de Marseille.

Le Droit de Préemption ZAD sera délégué par la Ville à l'EPF sur l'ensemble du périmètre de la convention conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique

La METROPOLE s'engagera par délibération de son Conseil Métropolitain à mettre en œuvre avant la fin de la présente convention, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, dont le bénéficiaire sera l'EPF, dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

À partir des éléments techniques, financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par l'ensemble des partenaires, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 6 - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, ou en matière économique et le champ concurrentiel de certains secteurs d'activités, l'EPAEM, la Ville de MARSEILLE et la METROPOLE veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur le territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

6.1 L'EPF cède à l'EPAEM,

Les immeubles acquis par l'EPF sur le secteur de Maison Blanche seront cédés à l'EPAEM dans le cadre de l'opération d'aménagement.

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 pourra assurer la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre du projet validé par l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE conformément aux textes en vigueur.

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 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.

6.3 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** : « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

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, 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, 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.

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 des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE s'engagent à informer l'EPF 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 la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF 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'État à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF 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, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- 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 repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

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

L'EPF s'engage à remettre à l'EPAEM, LA METROPOLE et 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 au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

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

Un comité de suivi coanimé par l'EPAEM, la METROPOLE, la VILLE et l'EPF 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.

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

Concernant les lots acquis dans le cadre de l'opération, la recherche de recettes locatives ainsi qu'une gestion saine des lots acquis (actions de relogement en cas de sur occupation, mise en sécurité et amélioration du bâti, mise en location des commerces...) sont parties intégrantes de la stratégie opérationnelle. L'ensemble des biens acquis seront donc par principe gérés directement par l'EPF.

Pour mener à bien sa mission de portage, l'EPF confiera aux prestataires les volets relatifs à la gestion locative, aux travaux, au gardiennage et à la sécurisation, à la mise en sécurité des logements, à l'accompagnement social et au relogement.

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.

Article 10 - Communication

L'EPAEM, LA METROPOLE ou La VILLE s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets dont le portage foncier est assuré par l'EPF. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs tiers intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF 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 lots dont il se sera rendu propriétaire.

Article 11 - Montant de la convention

Le montant pour réaliser une première phase d'intervention et de maîtrise foncière du site est estimé à **5 M € (cinq millions d'euros)** hors taxes et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la METROPOLE est engagée pour mener la première phase de maîtrise foncière de cette opération.

Sur la base des éléments de l'opération d'aménagement validés par les Partenaires et pour mener la maîtrise foncière à son terme ce montant pourra faire l'objet d'une proposition d'augmentation par voie d'avenant et d'un transfert de la garantie de rachat au profit de l'EPAEM.

Article 12 - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 DECEMBRE 2024**. 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 et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 13 - 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 et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF 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, les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Établissement, 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 et remboursement des débours » détaillé en **annexe** que :

- Le montant des taxes foncières n'est pas imputé au coût de revient de l'opération.

Article 14 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF 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. À noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la METROPOLE.

La METROPOLE sera tenue 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.

Comme déjà stipulé aux articles 2 et 11, l'EPAEM, sur la base des éléments de l'opération d'aménagement validés par les Partenaires, se substituera à la METROPOLE en garantie de rachat. Ce transfert de garantie de rachat s'effectuera par voie d'avenant à la convention.

Article 15 - 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 16 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

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

**L'Établissement 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 sa Présidente,**

Martine VASSAL (2)

Fait à , le (1)

**L'Établissement 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 - Plan de situation du périmètre d'intervention

(13) COMMUNE DE MARSEILLE - Site Maison Blanche : 4 342 m²



■ Périmètre Maison Blanche : 4 342 m²

0 20 40 80
M

N Date: février 2016
Sources : IGN BD Carthage
CRIGE PACA 2014
Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF 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)

2.1 Détermination du prix de cession :

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF 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 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 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.

À 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 METROPOLE garantit le rachat des biens dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La METROPOLE s'engage dans ce cas à racheter les biens au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, **la METROPOLE** 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 METROPOLE** et 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 METROPOLE** 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 METROPOLE**, celle-ci s'engage à racheter les reliquats foncières à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2.2 Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, **la METROPOLE** s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. 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 constatant l'abandon du site.

2.3 Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF

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

La METROPOLE se libérera du montant des sommes dues à l'EPF par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF.