

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE

APPROBATION DE LA CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE AVEC LA COMMUNE DE GIGNAC-LA-NERTHE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR SUR LE SECTEUR BILLARD-BRICARD

Le secteur Billard-Bricard au Nord-Ouest du territoire Marseille- Provence est un espace d'attractivité économique de la Métropole à étendre et requalifier à moyen ou long termes et sur lequel on observe des enjeux fonciers de régulation, de pollution, de remembrement et de réserve foncière.

C'est pourquoi il y a lieu de poursuivre le déploiement d'une ingénierie foncière adaptée aux spécificités de ce territoire et notamment de préciser les modalités du partenariat avec l'EPF pour assurer une veille foncière active, saisir des opportunités et constituer des réserves foncières.

Cette stratégie foncière permettra d'accompagner le projet d'aménagement et la redynamisation de ce secteur clairement identifié dans le DOFIE (dispositif de production de l'offre foncière et immobilière économique).

NOTE DE VISA

Numéro d'enregistrement de GEDELIB : 12572

Direction : DUFSV

OBJET :

APPROBATION DE LA CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE AVEC LA COMMUNE DE GIGNAC-LA-NERTHE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR SUR LE SECTEUR BILLARD-BRICARD

Le secteur Billard-Bricard au Nord-Ouest du territoire Marseille- Provence est un espace d'attractivité économique de la Métropole identifié au DOFIE (dispositif de production de l'offre foncière et immobilière économique) à étendre et requalifier à moyen ou long termes et sur lequel on observe des enjeux fonciers de régulation, de pollution, de remembrement et de réserve foncière.

C'est pourquoi il y a lieu de poursuivre le déploiement d'une ingénierie foncière adaptée aux spécificités de ce territoire et notamment de préciser les modalités du partenariat avec l'EPF pour assurer une veille foncière active, saisir des opportunités et constituer des réserves foncières.

Incidence financière :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 24 Octobre 2019

12572

■ Approbation de la convention d'anticipation foncière à vocation économique avec la commune de Gignac-la-Nerthe et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le secteur Billard-Bricard

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 le développement économique et l'aménagement du territoire et a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir l'activité productive et logistique de son territoire.

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), régi par les dispositions des articles L 321-1 et suivants de Code de l'Urbanisme, l'accompagne pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Le territoire métropolitain connaît une urbanisation dense. Les espaces de mitage sont nombreux et les opportunités foncières de développement sont rares.

Néanmoins, au nord-ouest du territoire de Marseille-Provence un secteur d'environ 400 hectares présentant un intérêt majeur pour l'accueil d'activités a été identifié et a donné lieu à la création de trois zones d'aménagement concerté (ZAC) : la ZAC des Florides sur la commune de Marignane pour l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de petite production ; la ZAC des Aiguilles sur la commune d'Ensuès-la-Redonne pour l'accueil d'activités de petite logistique et enfin la ZAC d'Empallières sur la commune de Saint-Victoret pour l'accueil d'activités tertiaires et de petite production.

Le positionnement économique de ce bassin est mis en exergue au travers de l'agenda du développement économique et du DOFIE (Dispositif de production de l'offre foncière et immobilière à vocation économique). Ces documents révèlent une offre foncière et immobilière déficitaire et flèchent ce secteur comme un pôle économique attractif à développer et requalifier.

L'opération Billard-Bricard en extension et requalification est identifiée comme étant prioritaire au DOFIE.

La Métropole et la commune de Gignac-la-Nerthe souhaitent poursuivre dans cette voie et envisagent à terme la création d'une ZAC d'activité économique sur le secteur de Billard-Bricard situé dans la continuité de la ZAC des Florides, en bordure de la RN 368 et desservi par l'A55.

Une étude de faisabilité et une étude économique diligentées, en son temps, ont permis d'esquisser un schéma type d'aménagement global et ont conclu à l'orientation de ce site pour l'accueil d'activités généralistes avec une spécialisation vers des activités artisanales.

Par délibération du 3 juillet 2016, le Bureau de la Communauté urbaine avait confié à la SOLEAM la réalisation d'études préalables à la création d'une ZAC sur ce secteur et une étude urbaine avait, également, été conduite afin de définir un programme d'aménagement.

Cette convention a récemment fait l'objet d'un avenant N°2 approuvé par la Métropole par délibération du 20 juin 2019. Cet avenant établit un périmètre élargi à 46 ha englobant 2 sous périmètres distincts sur la commune de Gignac-la-Nerthe, redéfinit le cadre des études à lancer et les montants financiers induits notamment par la problématique de la pollution des sols.

Au sein de ce secteur la Métropole maîtrise d'ores et déjà du foncier, et des procédures de préemption sont en cours.

Il s'avère donc utile aujourd'hui de poursuivre et de renforcer la maîtrise foncière par anticipation de ce secteur, pour continuer le remembrement entrepris et la constitution de réserve foncière, veiller à la régulation des prix et mettre en place une ingénierie de traitement des sols pollués prégnante sur une partie du site.

Ainsi, la Métropole, la commune et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire une mission d'anticipation foncière sur ce territoire à enjeux.

La présente convention a pour objectif de définir aussi bien sur le plan technique que financier le partenariat entre la commune de Gignac la Nerthe, la Métropole et l'EPF PACA.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à 20 000 0000 d'euros (vingt millions d'euros).

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 n° 13/1371 du 9 décembre 2013 du Conseil Municipal de Marseille ;
- La délibération URB 003-1407/16/CM du 15 décembre 2016 approuvant le principe et le lancement du Plan d'Actions Foncières métropolitain ;

- La délibération 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 VECO 001-490/18/CT du 11 décembre 2018 portant approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière Immobilière à vocation économique sur le territoire de la Métropole 2018 - 2032.
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération URB 004-6109/19/BM du 20 juin 2019 approuvant l'avenant n° 2 du mandat d'étude avec la SOLEAM pour la modification du périmètre et des missions sur le secteur Billard-Bricard ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 22 octobre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de conduire une mission de maîtrise foncière par anticipation et de portage sur ce secteur à enjeu économique identifié comme prioritaire par le DOFIE ;
- Qu'il y a lieu de conclure un partenariat avec l'EPF PACA en vue d'accompagner le projet d'aménagement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'anticipation foncière-ci-annexée sur le site Billard-Bricard à Gignac-La-Nerthe entre l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur, la commune et la Métropole ci-annexée.

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'anticipation foncière

SUR LE SITE BILLARD-BRICARD

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Gignac-la-Nerthe

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

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

Désignée ci-après par «la Métropole»,

La Commune de Gignac-la-Nerthe représentée par son Maire, Monsieur Christian AMIRATY, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la Commune» _____,

D'une part,

Et

L'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°2019/ _____ en date du 25 novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

D'autre part,

,

Sommaire

Préambule	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention.....	4
2.1 Évolution exceptionnelle des périmètres	4
Article 3. - Objectifs de l'intervention	5
Article 4. - La démarche d'intervention :	5
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	5
5.1 Les études de prospective urbaine	5
5.2 Les études foncières et techniques :	6
5.3 Frais d'études	6
Article 6. - Les moyens d'intervention	6
6.1 Modalités d'intervention foncière.....	6
6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme	7
Article 7. - La démarche d'acquisition	7
Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure	8
Article 9. - La démarche de cession	8
Article 10. - Les données numériques.....	9
Article 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	9
Article 12. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	9
Article 13. - Communication	10
Article 14. - Montant de la convention	10
Article 15. - Durée de la convention	11
Article 16. - Détermination du prix de cession	11
Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	11
17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	11
17.2 Cas de l'abandon d'un périmètre d'intervention :	11
Article 18. - Contentieux.....	11
Article 19. - Annexes.....	12
Annexes	14
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF.....	16
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....	21

Préambule

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte parmi ses compétences le développement économique et l'aménagement du territoire et a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir l'activité productive et logistique de son territoire.

L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF), régi par les dispositions des articles L 321-1 et suivants de 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 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.

Le territoire métropolitain connaît une urbanisation dense. Les espaces de mitage sont nombreux et les opportunités foncières de développement sont rares.

Néanmoins, au nord-ouest du territoire de Marseille-Provence un secteur d'environ 400 hectares présentant un intérêt majeur pour l'accueil d'activités a été identifié et a donné lieu à la création de trois zones d'aménagement concerté (ZAC) : la ZAC des Florides sur la commune de Marignane pour l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de petite production ; la ZAC des Aiguilles sur la commune d'Ensuès-la-Redonne pour l'accueil d'activités de petite logistique et enfin la ZAC d'Empallières sur la commune de Saint-Victoret pour l'accueil d'activités tertiaires et de petite production.

Le positionnement économique de ce bassin est mis en exergue au travers de l'agenda du développement économique et du DOFIE (Dispositif de production de l'offre foncière et immobilière à vocation économique). Ces documents révèlent une offre foncière et immobilière déficitaire et flèchent ce secteur comme un pôle économique attractif à développer et requalifier.

Le secteur Billard-Bricard est un site actuellement occupé majoritairement par des activités économiques hétérogènes dont certaines sont en déprises et par des friches agricoles dont la valeur agronomique doit être vérifiée compte tenu de l'environnement direct. L'opération envisagée par la Métropole correspond à un projet de requalification du site, identifiée comme étant prioritaire au DOFIE.

La Métropole et la commune de Gignac-la-Nerthe souhaitent poursuivre dans cette voie et envisagent à terme la création d'une ZAC d'activité économique sur le secteur de Billard-Bricard situé dans la continuité de la ZAC des Florides, en bordure de la RN 368 et desservi par l'A55.

Au sein de ce secteur, la Métropole maîtrise d'ores et déjà du foncier, et des procédures de préemption sont en cours.

Il s'avère donc utile aujourd'hui de poursuivre et de renforcer la maîtrise foncière par anticipation de ce secteur, pour continuer le remembrement entrepris et la constitution de réserve foncière, veiller à la régulation des prix et mettre en place une ingénierie de traitement des sols pollués prégnante sur une partie du site.

Ainsi, la Métropole, la Commune et l'EPF ont convenu de s'associer pour conduire une mission d'anticipation foncière sur ce territoire à enjeux.

Il s'agit de préserver les territoires de futur développement de projets d'initiative publique et de préparer leur réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs en matière d'aménagement, de développement économique, de développement durable et de faciliter la réalisation d'opérations d'habitat.

La présente convention a pour objectif de définir aussi bien sur le plan technique que financier le partenariat entre la commune de Gignac la Nerthe, la Métropole et l'EPF.

Cette intervention s'inscrit dans l'axe 5 d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EP : « Développement économique »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

La Métropole en lien avec la Commune confie à l'EPF une mission d'anticipation foncière sur le secteur Billard-Bricard désigné à l'article n°2 de la présente convention.

La démarche d'anticipation foncière a pour objectif :

- **de préciser et de valider les périmètres d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeux ;**
- **de définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres ;**
- **de mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de Préemption (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP), réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...)**

Les périmètres d'intervention identifiés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF et notamment la lutte contre l'étalement urbain.

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, la Métropole, la Commune et l'EPF ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation éventuelle d'études permettant de définir le schéma d'orientation urbaine des périmètres.

Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention

Les territoires à enjeux sont indiqués en **annexe n°1** de la présente convention. Ils se situent à proximité de la ZAC des Florides, en bordure de la route nationale 368 et desservi par l'autoroute 55. D'ici 2021/2022, l'échangeur complet autoroutier de Carry-le-Rouet desservira également ce secteur, afin de soulager le réseau existant et de renforcer l'attractivité des pôles d'emploi.

Ce secteur concerne deux zonages AU2 et UEb2 et couvre une superficie totale d'environ 50 ha.

La dominante de la destination de ce territoire est économique.

La zone AU2 est une zone insuffisamment équipée. Elle est destinée à une urbanisation future organisée où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile. Elle est réservée principalement aux constructions à usage d'activités, réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone UE est affectée aux activités économiques. La sous-zone UEb est située au lieu-dit de Billard, à proximité de la commune de Marignane. Elle comprend des dispositions particulières quant à l'assainissement.

2.1 Évolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Métropole en lien avec la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 3. - Objectifs de l'intervention

La Métropole projette de créer sur les communes de Châteauneuf-les-Martigues, Marignane, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe un pôle économique métropolitain.

Le positionnement économique de ce bassin est mis en exergue au travers de l'agenda du développement économique et du DOFIE (Dispositif de production de l'offre foncière et immobilière à vocation économique). Ces documents révèlent une offre foncière et immobilière déficitaire et flèchent ce secteur comme un pôle économique attractif à développer et à requalifier.

Sur la commune de Gignac-la-Nerthe, les secteurs concernés par ce projet sont la zone des Aiguilles, dont la Commune a démarré l'aménagement et la zone de Billard-Bricard, en bordure de la RN 368, qui accueille déjà plusieurs établissements de logistique, commerces...

Il s'agit d'un site occupé à titre principal par des activités économiques hétérogènes dont certaines sont en déprise ou dégradées et notamment une friche implantée au cœur du périmètre sur laquelle sont actuellement stockés des déchets inertes partiellement valorisables.

Par ailleurs, le site abrite des friches agricoles et quelques parcelles cultivées, dont la valeur agronomique doit être vérifiée.

L'opération envisagée par la Métropole correspond à un projet de requalification du site, identifiée comme étant prioritaire au DOFIE.

Une étude de faisabilité et une étude économique ont permis d'esquisser un schéma type d'aménagement global, dans le cadre d'un mandat d'études confié à la SOLEAM, approuvé par délibération le 3/07/2015 et modifié par avenant le 20/06/2019. Ce dernier avenant a permis d'étendre le périmètre de 16 hectares à 73 hectares environ et permettra également de préciser le positionnement économique du site.

La Métropole et la commune de Gignac-la-Nerthe souhaitent poursuivre dans cette voie et envisagent à terme la création d'une ZAC d'activité économique sur le secteur de Billard-Bricard situé dans la continuité de la ZAC des Florides, en bordure de la RN 368 et desservi par l'A55.

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- **De préciser et de valider les périmètres d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeux,**
- **De définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres conformément aux orientations du document ou des documents de référence,**
- **De mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, DPU, DUP réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).**

Les périmètres d'intervention seront validés par la Métropole et la Commune par courrier.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

5.1 Les études de prospective urbaine

Il s'agira essentiellement d'études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF assurera la mission

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

La Métropole, en lien avec la Commune, assurera la maîtrise d'ouvrage des études en partenariat avec l'EPF.

Pour les études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Métropole en lien avec la Commune, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

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

5.2 Les études foncières et techniques :

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

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

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

5.3 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 un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Métropole dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 6. - Les moyens d'intervention

6.1 Modalités d'intervention foncière

Deux phases distinctes :

Phase 1 : Dès la signature de la convention, l'EPF réalisera un référentiel foncier pour connaître l'état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et déterminer la dureté foncière des périmètres d'intervention.

Phase 2 : L'EPF proposera une analyse des outils les plus adaptés à la maîtrise foncière :

- L'exercice du DPU, DPUR et droit de priorité,
- La création de ZAD,
- La DUP réserve foncière,

- Les emplacements réservés.

6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme

L'EPF proposera à la collectivité les outils d'urbanisme à instaurer, modifier ou réviser afin de faciliter et permettre la réalisation des objectifs de la collectivité :

- périmètre de sursis à statuer **en application des articles L.151-41 5° (servitude d'attente d'approbation d'un projet d'aménagement global) et L.424-1 3° (délimitation des terrains affectés par une opération d'aménagement) du Code de l'urbanisme,**
- emplacements réservés,
- modifications du règlement d'urbanisme.

Article 7. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par Déclaration d'Utilité Publique réserve foncière, par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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

Chaque nouvelle acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Métropole et de la Commune.

Les modalités d'acquisition sont les suivantes :

- **Acquisition amiable**

L'EPF pourra acquérir par voie amiable les premiers biens présentant un réel intérêt, soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet en cours de définition, soit du point de vue de leur prix ;

- **L'exercice du droit de préemption urbain**

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

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA localisée dans les sites prédéfinis, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

- **L'exercice du droit de préemption en ZAD**

La zone d'aménagement différé est un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Elle constitue pour les collectivités territoriales un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme. Le droit de préemption en ZAD peut être délégué en totalité ou au cas par cas à l'EPF.

Le champ d'application des ZAD est codifié aux articles L.210-1, L.213-1, L.213-1 et suivants et R.213-1 et suivants du code de l'urbanisme s'agissant des règles communes aux périmètres de DPU et de ZAD et L.212-1 et suivants et R.212-1 et suivants, L.213-17 concernant les dispositions spécifiques aux périmètres de ZAD.

- **L'exercice du droit de priorité**

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

-

- **La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation**

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme permet la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1. Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure

1 – Prolongation

D'un commun accord, la convention est prolongée par avenant, une seule fois, pour permettre l'achèvement de la mission sur les territoires à enjeux à condition que les démarches d'intervention décrites à l'article « La démarche d'intervention » soient engagées.

2 – Abandon

La convention est abandonnée par la Métropole et la Commune car les conditions de réalisation ne sont pas réunies. L'ensemble des dépenses est remboursé par la Métropole à l'EPF avant la date de caducité de la convention, notamment, en mettant en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours concernant les études réalisées, les biens fonciers acquis...

3 – Nouvelle convention

Si la Métropole en lien avec la Commune, sur un ou plusieurs périmètres identifiés, valident un projet d'ensemble d'intérêt général conforme au SCOT ou au PLU et au PPI, et approuvé par délibération, une nouvelle convention de type opérationnelle pourra être mise en œuvre. L'ensemble des dépenses et notamment celles liées aux biens acquis pourra être transféré dans cette nouvelle convention.

Article 9. - La démarche de cession

Les biens acquis sur cette convention pourront être :

- **cédés à la Métropole dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention. (voir annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »)**
- **transférés dans une nouvelle convention d'intervention foncière en impulsion / réalisation qui assurera la continuité de l'intervention de l'EPF sur des sites identifiés.**

Article 10. - Les données numériques

La Métropole et la Commune transmettront, dans la mesure de ses possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, 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,
- 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 la Métropole et la Commune 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 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

11.1 - Un comité de pilotage de la présente convention composé de la Métropole et la Commune, de l'EPF et de tous les partenaires liés à la mise en œuvre des territoires à enjeux. Il évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunit au minimum une fois par an.

11.2 - A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage sera réuni à l'initiative de l'EPF pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Un rapport sera établi conjointement par l'EPF, la Métropole et la Commune. Dans le cas, où le comité de pilotage conclurait qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ». À compter de cette date, l'EPF mettra fin aux acquisitions.

Article 12. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la Métropole lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois, la Métropole en lien avec la Commune et l'EPF détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la Métropole ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

À ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Établissement en sa qualité

de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

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

La Métropole se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Métropole d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Métropole s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature

La Métropole ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Ainsi le bien dont la Métropole a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et la Métropole en lien avec la Commune, les biens sont remis en gestion à la Métropole dès que l'EPF en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF et de la Métropole. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 13. - Communication

La Métropole s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs 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 la Métropole, et de l'EPF (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 14. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 20 000 000 € (VINGT 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.

Les engagements financiers que l'EPF prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Établissement. La METROPOLE en sera régulièrement tenue informée.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la première phase d'intervention est fixé à 10 000 000 € (dix millions d'euros) hors taxes.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2025** ; elle prendra effet à compter de la date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

À l'issue d'une première période de 3 ans, conformément aux modalités prévus dans l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention », la convention pourra être clôturée par anticipation. Dans ce cas, l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » sera mis en œuvre.

Article 16. - 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.

Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF 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 Métropole.

La Métropole 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.

17.2 Cas de l'abandon d'un périmètre d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visé à l'article « Espaces à enjeux d'intervention », la Métropole s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF sur cette opération conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions, dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF constatant l'abandon du site. À noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

Article 18. - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention

Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

⁽¹⁾ Fait à Marseille, le

⁽¹⁾

L'Établissement Public Foncier La commune de Gignac-la-Nerthe
Provence-Alpes-Côte d'Azur représentée par son Maire,
représenté par sa Directrice Générale

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Christian AMIRATY ⁽²⁾

Fait à , le ⁽¹⁾

La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par sa Présidente,

Martine VASSAL ⁽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 GIGNAC LA NERTHE - CAF - Secteur Billard Bricard : 495 091 m²



Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

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

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

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Métropole à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, 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. 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 (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 Métropole (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, 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 Métropole prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF, 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 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 procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Métropole et la Commune acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Métropole et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF 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 adresse à la Métropole et la Commune 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 Métropole ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Métropole informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Métropole aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Métropole restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF 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 diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Métropole de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Métropole sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Métropole 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 Métropole en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF 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 sera représenté par la Métropole 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 Métropole procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Métropole ou la Commune 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 Métropole informera l'EPF 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 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 donne son autorisation écrite, la Métropole 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 sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Métropole 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 Métropole 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 Métropole informera l'EPF 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:

Pendant le portage de l'opération, l'EPF 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 Métropole devra aviser immédiatement l'EPF 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, 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 notifiera par écrit à la Métropole la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Métropole 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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

2. A la charge de la Métropole:

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Métropole 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).

La Métropole 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). À ce titre, la Métropole représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

La Métropole 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:

En sa qualité de propriétaire, l'EPF 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 Métropole:

La Métropole gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Métropole 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 Métropole déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF 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 Métropole procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

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

D'une manière générale, la Métropole devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

À cet effet, la Métropole 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.

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

Annexe n°3 - 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)

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 remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- 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 ne viendront pas 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 :

Valeur finale = 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 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'Établissement:

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. 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.

3. Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF

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 par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF.