

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION D'UNE CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIÈRE SUR LE SITE FRICHE INDUSTRIELLE-CENTRE CONCLUE AVEC LA COMMUNE DE SEPTÈMES- LES-VALLONS ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLUi fixe à l'horizon 2014-2030 un objectif de production de 750 logements afin de répondre aux besoins de la population actuelle de la commune de Septèmes-les-Vallons et d'accueillir environ 620 habitants.

La commune de Septèmes-les-Vallons souhaite, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville/gare, orienter l'action publique des partenaires sur le secteur stratégique de la friche historique industrielle situé en continuité du noyau villageois le long d'un des axes structurants de la commune proche du pôle d'échanges de transport de la gare.

L'objectif est de reconvertir la friche industrielle historique tout en maintenant la vocation économique du secteur et favoriser une mixité sociale et fonctionnelle en construisant des logements et en développant des commerces de proximité venant compléter l'offre commerciale existante.

Dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le secteur en question conclue en juillet 2016 un travail de négociation a été engagé avec les propriétaires fonciers.

Ce partenariat arrivant à échéance le 31 décembre 2020, la commune de Septèmes-les-Vallons et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont manifesté leur volonté de s'engager dans une nouvelle démarche conventionnelle en approuvant une convention d'anticipation foncière permettant à l'EPF PACA de poursuivre une mission de maîtrise foncière et de portage sur ce secteur en vue d'accompagner le futur projet d'aménagement.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

**Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et
aménagement**

■ Séance du 17 Décembre 2020

16869

■ Approbation d'une convention d'anticipation foncière sur le site friche industrielle-centre conclue avec la commune de Septèmes-les-Vallons et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

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

Conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui compte parmi ses compétences l'aménagement du territoire métropolitain dont la constitution de réserves foncières, a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir l'activité productive et logistique de son territoire.

Dans la continuité des ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, sur un territoire qui bénéficie d'un environnement d'une grande qualité écologique et paysagère, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé le 19 décembre 2019, a pour objectif d'impulser une dynamique de développement durable privilégiant le renouvellement urbain.

Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLUi fixe sur la période 2014-2030 un objectif de production de 750 logements qui permettra de répondre aux besoins de la population actuelle de la commune de Septèmes-les-Vallons et d'accueillir environ 620 habitants nouveaux en privilégiant les capacités constructives existantes en milieu urbain.

Cette dynamique est par ailleurs traduite dans un Plan d'Actions Foncières (PAF) métropolitain dont le principe d'élaboration a été approuvé par délibération n° URB 003-1407/16/CM du 15 décembre 2016

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), régi par les dispositions des articles L 321-1 et suivants du Code de l'urbanisme, accompagne les collectivités territoriales et leurs groupements 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.

La commune de Septèmes-les-Vallons souhaite, dans le cadre du projet de requalification du centre-ville/Gare, orienter l'action publique des partenaires sur le secteur stratégique du centre-ville Nord, situé dans la continuité du noyau villageois, le long de l'avenue du 8 mai 1945, un des axes historiques et structurants de la commune, proche du pôle d'échanges de transport de la gare et de la médiathèque Jorgi Reboul.

Ce périmètre, localisé au cœur de la démarche Eco Quartier initiée par la commune depuis 2015, abrite un ancien site industriel « Duclos » d'une superficie d'environ 15 ha qui représente un secteur d'enjeu important pour le développement urbain de la commune à l'horizon 2020-2030, et notamment dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La commune entend y supprimer l'industrie, peu compatible avec les fonctions du centre-ville, tout en maintenant la vocation économique du secteur et favoriser une mixité sociale et fonctionnelle en construisant des logements et en développant des commerces de proximité venant compléter l'offre commerciale existante. Par ailleurs, la commune a également identifié la nécessité de créer un groupe scolaire afin de répondre aux besoins des futurs habitants du nouveau quartier.

Aussi, une convention d'intervention foncière a été conclue, en juillet 2016, entre la commune, l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue de la maîtrise foncière du site. Dans le cadre de ce partenariat qui arrivera à son terme le 31 décembre 2020, un travail de négociation a été engagé avec les propriétaires fonciers en concertation avec les services de l'Etat notamment sur le sujet de la dépollution.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 19 décembre 2019, a classé la friche industrielle historique, ainsi que la dent creuse située entre la médiathèque et le noyau villageois, en zonage AU1. Les réflexions menées dans le cadre de son élaboration ont abouti à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'intention qui concerne le secteur centre-ville gare d'une superficie d'environ 24 ha comprenant les terrains de la friche.

C'est pourquoi, la commune de Septèmes-les-Vallons et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont manifesté leur volonté de s'engager dans une nouvelle démarche conventionnelle d'intervention publique ad hoc soutenue et sollicitent à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'anticipation foncière pour favoriser le développement d'un projet urbain d'ensemble en cohérence avec l'existant, offrant aux habitants un cadre de vie attractif.

La convention d'anticipation foncière sur le site friche industrielle-centre prendra effet à compter de sa notification et prendra fin le 31 décembre 2026. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

Le montant de la présente convention est fixé à 7 M€ (sept-millions d'euros) afin de mener à bien les acquisitions, les études et les frais de portage afférents.

La Métropole Aix-Marseille-Provence se porte garante au titre d'une garantie de rachat des biens acquis dans le cadre de cette convention et qui ne trouveraient pas preneurs.

Enfin, les biens acquis seront systématiquement remis en gestion à la commune lors de chaque acquisition.

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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- La délibération n° AEC 016-1601/15/CC du 21 décembre 2015 approuvant la convention d'intervention foncière sur le périmètre du centre-ville nord ;
- 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° URB 003-1407/16/CC du 15 décembre 2016 relative à l'approbation du principe d'élaboration du Plan d'Actions Foncières (PAF) métropolitain ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégations de compétences du conseil de la métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil municipal de Septèmes-les-Vallons en date du 15 octobre 2020 approuvant la convention d'anticipation foncière sur le périmètre du centre-ville ;
- La délibération du Conseil d'administration de l'EPF PACA en date du 26 novembre 2020 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole au Conseil de Territoire ;
- L'avis émis par le Conseil de Territoire Marseille-Provence du xxxxxxx

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite mettre en œuvre une politique foncière partenariale et volontariste à même de traduire une dynamique de développement durable.
- Que la commune de Septèmes-les-Vallons entend faire du périmètre du centre-ville Nord un secteur stratégique dans le cadre du projet de requalification du centre-ville.

- Que la convention d'anticipation foncière conclue entre la commune de Septèmes-les-Vallons, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA permettra de poursuivre une mission de maîtrise foncière et de portage sur ce secteur en vue d'accompagner le futur projet d'aménagement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'anticipation foncière conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune de Septèmes-les-Vallons.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisée à signer la convention susvisée et toutes les pièces liées à ce dossier.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE SUR LE SITE FRICHE INDUSTRIELLE-CENTRE

Métropole Aix-Marseille-Provence
Commune de Septèmes-les-Vallons
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 Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «la METROPOLE»,

La **Commune de Septèmes-les-Vallons** représentée par son Maire, Monsieur André MOLINO, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE» ,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, 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° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».,

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	3
Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention.....	4
2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	4
Article 3. - Objectifs de l'intervention	4
Article 4. - La démarche d'intervention :	4
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	5
5.1 Les études de prospective urbaine	5
5.2 Les études foncières et techniques :	5
5.3 Frais d'études	5
Article 6. - Les moyens d'intervention	6
6.1 Modalités d'intervention foncière.....	6
6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme	6
Article 7. - La démarche d'acquisition	6
Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure	8
Article 9. - La démarche de cession	8
Article 10. - Les données numériques	8
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. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	10
Article 15. - Montant de la convention	10
Article 16. - Durée de la convention	10
Article 17. - Détermination du prix de cession	10
Article 18. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	11
18.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	11
Article 19. - Contentieux.....	11
Article 20. - Annexes.....	12
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	13
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF.....	14
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....	19
Annexe n°4 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	22

Préambule

La commune de Septèmes-les-Vallons s'étend sur 1784 hectares dont deux tiers sont couverts d'espaces naturels. La population est de 11019 habitants. Depuis 2015, la commune est engagée dans la démarche Eco Quartier dont elle souhaite développer les principes sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19 décembre 2019 fixe des objectifs de développement compatibles avec les capacités constructives de la commune privilégiant le renouvellement et son rôle de centralité de bassin, et affirme sa volonté de rééquilibrage en faveur de l'emploi.

Pour ce, le PADD vise à créer les conditions facilitant l'accueil, à l'horizon 2014-2030 la production de près de 750 logements. Au sein de cette nouvelle production, dans la continuité des années précédentes, la volonté est de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins, notamment par la réalisation de logements locatifs sociaux. La réalisation des objectifs de production de logements privilégiera les capacités constructives existantes en milieu urbain. Celles-ci devraient favoriser la création d'environ 65% des objectifs résidentiels.

Ainsi, la friche industrielle historique objet de la présente convention est désignée comme disposant d'un potentiel d'intensification. Ce site se prête à la réalisation d'un projet urbain d'ensemble et multifonctionnel (habitat, commerce, bureau, équipements publics) avec équipements et services. Les formes urbaines adaptées et suffisamment denses contribueront à la réalisation des objectifs de production de logements.

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'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

Sur le plan institutionnel, la loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014 a engendré la création, le 1er janvier 2016, de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'objectif principal et les principes généraux qui guident le Partenariat EPF - Commune – Métropole est de mobiliser du foncier pour permettre la réalisation de programmes de logements ou autres conformes aux projets des collectivités.

Le projet de la commune de Septèmes-les-Vallons et de la Métropole est de réaliser une opération d'ensemble avec une volonté de mixité sociale, des équipements publics, une offre de services et de commerces de proximité.

Le site d'intervention est dénommé « Friche industrielle-centre ».

Ainsi, la commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase anticipation sur le site centre-ville/gare.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions 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

La Métropole et la Commune confient à l'EPF une mission d'anticipation foncière sur le territoire à enjeux désigné à l'article n°2 de la présente convention issus du SCOT, du PLU ou d'un schéma directeur local ou intercommunal.

La démarche d'anticipation foncière a pour objectif en partenariat avec la Métropole et la Commune:

- de préciser et de valider le périmètre d'intervention
- de définir et valider le schéma d'organisation de ce périmètre conformément aux orientations du PLU intercommunal 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...)

Le périmètre d'intervention identifié répond 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

Le territoire à enjeux est indiqué en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce territoire concerne :

- le territoire couvrant une superficie totale d'environ 12,5 ha, et situés dans l'entrée Nord de la commune, le long de l'avenue du 8 mai 1945. Il se situe en zonage AU1 du PLUI et est couvert d'une OAP d'intention dénommée Centre Ville - Gare. La dominante de la destination de ce territoire est le logement.

2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus

A 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 de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 3. - Objectifs de l'intervention

Sur le territoire à enjeux recensé notamment dans le PLUI de la Métropole, les objectifs recherchés visent à :

- favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des logements répondant aux objectifs du PLH en cours d'élaboration par la métropole, des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité,
- rechercher l'économie d'espace par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates notamment en périphérie des villes,
- privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre,
- plus particulièrement, contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets tels que la démarche éco-quartier engagée par la commune depuis 2015.

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- De préciser et de valider le périmètre 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...).

Le périmètre d'intervention sera validé 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 ou 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 ou 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 ou la Commune 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 ou la Commune sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Métropole ou la Commune.

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 révélera 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 pour 50% et par la commune pour 50% 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 du périmètre 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,
- servitudes de mixité sociale,
- 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 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 le(s) site(s) prédéfini(s), 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 maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale**

Les propriétaires d'un terrain grevé d'une servitude d'urbanisme peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le bien a été réservé d'acquérir ce bien. Ce droit de délaissement est étendu aux servitudes d'urbanisme instituées en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, à savoir, les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis dans les zones urbaines et à urbaniser des règlements de PLU. La loi SRU a uniformisé les délais et conditions d'exercice de ce droit qui sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ouvre la possibilité de substitution du bénéficiaire de la réserve. Désormais, l'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut être réalisée par une autre personne publique sous conditions de l'accord de la personne publique bénéficiaire de la réserve et le maintien de la destination de l'emplacement réservé.

L'EPF pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

- **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 ou la Commune car les conditions de réalisation ne sont pas réunies. L'ensemble des dépenses est remboursé par la Métropole et la Commune 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 et 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 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,
- 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 à 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, assurera le suivi de la présente convention. 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 ». A 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 Commune lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois 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 COMMUNE 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.

A 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'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel 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 Commune 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 Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune, les biens sont remis en gestion à la Commune 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 ou la Commune. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 13. - Communication

La Commune et la Métropole s'engagent 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 la Commune, 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. – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention 16/0182 régularisée le 18/07/2016 sur le site dénommé « centre-ville Nord » sur la COMMUNE de Septèmes les Vallons sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 07/10/2020 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

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

Article 15. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 7 000 000 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.

Article 16. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31/12/2026 ; 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.

A 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 17. - 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 Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

Article 18. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

18.1 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. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF mettra alors en œuvre la garantie de rachat auprès de la métropole et de remboursement des débours auprès de la Métropole et de la commune conformément à l'article 5 visé ci-dessus.

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.

Article 19. - 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 20. - 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

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

**La Commune de Septèmes-les-Vallons
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

André MOLINO (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

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

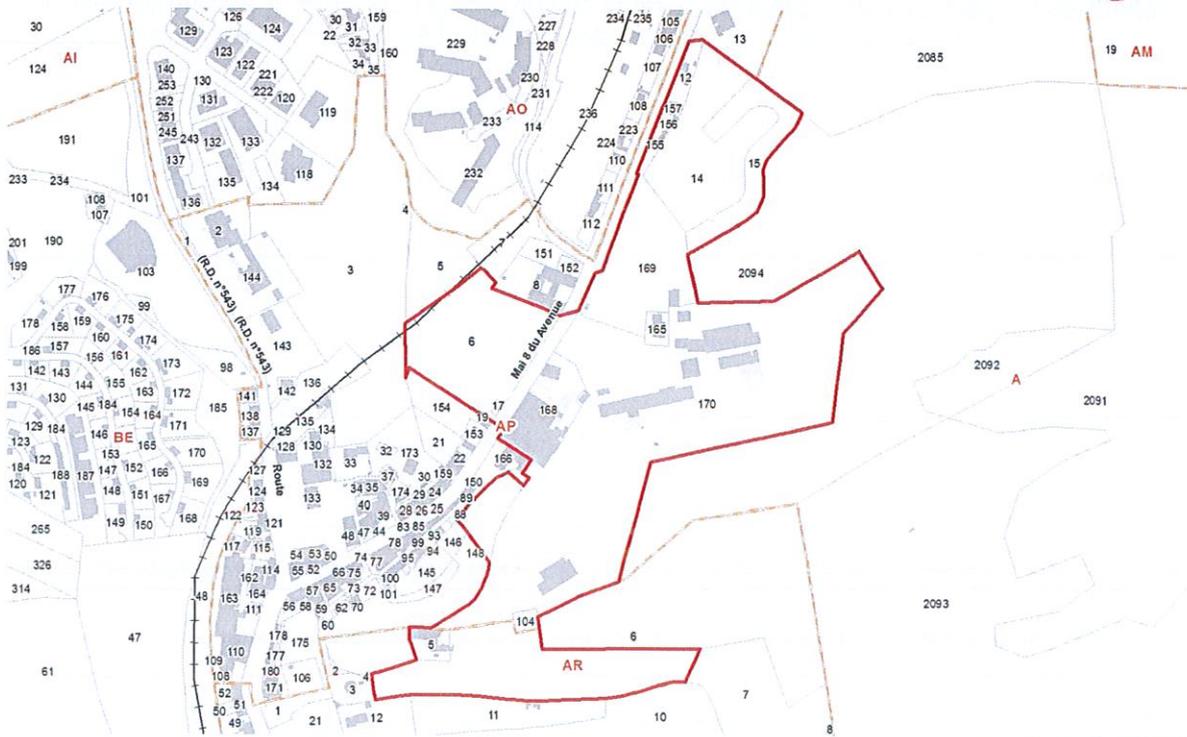
(13) COMMUNE DE SEPTEMES-LES-VALLONS - Site Friche Duclos : 12,5 ha environ



■ Périmètre du site Friche Duclos : 125 970 m² soit 12,5 ha environ

Date: septembre 2020
Sources: IGN BD Cartho V3.2
Cadastré DGFIP 2019
Mentions légales d'utilisation

(13) COMMUNE DE SEPTEMES-LES-VALLONS - Site Friche Duclos : 12,5 ha environ



■ Périmètre du site Friche Duclos : 125 970 m² soit 12,5 ha environ

Date: septembre 2020
Sources: IGN ED Cartho V3.2
Cadastré DGFIP 2019
Mentions légales d'utilisation

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

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, 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 Commune 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 Commune (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 Commune 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 ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune et l'EPF acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune ou l'EPF 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 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 Commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

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

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

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

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

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

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

bien. La Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune informera l'EPF des évènements 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 Commune 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 Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

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

2. A la charge de la Commune:

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune 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 Commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Commune 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 Commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune 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 Commune 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 Commune :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

La Commune 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 Commune 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.

A cet effet, la Commune 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 Commune 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 sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

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.

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

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

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

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

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

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

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

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

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (*avec une franchise de 6 mois*).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses).

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.

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

Etat de reprise des dépenses CF1391900

Dépenses en DC au 07-10-2020		73 331,29			
Date comptable	Compte	Intitulé du compte	Raison sociale du tiers	Montant en DC	
31/10/2016	60111532	Frais divers - Portage	SERVICE PUBLICITE FONCIERE AIX-EN-PROVENCE 1	26,00	
01/01/2017	601113	Frais d'études - Portage	ARTELIA	350,00	
01/01/2017	601113	Frais d'études - Portage	ATELIER KERN & ASSOCIES ARCHITECTURE & URBANISME	3 150,00	
01/01/2017	601113	Frais d'études - Portage	BURGEAP	4 750,00	
01/01/2017	601113	Frais d'études - Portage	VDI	700,00	
05/12/2018	601113	Frais d'études - Portage	BIOTOPE	2 000,00	
01/02/2019	601113	Frais d'études - Portage	GEOTEC	3 170,00	
04/02/2019	601113	Frais d'études - Portage	BURGEAP	45 212,00	
15/02/2019	601113	Frais d'études - Portage	BURGEAP	2 350,00	
15/02/2019	601113	Frais d'études - Portage	GEOTEC	650,00	
22/03/2019	60111532	Frais divers - Portage	VIVIANE PENET CONSEIL	10 450,00	
03/10/2019	60111532	Frais divers - Portage	BURGEAP	750,00	
17/10/2019	601113	Frais d'études - Portage	BURGEAP	-	180,85
17/10/2019	601113	Frais d'études - Portage	BURGEAP	-	9,40
17/10/2019	601113	Frais d'études - Portage	GEOTEC	-	41,21
17/10/2019	601113	Frais d'études - Portage	GEOTEC	-	3,90
19/11/2019	60111532	Frais divers - Portage	BURGEAP	-	8,65
TOTAL DEPENSES EN DC					73 331,29