

2016_CT2_266

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Approbation de la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Bouc-Bel-Air - Secteur Bel Ombre

Le 8 décembre 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif et Culturel à Simiane-Collongue, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 décembre 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ARDHUIN Philippe – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROLANDO Christian – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TERME Françoise – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BENKACI Moussa donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CIOT Jean-David – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DEVESA Brigitte donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUDON Jacques – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à TERME Françoise – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALAUZAT Irène donne pouvoir à ROLANDO Christian – MANCEL Joël donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à LAFON Henri – SUSINI Jules donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – ALLIOTTE Sophie – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BORELLI Christian – BOULAN Michel – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – FILIPPI Claude – GARELLA Jean-Brice – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – TAULAN Francis

Secrétaire de séance : Loïc GACHON

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Aménagement du territoire

Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

■ Séance du 8 décembre 2016

03_1_05

■ **Approbation de la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Bouc-Bel-Air – Secteur Bel Ombre**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 15 décembre 2016



■ **Approbation de la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Bouc-Bel-Air – Secteur Bel Ombre**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Depuis 2005, le Pays d'Aix a engagé avec l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF) un partenariat dont l'objectif principal est de mobiliser du foncier pour permettre la réalisation de programmes de logements conformes aux projets des collectivités.

Ce travail collaboratif entre les communes, l'EPF et l'ex-Communauté du Pays d'Aix s'est construit dans le respect des compétences des différents acteurs. Ainsi, la commune est compétente pour les opérations d'aménagement (sauf celles déclarées d'intérêt communautaire). Elle est en conséquence pilote du projet, l'EPF et la Métropole intervenant en appui technique et en ingénierie.

L'EPF conduit les démarches d'acquisition des terrains dans le cadre des projets menés par la commune.

L'Établissement de Coopération Intercommunale (EPCI) se porte caution pour le rachat éventuel des tènements fonciers lorsque les projets d'aménagement répondent à sa politique publique traduite dans les documents cadres (SCOT et PLH) et dans les Contrats de Mixité Sociale signés entre les communes et l'État.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

L'ensemble de ces principes régit la présente convention, en tenant compte des spécificités liées au secteur étudié.

En l'espèce, il s'agit du secteur dit « Bel Ombre », d'une superficie d'environ 2,8 ha, situé au nord de la commune de Bouc-Bel-Air, au cœur d'un tissu pavillonnaire. Ce site représente un espace de développement stratégique pour la commune.

Ainsi, en 2012, la commune a adhéré au dispositif conventionnel Multi-sites conclu entre l'ex-CPA et l'EPF afin de soutenir à court terme, la production d'habitat mixte. Dans ce cadre, l'EPF PACA a acquis en 2014 le site « Bel Ombre », d'une superficie totale de 2,8 ha de terrain. Ce secteur est classé en zone Uba au Plan Local d'Urbanisme de la commune et est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoyant la réalisation d'un programme d'habitat mixte comprenant *a minima* 50 % de logements locatifs sociaux.

Une étude de capacité a été réalisée sur le secteur et a permis de définir les éléments de programmation suivants :

- la réalisation d'environ 130 logements dont 50 % en logements locatifs sociaux,
- le maintien des alignements paysagers et de la bastide existants avec une reconversion en logements,
- l'aménagement d'un espace collectif.

Une consultation d'opérateurs a été initiée le 23 juin 2016 en vue de la réalisation de cette opération d'habitat mixte.

Par ailleurs, celle-ci permettrait de répondre aux objectifs de création de logements sociaux auxquels est soumise la commune et s'inscrit également dans les orientations des documents cadres communautaires (SCOT et PLH). Aussi, cette opération d'aménagement a été déclarée d'intérêt communautaire lors du Conseil communautaire du Pays d'Aix du 17 décembre 2015.

Afin d'organiser la cession de ce tènement foncier important et de permettre à la collectivité de réaliser l'aménagement de cet espace, il est proposé d'approuver une convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole, l'EPF et la commune de Bouc-Bel-Air.

S'agissant des principales modalités juridiques et financières, la convention prendra effet à compter de sa signature et prendra fin au 31 décembre 2022. Dans le cadre de ce partenariat, en cas d'absence de sortie opérationnelle au terme de la convention, la Métropole se porte garante des biens acquis. La garantie de rachat est fixée dans la présente convention à 8 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 d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération n°2015_A326 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 déclarant d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement du site Bel Ombre à Bouc Bel Air ;
- La délibération n°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article 1 :

La convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Bouc Bel Air sur le secteur «Bel Ombre» est approuvée.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer la convention et toutes les pièces liées à ce dossier.

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

Henri PONS

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE BEL OMBRE EN PHASE RÉALISATION

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Commune de Bouc-Bel-Air

(Département des Bouches du Rhône)

Entre :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par son Vice-Président, Monsieur Henri PONS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «la METROPOLE»

La Commune de Bouc-Bel-Air représentée par son Maire, Monsieur Richard MALLIÉ, 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'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 - par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Sommaire

Préambule.....	4
Article 2 – Périmètre(s) d'intervention.....	5
Article 3 – Validation du programme.....	5
La démarche et les moyens d'intervention.....	6
Article 4 – La démarche de cession.....	6
4.1. Revente à un opérateur :.....	6
4.2 Conditions juridiques de la revente :.....	6
4.3 Modalités de suivi du projet après cession :	6
Les modalités pratiques	7
Article 5 – Les données numériques	7
Article 6 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	7
Article 7 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	7
Article 8 – Communication	7
Modalités juridiques et financières	8
Article 9 – Montant de la convention.....	8
Article 10 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	8
Article 11 – Durée de la convention.....	8
Article 12 – Détermination du prix de cession.....	8
Article 13 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	8
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	8
Article 14 – Contentieux	9
Article 15 – Annexes	9
Annexe n°1 – Plan de situation du périmètre d'intervention.....	10
Annexe n°2 – modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA	10
Annexe n°2bis – Procès-verbal de remise en gestion courante d'un bien	16
Annexe n°3 – tableau des reprises de dépenses au titre de la convention multisites CPA - site « Bel ombre »	18
Annexe n° 4 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA.....	19

Préambule

La commune de BOUC BEL AIR s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche volontariste qui a permis l'émergence de programmes mixtes, comprenant des logements locatifs sociaux et d'accès sociale à la propriété.

Elle a par ailleurs adhéré en février 2012 au dispositif conventionnel multisite entre le Territoire du Pays d'Aix et l'Etablissement Public Foncier par délibération de son conseil municipal, destiné à soutenir à court terme la production d'habitat mixte.

Cet engagement mérite d'être souligné mais demeure insuffisant au regard des obligations fixées par la loi en matière de logements sociaux (8,42 % des résidences principales en 2014, alors que l'objectif à atteindre est de 25 % à l'horizon 2025).

Dans ce contexte, l'EPF PACA a acquis en 2014 le site « Bel Ombre », d'une superficie totale d'environ 2,8 ha de terrain, composé des parcelles section AO n° 187 à 194, 196 et 198 à 207 en zone UBa et d'une bastide suite à une fixation judiciaire du prix pour un montant de 7 500 000 € HT. Cette acquisition a été hébergée dans le cadre de la convention multi-sites contractée avec la CPA et l'EPF.

Une consultation d'opérateurs a été initiée le 23 juin 2016 en vue de la réalisation d'une opération d'habitat mixte comprenant une centaine de logements, dont 50 % minimum de logements locatifs sociaux.

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

Pour rappel : "Principes généraux du Partenariat EPF- Communes – Métropole :

L'objectif principal est de mobiliser du foncier pour permettre la réalisation de programmes de logements conformes aux projets des collectivités.

Depuis 2005, le partenariat entre les communes, l'EPF et l'ex-Communauté du Pays d'Aix s'est construit dans le respect des compétences des différents acteurs.

La commune est compétente pour les opérations de constructions et d'aménagement à l'échelle locale et à vocation logement (sauf déclaration d'intérêt communautaire). Elle est en conséquence pilote du projet, l'EPF et la Métropole intervenant en appui technique et en ingénierie. Les aides financières éventuelles se négocient dans le cadre de conventions spécifiques.

L'EPF conduit l'action foncière et la Métropole se porte caution pour le rachat lorsque les projets d'aménagement répondent à sa politique publique traduite dans les documents cadres (SCOT et PLH).

L'ensemble de ces principes régit la présente convention, en tenant compte des spécificités liées au secteur étudié.

Ainsi, pour mener à bien ce projet d'initiative publique La METROPOLE Aix Marseille Provence, la Commune de BOUC BEL AIR et l'EPF PACA ont donc convenu de s'associer au moyen de la présente convention d'intervention foncière pour organiser la cession de ce tènement foncier important et permettre à la collectivité de réaliser l'aménagement durable de ce quartier et d'atteindre ses objectifs globaux en matière de production d'habitat.

Cette intervention s'inscrit dans le 2^{ème} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA 2016-2020:

« Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Article 1 – Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

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

L'EPF PACA est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ces objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF PACA avec les personnes publiques précitées.

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le Site Bel Ombre couvrant une superficie totale d'environ 2.8 Ha

Ces terrains se situent en zonage UBa du PLU.

Article 3 – Validation du programme

La COMMUNE DE BOUC BEL AIR a validé par courrier du 10 avril 2013 le programme suivant :

- une centaine de logements, dont 50 % minimum de logements locatifs sociaux
- le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU qui se caractérise notamment par des hauteurs maximales R+2 au cœur du futur projet, ainsi qu'une attention particulière à porter à l'implantation et à la hauteur (limitée à R+1) des futures constructions en frange du site, vis-à-vis des tissus pavillonnaires limitrophes existants
- le souhait est de maintenir la bastide originelle, avec une reconversion potentielle en logements, ainsi que les alignements principaux de platanes existants bordant les accès Nord, Est, Ouest et Sud de ce bâtiment.
- la préservation au maximum des autres éléments d'intérêt patrimoniaux et/ou paysagers du site (alignements d'arbres, boisements...)
- l'aménagement d'un espace collectif (espace vert, aires de jeux, jardins partagés...), en lien avec l'offre en équipements publics existante et future
- la création d'équipements publics sur l'emprise de l'actuel emplacement réservé.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

La démarche et les moyens d'intervention

Article 4 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la COMMUNE de BOUC BEL AIR et la METROPOLE veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

4.1. Revente à un opérateur :

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis aux opérateurs dans le cadre du projet validé par la COMMUNE et la METROPOLE conformément aux textes en vigueur :

- Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation a été établi en partenariat avec la COMMUNE et la consultation d'opérateurs engagée le 23 juin 2016.

Le choix des opérateurs (en cours) sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la COMMUNE, de la METROPOLE et de l'EPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

4.2 Conditions juridiques de la revente :

Selon les modalités fixées en annexe n°4, la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

4.3 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la COMMUNE et la METROPOLE, au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la COMMUNE et la METROPOLE s'engagent à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

Ce compte rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

Cette information pourra prendre la forme de la communication du compte rendu annuel d'activité fourni, à la demande de la COMMUNE et la METROPOLE, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Les modalités pratiques

Article 5 – Les données numériques

La COMMUNE et la METROPOLE 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 PACA, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (POS / PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI. De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

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

L'EPF PACA s'engage à remettre à la COMMUNE et la METROPOLE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

Article 6 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage associant la COMMUNE, la METROPOLE et l'EPF PACA se réunira en fonction des besoins. Il sera présidé par le Maire ou son représentant, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

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

Article 7 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

Le bien a été remis en gestion à la COMMUNE en date du 4 décembre 2014 conformément au procès-verbal de remise en gestion en annexe n° 2bis.

Article 8 – Communication

La COMMUNE et la METROPOLE s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA 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 PACA. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la COMMUNE, de la METROPOLE, et de l'EPF PACA (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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Modalités juridiques et financières

Article 9 – Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 8 000 000 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 PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la METROPOLE est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Article 10 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention multisites autorisé par Délibération n° 2005/44 du Conseil d'administration de l'EPF PACA 1^{er} décembre 2005 sur le site Bel Ombre entre la COMMUNE et l'EPF 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.

A titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 12 octobre 2016 est précisé en annexe n°3

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

Article 11 – Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2022 ; 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.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 12 – 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 n°4 conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 13 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la METROPOLE ou de la COMMUNE.

La METROPOLE sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

Article 14 – 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 15 – 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 PACA
- Annexe n° 2bis : Procès-verbal de remise en gestion courante d'un bien
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En xxx exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

**La Métropole d'Aix-Marseille-Provence
représentée par son Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT, Schémas d'Urbanisme**

Claude BERTOLINO (2)

Henri PONS (2)

Fait à, le (1)

**La Commune de Bouc-Bel-Air
représentée par son Maire**

Richard MALLIÉ (2)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

- (1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal
(2) Parapher chaque bas de page

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



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception en préfecture : 20/12/2016

Annexe n°2 – modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Article I : objet de la remise en gestion

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, l'EPF PACA 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 : durée

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
 - de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
 - ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : procédure de remise en gestion formelle

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un **procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties** qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA,
- les éventuelles interventions à réaliser par la collectivité (débroussaillage – sécurisation, ...)

Article IV : charges et conditions relatives à l'état des biens lors de la remise en gestion

La collectivité prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera 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) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

La réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la collectivité et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Article V : affectation et occupation des biens transférés pendant la durée du portage

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

Biens occupés au jour de la remise en gestion :

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

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

Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la collectivité après signature de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

Au cas où il serait nécessaire d'intenter une action judiciaire contre l'un d'eux, la collectivité en informe l'EPF PACA qui diligente la procédure appropriée et en rend compte à la collectivité.

Au-delà d'un délai de trois mois de loyer de retard, la collectivité en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais en vue de trouver une solution à cet impayé.

À défaut, une solution de procédure d'expulsion pourrait être engagée devant le juge des référés

La collectivité 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.

Occupations illicites :

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Elle 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. A défaut, l'EPF PACA sollicitera un Huissier de Justice pour établir un procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé pour expulsion. Au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par la collectivité qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé. La collectivité prend à sa charge la sécurisation du bien (murage, clôture) après le départ des occupants sans droit, ni titre et prévoit, si les circonstances l'exigent le gardiennage 24H sur 24 du bien.

Dès la connaissance des faits, la collectivité informe l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,....

Biens vacants ou devenant vacants :

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 collectivité informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF PACA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception en préfecture : 20/12/2016

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la collectivité devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire tripartites, où l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : gestion technique, travaux et réparations

À la charge de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de 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 .

La collectivité devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

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

À la charge de la collectivité :

La collectivité devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

Article VII : dispositions financières

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc. Elle 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, elle représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : taxes et impôts

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

La collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : assurances

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la collectivité :

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

Elle 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.

Elle déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire).

Article X : visite-contrôle-information

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

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

D'une manière générale, la collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la collectivité ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- le montant et la nature des sommes perçues,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

La collectivité fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, **chaque année avant le 31 décembre** :

Pièces relatives à la gestion locative :

- Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :
 - la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - le montant du loyer ;
 - l'identité du locataire ;
 - la date d'expiration de chaque contrat ;
 - les litiges éventuels.
- Pièces relatives à la gestion technique :
 - rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
 - Etat des travaux et réparations à réaliser ;
 - La fiche technique de suivi décrite à l'article X ci-dessus..

L'EPF PACA fournira des documents-type à la collectivité, qu'elle devra retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n°2bis – Procès-verbal de remise en gestion courante d'un bien



PROCES VERBAL DE REMISE EN GESTION COURANTE D'UN BIEN

Convention n°CF131070 - Acquisition 1032

Au titre de l'annexe de remise en gestion de la convention référencée ci-dessus en date du 5 mai 2006 qui lie la Communauté du Pays d'Aix à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi qu'au titre de la convention d'adhésion signée par BOUC BEL AIR, l'EPF PACA remet ce jour la gestion courante du bien ci-dessus désigné à la Commune de BOUC BEL AIR.

1) Désignation et consistance du bien :

- Sur la Commune de BOUC BEL AIR (13320), référencée au cadastre parcelles A00187, A00188, A00189, A00190, A00191, A00192, A00193, A00194, A00196, A00198, A00199, A00200, A00201, A00202, A00203, A00204, A00205, A00206 et A00207 (pour une contenance totale de 28 593 m²), Rue du Capricorne, une propriété à usage d'habitation et d'ancienne propriété agricole comprenant plusieurs bâtiments d'habitation et d'exploitation
- A noter que les parcelles A00196 et A00201 comprennent chacune un local à usage d'habitation. (Voir fiche descriptive du bien ci-jointe)

2) Intervention à réaliser par la Commune de BOUC BEL AIR, au titre de la convention d'adhésion :

- Garde et surveillance du bien
- Elagage des platanes
- Fauchage et entretien périodique des parcelles
- Taille des haies
- Reprise des abonnements eau, électricité pour mise à disposition d'un logement, le cas échéant.

Intervention à réaliser par l'EPF PACA :

- Sécurisation des portails
- Démolition des bâtiments à l'exception de la maison principale d'habitation et le bâtiment gauche. Un planning sera communiqué ultérieurement
- Sécurisation des bassins
- Condamnation des ouvertures de la maison d'habitation
- Déconnexion et dépose des compteurs et installations des fluides

LE BOAILLES 82/64 LA CARBIERE 13301 MARSEILLE TEL 04 96 11 70 00 Fax 04 95 09 25 28



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016



3) Occupation :

Le bien est à ce jour libre de toute location et d'occupation. En cas de mise en location, la Commune devra au préalable obtenir l'accord de l'EPF PACA qui rédigera une convention d'occupation précaire tripartite. La Commune sera alors le principal interlocuteur de l'occupant et effectuera à ses frais la mise en conformité de l'installation électrique.

4) Observations particulières :

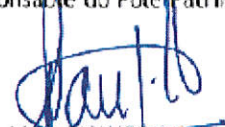
- Un rapport annuel sur le bien est à nous fournir

5) Liste des pièces fournies :

- fiche descriptive
- acte de vente

Fait à Marseille, le 04 DEC. 2014

P/L'Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur
Le Responsable du Pôle Patrimoine


Lionel VAUZELLE

P/ La Commune de BOUC BEL AIR




Richard MALLIÉ
Maire



Annexe n°3 – tableau des reprises de dépenses au titre de la convention multisites CPA - site « Bel ombre »

ETAT PROVISOIRE DU SITE 13BBA02 - BEL OMBRE AU TITRE DE LA CONVENTION MULTI-SITES POUR UNE INTERVENTION FONCIERE A COURT TERME DESTINEE A LA PRODUCTION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE

Etat du site 13BBA02 au 06-10-2016

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Raison sociale du tiers
18/04/2013	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	SIGNIFICATION DPU-PREEMPTION OTTOLIA	152,77	SCP MATHIEU-DE BENEDICTIS- COEFFARD
18/04/2013	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	SIGNIFICATION DPU-PREEMPTION OTTOLIA	9,15	SCP MATHIEU-DE BENEDICTIS- COEFFARD
19/09/2013	CF131070	13BBA02	601113	Frais d'études - Portage	BOUC BEL AIR OMBRE ETUDE VRD	2 500,00	B.E.T CERRETTI
24/09/2013	CF131070	13BBA02	60111532	Frais divers - Portage	EPF/CONSORT OTTOLIA	3 720,00	BEGON JEAN-LOUIS
24/09/2013	CF131070	13BBA02	60111532	Frais divers - Portage	EPF/CONSORT OTTOLIA	48,00	BEGON JEAN-LOUIS
18/10/2013	CF131070	13BBA02	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	COMMANDE 2013/00684	2 850,00	SETTG (GIRAUD)
23/05/2014	CF131070	13BBA02	601111	Coût d'achat - Portage	CONSORTS OTTOLIA	7 500 000,00	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
03/06/2014	CF131070	13BBA02	60111532	Frais divers - Portage	OTTOLIA - DOMAINE BEL OMBRE condamnation art 700	2 000,00	ME GAS CLAUDE
31/10/2014	CF131070	13BBA02	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	MARCHE PE2410 LOT 2 COMMANDE 2014/00956	6 294,00	SIB SOCIETE IJES BATHIENT
03/11/2014	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT. ACTE OTTOLIA	62 967,33	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
03/11/2014	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT. ACTE OTTOLIA	7 698,20	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
17/11/2014	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	COMMANDE 2014/00918	1 400,00	SPOT DEVELOPPEMENT M. EVIRA ALAIN
22/12/2014	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	BOUC BEL OMBRE PREEMP OTTOLIA	87 032,67	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
22/12/2014	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	BOUC BEL OMBRE PREEMP OTTOLIA	21 801,80	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
05/01/2015	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	BOUC BEL OMBRE PREEMP OTTOLIA	-21 801,80	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
05/01/2015	CF131070	13BBA02	601112	Frais d'acquisition - Portage	BOUC BEL OMBRE PREEMP OTTOLIA	-87 032,67	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD
09/04/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	A1032 - DIAG AVT DEMOL	3 360,00	AJASSE Eric
20/04/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	ALLEE BEL OMBRE - BOUC BEL AIR	1 085,98	ORANGE AIX EN PROVENCE
20/04/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	MOE DEMOL BEL OMBRE BOUC BEL AIR - SIT.1	7 350,00	SPOT DEVELOPPEMENT M. EVIRA ALAIN
19/05/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	A1032 DIAG TECH AVANT DEMOL	1 650,00	AJASSE Eric
11/06/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	A1032 MISSION SPS	351,00	QUALICONSULT
03/07/2015	CF131070	13BBA02	6011156	Assurances - Portage	REGUL 2014 - CAT. 2/3/4/5	1 035,92	Cabinet Pascal HATREL MMA
25/08/2015	CF131070	13BBA02	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DECONDEX COFFRET - A1032	1 350,00	SOCIETE D'ENCO
20/10/2015	CF131070	13BBA02	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	QUARTIER BEL OMBRE - 13 BOUC BEL AIR	249,00	EROF PACA OUEST
20/10/2015	CF131070	13BBA02	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	QUARTIER BEL OMBRE - 13 BOUC BEL AIR	249,00	EROF PACA OUEST
20/10/2015	CF131070	13BBA02	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	QUARTIER BEL OMBRE - 13 BOUC BEL AIR	217,00	EROF PACA OUEST
02/12/2015	CF131070	13BBA02	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	MISS MOE-DEMOL QUARTIER BEL OMBRE BOUC BEL AIR	0,00	SPOT DEVELOPPEMENT M. EVIRA ALAIN
02/12/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	MISS MOE-DEMOL QUARTIER BEL OMBRE BOUC BEL AIR	1 000,00	SPOT DEVELOPPEMENT M. EVIRA ALAIN
11/12/2015	CF131070	13BBA02	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	A1032-SIT 2-QUARTIER BEL OMBRE-BOUC BEL AIR	730,00	SOCIETE D'ENCO
31/12/2015	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Charges à rattacher 2015 20154479	58 000,00	
31/12/2015	CF131070	13BBA02	6011156	Assurances - Portage	Marché de prestation de services d'assurance pour les besoins de TEFF PACA	1 035,93	Cabinet Pascal HATREL MMA
16/01/2016	CF131070	13BBA02	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	A1032 mise à disposition d'une nacelle	1 200,00	FLASH ELEC
01/01/2016	CF131070	13BBA02	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	SECURISATION ET PANNEAU D'AVERTISSEMENT SUR DEPARTEMENT 13 - HORS MARSEILLE	42,60	SARIL PING ETP
01/01/2016	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	acq 1032 Tx démolition et désamantage des bâtiments situés à Bel Ombre à Bouc Bel Air 13320	35 000,00	DSD DEMOLITION
27/04/2016	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	ACQ 1032- BC 278 DU 6/3/2015 - PHASE REALISATION	442,00	QUALICONSULT
01/01/2016	CF131070	13BBA02	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	MISSION MAITRISE OUVRE TRX DEMOL ET DESAMANTAGE	3 500,00	SPOT DEVELOPPEMENT M. EVIRA ALAIN
06/05/2016	CF131070	13BBA02	601113	Frais d'études - Portage	PRESTATIONS TOPOGRAPHIQUES ET PONCIERES - Métropole Aix Marseille	225,00	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE
06/05/2016	CF131070	13BBA02	601113	Frais d'études - Portage	PRESTATIONS TOPOGRAPHIQUES ET PONCIERES - Métropole Aix Marseille	3 738,40	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE
06/05/2016	CF131070	13BBA02	601113	Frais d'études - Portage	PRESTATIONS TOPOGRAPHIQUES ET PONCIERES - Métropole Aix Marseille	140,00	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE
TOTAL						7 711 591,28	

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception en préfecture : 20/12/2016

Annexe n° 4 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)**1. Détermination du prix de cession :**

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception en préfecture : 20/12/2016

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

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

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

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

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

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

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

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

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

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. **La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.** Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (*avec une franchise de 6 mois*).

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

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

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

2 - Paiement du prix, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

3 - Modalités de paiement

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Approbation de la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Bouc-Bel-Air - Secteur Bel Ombre

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **16 DEC. 2016**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20161208-2016_CT2_266-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2016
Date de réception préfecture : 20/12/2016