



CONVENTION D'INTERVENTION
FONCIÈRE
SUR LE PÉRIMÈTRE « GRAND CENTRE-
VILLE »
EN PHASE ANTICIPATION-IMPULSION

Métropole Aix Marseille Provence

Ville de Marseille
(Département des Bouches du Rhône)

Entre :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par son Président, Monsieur Jean Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par «La METROPOLE»

La Ville de Marseille représentée par l'adjointe au Maire, Laure-Agnès CARADEC, 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 – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Sommaire

SOMMAIRE	2
ARTICLE 1 – OBJET ET DÉFINITION DE L'INTERVENTION	7
1.1 - EN PHASE D'ANTICIPATION	7
1.2 - EN PHASE D'IMPULSION	7
ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE(S) D'INTERVENTION	8
LA DÉMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION	9
ARTICLE 3 – LES ÉTUDES PRÉALABLES	9
3.1 ÉTUDES DE FAISABILITÉ	9
3.2 DÉFINITION DES MODALITÉS D'INTERVENTION FONCIÈRE	9
ARTICLE 4 – LA DÉMARCHE D'ACQUISITION	9
ARTICLE 5 – LA DÉMARCHE DE CESSION	10
5.1 REVENTE À UN OPÉRATEUR	10
5.2 CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE	10
5.3 MODALITÉS DE SUIVI DU PROJET APRÈS CESSION	11
LES MODALITÉS PRATIQUES	12
ARTICLE 6 – LES DONNÉES NUMÉRIQUES	12
ARTICLE 7 – MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI DE LA CONVENTION	12
ARTICLE 8 – CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA	12
ARTICLE 9 – COMMUNICATION	13
LES MODALITÉS JURIDIQUES ET FINANCIÈRES	14
ARTICLE 10 – FINANCEMENT DES ÉTUDES ET PRESTATIONS	14
ARTICLE 11 – MODALITÉS DE REPRISE DES DÉPENSES AU TITRE DE LA PRÉCÉDENTE CONVENTION	14
ARTICLE 12 – MONTANT DE LA CONVENTION	14
ARTICLE 13 – DURÉE DE LA CONVENTION	14
ARTICLE 14 – DÉTERMINATION DU PRIX DE CESSION	14
ARTICLE 15 – MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE DE RACHAT ET REMBOURSEMENT DES DÉBOURS	15
ARTICLE 16 – CONTENTIEUX	15
ARTICLE 17 – ANNEXES	15
ANNEXES	17
ANNEXE N°1 – PLANS DE SITUATION DES PÉRIMÈTRES(S) D'INTERVENTION	17
ANNEXE N°2 – MODALITÉS DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA	22
ANNEXE N°3 – MODALITÉS DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA	27
ANNEXE N°4 - MODALITÉS DE REPRISE DES DÉPENSES AU TITRE DE LA PRÉCÉDENTE CONVENTION	29

Le renouvellement urbain constitue aujourd'hui un défi pour répondre aux objectifs de développement de l'agglomération marseillaise, les impératifs de création de logements, notamment dans le respect des enjeux du développement durable et de l'efficacité de l'intervention publique, se confrontant à la limitation des opérations d'urbanisation en terrain agricole ou naturel.

Aussi, dans la continuité de la politique municipale de rénovation du centre-ville, le Conseil Municipal a-t-il approuvé par délibération du 9 février 2009 "l'engagement municipal renforcé pour le Centre-Ville" qui constitue le cadre d'intervention et pose les modalités de gouvernance autour des thématiques suivantes :

- fonctionnement urbain (espace public, transports, stationnement, piétonisation),
- gestion urbaine (propreté, sécurité, maintenance),
- attractivité commerciale (convivialité et dynamisme des espaces de chalandise),
- Marseille ville étudiante (formation, accueil, animation, logements, équipements),
- offre résidentielle (déclinaison sur le centre de l'Engagement Municipal pour le Logement)
- tourisme et culture,
- plan d'eau et nautisme.

Dans le même temps, la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole a délibéré le 19 février 2009 son engagement communautaire pour la requalification du centre-ville de Marseille, et sa volonté de participer aux choix opérationnels.

Par délibération en date du 25 octobre 2010, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de l'opération Grand Centre-Ville que la ville de Marseille a souhaité mettre en place sur un large périmètre de cohérence, qui couvre 1 000 hectares et inclut près de 120 000 logements.

L'opération Grand Centre-Ville doit accélérer la transformation des quartiers en les plaçant au cœur du processus d'aménagement et de développement durable à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire marseillais.

Cette opération s'appuie sur un investissement en matière d'habitat, d'urbanisme commercial, d'équipements et d'espaces publics, d'actions en faveur du tourisme et de la vie étudiante. Elle décline notamment, à l'intérieur du périmètre de cohérence et sur des pôles d'intervention prioritaires, les objectifs suivants :

1. La politique de l'habitat :

Elle vise notamment, au travers de l'Engagement Municipal pour le Logement (juillet 2006, renforcé en décembre 2008 et mai 2011), à diversifier l'offre de logements pour répondre à un besoin croissant, à requalifier le parc existant, à favoriser l'accès au logement et la mobilité résidentielle.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2012-2018 a été adopté le 14 décembre 2012 afin d'être compatible avec les orientations du SCOT. Les programmes d'habitat des communes sont non seulement détaillés en objectifs de production, mais sont aussi territorialisés. Les projets ont été localisés par communes ainsi que les servitudes de mixité sociale. L'objectif global de production de logements est fixé à 38 000 logements soit 6 334 logements annuels. Le PLH insiste sur la poursuite de programmes d'intervention dans l'habitat ancien avec un effort sur la performance énergétique et sur la réalisation des opérations de rénovation urbaine, qui vont permettre de requalifier des quartiers entiers et de diversifier l'offre de logements.

Les communes se sont engagées à réaliser, dans le cadre du PLH, 11 440 logements locatifs sociaux dont 1 399 dans le bassin Ouest, 9 342 dans le bassin Centre et 699 dans le bassin Est.

La répartition territoriale de cette offre nouvelle de logements aidés tiendra compte des spécificités de la structure du parc existant pour favoriser le rééquilibrage du territoire.

Pour Marseille, les objectifs de production sont de 30 000 logements sur la période couverte par le PLH dont 8 400 logements locatifs sociaux (soit 5 000 logements par an dont 1 400 logements locatifs sociaux). Il s'agit d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (type, taille, localisation). Les besoins des populations spécifiques sont également pris en compte, notamment pour la création d'habitat adapté.

2. La politique de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante

Une offre universitaire de savoirs et d'accompagnement (logements, restauration, animation, culture, services) doit se développer bien au-delà du niveau actuel dans le centre-ville, car la vie étudiante y crée un dynamisme particulièrement précieux pour une ville capitale régionale, notamment en développant :

- l'offre en surface dévolue à l'enseignement supérieur,
- l'offre de logements étudiants et de services de proximité afférents.

3. La politique de l'urbanisme commercial

Le centre-ville doit être un lieu d'échanges et d'attractivité forte. C'est pourquoi la tradition commerciale historique doit être particulièrement confortée par une amélioration qualitative et une complémentarité avec les nouveaux pôles commerciaux qui s'installent en limite du centre comme, par exemple, les Terrasses du Port mais aussi le futur centre commercial du Prado à proximité du stade Vélodrome. Les structures existantes, telles que le Centre Bourse ou les chais voûtés de l'esplanade de la Major, sont quant à elles rénovées et le patrimoine portuaire reconverti.

L'action publique devra accompagner le développement commercial en proposant une nouvelle charte des vitrines et des enseignes, en renforçant les noyaux commerciaux de proximité pour répondre à la demande des habitants pour une offre de qualité et en soutenant ce type de commerce dans les secteurs de renouvellement urbain.

Il devient également urgent de repositionner les liens entre les différentes artères commerçantes par un travail de maillage urbain en termes d'espaces piétonniers et de circuits commerciaux forts.

4. La politique en faveur des équipements et des espaces publics

- Équipements publics

Afin d'accueillir de nouvelles populations en centre-ville et de répondre aux besoins actuels de plus en plus pressants, de nombreux équipements publics seront à améliorer ou à créer : écoles, crèches, services, lieux culturels, centre de loisirs, etc...

En effet, le réseau d'équipements publics de proximité devra être remaillé en fonction des besoins et complété si nécessaire.

Le centre-ville doit redevenir un lieu de centralité également pour tous les Marseillais avec des équipements adaptés et de qualité.

- Espaces publics et voirie

L'action publique doit porter sur l'amélioration du fonctionnement urbain et poursuivre la requalification des espaces publics et du cœur historique, porteur de l'image et de l'identité de Marseille. Ces espaces publics devront être valorisés afin de servir d'écrin, mais aussi de lieu de vie agréable, convivial et d'échanges pour tous.

Pour la mise en œuvre du projet, la Ville a fait appel à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), société publique locale d'aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L.300-4, L.300-5 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme. Ce contrat de concession a été approuvé par délibération n°10/1142/SOSP, en date du 6 décembre 2010.

La Métropole souhaite adopter pour l'intervention sur le centre-ville une approche par pôle de projets.

Il s'agit d'intervenir sur un groupe d'immeubles ou d'îlots (constituant le pôle de projets) de manière coordonnée et multi-thématique.

L'objectif est de concevoir et mettre en œuvre des programmes complets qui touchent simultanément l'ensemble des composantes de l'habitat et de l'urbain.

Cette opération a été mise en place pour contribuer à cet objectif global de requalification en agissant sur 35 pôles de projets et le long d'axes emblématiques de circulation avec pour programme actualisé suite à la délibération n°15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 :

- la production de 20 619 m² de locaux de service - dont 11 607 m² pour l'activité ou le commerce et 9012 m² d'équipements ;
- la production de 1400 logements nouveaux ou restructurés pour être remis sur le marché locatif et d'accession à la propriété ;
- l'amélioration de 2000 logements privés ;
- le ravalement de 1000 immeubles le long d'axes emblématiques - Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette, Saint Ferréol et Paradis ;
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable et l'embellissement de l'espace public existant pour stimuler l'investissement privé en renouvelant l'attractivité résidentielle touristique et commerciale des quartiers centraux (intervention sur 47 000 m² d'espace public). L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée la coordination avec des interventions majeures telles la piétonisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU, ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Les projets s'inscriront dans une démarche de durabilité et de pérennité avec une exigence particulière sur la performance énergétique et le développement responsable.

A ce titre, en complémentarité de la mission confiée par la Métropole à la SOLEAM, il est convenu entre la ville de Marseille, la Métropole et l'EPF PACA, d'initier une démarche de portage foncier sur certains pôles d'intervention non prioritaires, sur lesquels une mission de veille foncière sera initiée par l'EPF PACA en lien étroit avec la SOLEAM, la ville de Marseille et la Métropole.

En effet, compte tenu des tensions foncières existantes sur le territoire marseillais, il convient dès à présent de mettre en œuvre une stratégie foncière fondée sur de la veille et de l'anticipation autour des sites à enjeux identifiés sur les pôles précités.

Ainsi, sur les îlots mutables qui seront identifiés au titre de la présente convention, la Métropole sollicite l'EPF PACA pour mettre en place une veille foncière permettant de préparer par anticipation les conditions de mise en œuvre de futurs projets de renouvellement urbain sur ce secteur de la ville, afin que la SOLEAM y favorise la réalisation de projets d'aménagement intégrant des programmes économes d'espace intégrant mixité de l'habitat et équipements.

Pour rappel, une première convention sur le Grand Centre-Ville, exécutoire en date du 17 décembre 2013, a été signée entre la Ville et l'EPF PACA.

La présente convention étend désormais le périmètre d'intervention, en phase anticipation, à l'ensemble du périmètre de l'opération Grand Centre-Ville. Les pôles retenus, en phase impulsion, ont également été redéfinis.

Par ailleurs, dans le cadre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la ville de Marseille a impulsé depuis plusieurs années une stratégie de renouvellement urbain. Ainsi, l'EPF PACA a signé une convention opérationnelle dite « Saint Mauront » en 2009, pour répondre prioritairement aux enjeux de renouvellement du secteur dit « Auphan –Charpentier ». L'action de l'EPF PACA s'est poursuivie par l'acquisition d'emprises foncières sur les îlots Boulevard National – rues Pyat -Jouven et Jullien - et plus récemment Boulevard Gouzan.

Par délibérations du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal :

- transférait l'opération d'aménagement Grand Centre-Ville en cours au sens de l'article 300-1 du Code de l'Urbanisme à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
- proposait à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de se substituer à la Ville de Marseille dans le cadre de la convention d'intervention foncière la liant à l'EPF PACA relative au périmètre du Grand Centre-Ville.

Par délibération du 21 décembre 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole approuvait le transfert à la Métropole de l'opération d'aménagement « Grand Centre-Ville » en cours d'exécution avec effet au 31 décembre 2015.

Il convient donc désormais de mettre fin à la convention bipartite existante entre l'EPF PACA et la ville de Marseille afin de prendre en compte la création de la Métropole Aix Marseille Provence suite à l'adoption de la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, d'intégrer à la présente convention la convention Saint Mauront dont l'échéance arrive à terme le 31 décembre 2016 et enfin d'entériner les pôles prioritaires d'intervention de l'EPF PACA au titre de l'opération Grand Centre-Ville. Le périmètre de l'ancienne convention Saint Mauront est réduit, dans la présente convention, au périmètre dénommé : Jouven-Pyat - Jullien –Gouzian.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :

«FAVORISER LA REALISATION DE PROJETS D'ENSEMBLE ECONOMES D'ESPACE».

La Métropole Aix Marseille Provence, la ville de Marseille et l'EPF PACA ont ainsi convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière spécifique sur le centre-ville visant à préserver ce secteur pour de futurs développements de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de l'EPCI compétent en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre la Métropole Aix Marseille Provence, la ville de Marseille et l'EPF PACA.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

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

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

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.

La Métropole, la ville de Marseille et l'EPF PACA conviennent de développer leur partenariat sur le périmètre de l'opération Grand Centre-Ville.

L'action de l'EPF a pour objet de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de l'OGCV en matière de logements, de locaux d'activité, d'équipements, à hauteur de 20%.

Il est convenu d'engager une démarche d'anticipation et d'impulsion foncière sur les périmètres mentionnés à l'article 2 de la présente convention, afin d'appuyer la politique de la Métropole en relation étroite avec le concessionnaire désigné par celle-ci, la SOLEAM.

Les sites identifiés proposés par la Métropole devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espaces tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 de l'EPF PACA.

La stratégie d'intervention sur ces pôles doit permettre de préparer la mobilisation du foncier disponible ou de requalifier le bâti existant afin d'améliorer l'offre en logements, en locaux d'activités ou d'équipements, l'attractivité résidentielle, économique et culturelle.

Suivant l'avancement des études et des validations et sur demande expresse de la Métropole, l'intervention sur les différents pôles pourra passer d'une action foncière en phase anticipation à une action foncière en phase d'impulsion.

1.1 - En phase d'anticipation,

L'EPF PACA aura un rôle de surveillance sur l'intégralité du périmètre de l'opération Grand Centre-Ville, c'est-à-dire qu'il ne saisira que les opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique du point de vue de leur localisation et/ou leur prix d'acquisition pour la réalisation de futures opérations.

Il s'agira par ailleurs de caractériser le parc immobilier sur les pôles concernés selon sa nature, son statut, les duretés foncières et les conditions de mutabilité et d'apprécier l'évolution du marché immobilier en s'appuyant sur les outils de suivi existants et en les actualisant si nécessaire.

Ainsi les partenaires veilleront à l'échange régulier des données recueillies par les différents acteurs des projets sectorisés.

1.2 - En phase d'impulsion,

Au moyen de la recomposition d'unités immobilières, d'acquisitions d'opportunités d'ensembles utiles à la démarche publique, il s'agira de préparer les mutations du parc immobilier en vue de réaliser les projets définis au titre de l'opération Grand Centre-ville.

Ainsi, pendant la réalisation des études urbaines nécessaires à cette fin, les outils nécessaires aux actions de protection et d'anticipation foncière (Droit de Préemption Urbain/ DPU, Droit de Préemption Urbain Renforcé/ DPUR, création de périmètre de Zone d'Aménagement Différé/ ZAD, Déclaration d'Utilité Publique/ DUP, réserves foncières, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur ces périmètres après une évaluation menée conjointement par la Métropole, la ville de Marseille et l'EPF PACA.

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

Les périmètres d'intervention sont définis en annexe n°1 de la présente convention.

- Le périmètre global de l'opération Grand Centre-Ville se trouve entièrement en phase d'anticipation.
- Les pôles retenus en phase d'impulsion sont les suivants :
 - Barbaroux/Chape
 - Consolat/Libération
 - National Chapitre/Chapitre Sud
 - Jouven-Pyat - Jullien –Gouzian Immeubles
 - 59 et 63 rue de Rome
 - Ilot Canebière n° 113-115 /Allées Léon Gambetta n°26-28
 - 32 Cours Lieutaud

La démarche et les moyens d'intervention

Article 3 – Les études préalables

Il est rappelé que la SOLEAM est concessionnaire de l'opération Grand Centre-Ville et, à ce titre, habilitée par la Métropole pour conduire :

- les diagnostics et expertises préalables nécessaires à la définition d'une stratégie d'intervention sur les pôles concernés,
- les études d'aménagement par pôle (études architecturales et urbaines, définition des programmes, évaluation, chiffrage, bilans prévisionnels, échéancier, etc.).

3.1 Études de Faisabilité

L'EPF pourra, en tant que de besoin, en concertation avec la Métropole, engager et suivre, sur les périmètres de la présente convention, des études de faisabilité liées au projet de reconstitution d'îlots notamment sur les secteurs d'impulsion foncière définis à l'article 2 ou à l'occasion d'une intervention par préemption sur l'ensemble du périmètre Grand Centre-Ville.

Ces études préalables, permettant de définir le périmètre opérationnel, l'opération d'aménagement en termes de programme et de faisabilité et les modalités d'intervention foncière, sont intégrées au dispositif d'intervention de l'OGCV tel que défini par la Métropole et la SOLEAM.

Une intervention partagée sur des problématiques foncières peut être mise en œuvre, notamment :

- à l'échelle de la réflexion sur l'opération d'aménagement : assistance à la définition des modalités d'intervention foncière,
- à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot : réalisation d'études de faisabilité ponctuelles, par exemple lors d'une mutation foncière.

L'objectif de ces études est de vérifier la faisabilité technique et économique de l'opération, afin d'évaluer la poursuite ou non du projet.

Ces études seront engagées avec l'accord de la Métropole.

3.2 Définition des modalités d'intervention foncière

L'EPF PACA pourra si nécessaire engager une 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.

Article 4 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption urbain (simple ou renforcé) délégué par son titulaire (la Métropole) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

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

Chaque projet d'acquisition fera l'objet d'un accord formel préalable du Président de la Métropole ou de son délégataire.

L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION ET DU DROIT DE PRIORITÉ

La délégation du droit de préemption urbain (simple ou renforcé) à l'EPF PACA pourra se faire ponctuellement sur le périmètre global en phase d'anticipation et sur les périmètres de projets en phase d'impulsion (cf. Article 2), en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

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

L'autorité compétente fera connaître sans délai, suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Une réunion de coordination entre les différents cocontractants sera organisée, le cas échéant, à l'initiative des services de la Métropole afin de convenir d'une position commune sur l'opportunité d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans des délais compatibles avec l'instruction des DIA.

Article 5 – La démarche de cession5.1 Revente à un opérateur

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à l'/ aux opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Métropole et la ville de Marseille conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Métropole.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés des cocontractants.

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

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande de la Métropole, la cession directe à la SPLA SOLEAM, concessionnaire de l'opération Grand Centre-Ville ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 14 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5.2 Conditions juridiques de la revente

Selon les modalités fixées en annexe n°3, 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 Métropole et la ville de Marseille.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Métropole, ou l'opérateur).

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'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la Métropole, 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.

5.3 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 Métropole et la ville de Marseille 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 Métropole s'engage 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 Métropole, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

Les modalités pratiques

Article 6 – Les données numériques

La Métropole et la ville de Marseille 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 :

- o 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 (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 Métropole et à la ville de Marseille une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies...).

Article 7 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage de la présente convention évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Ce comité se réunit en cas de besoin et au minimum une fois par an

Un comité technique, associant les différents partenaires de la convention, se réunira régulièrement pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis à décision. Ce comité technique facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables.

Il sera constitué, notamment :

- des représentants de la ville de Marseille
- des représentants de la Métropole
- des représentants de l'EPF PACA
- des représentants de la SOLEAM, titulaire de la concession d'aménagement Grand Centre-Ville

Le comité peut se faire assister de tout technicien de son choix compétent sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Le comité pourra s'adjoindre en tant que de besoin tout représentant d'organisme ou toute personne intéressée ou qualifiée pour l'opération.

Article 8 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

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

Toutefois, la Métropole et l'EPF PACA 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).

Les modalités de gestion sont définies à l'**annexe n°2** qui sera dûment paraphée par les parties.

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

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

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

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

Dans le cas exceptionnel où la Métropole ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 9 – Communication

La Métropole et la ville de Marseille 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 Métropole et de la ville de Marseille, 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.

Les modalités juridiques et financières

Article 10 – Financement des études et prestations

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions ainsi que les conditions de sortie de portage foncier, l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Article 11 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre des conventions d'intervention foncière autorisées respectivement par Délibérations n° 2013/98 du Conseil d'administration de l'EPF PACA du 28 novembre 2013 sur le site du Grand Centre-Ville et n° 2009/11 du 10 avril 2009 sur le site Saint Mauront entre la Commune de Marseille 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 duest précisé en annexe n°4

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

Article 12 – Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 30 M€ 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 Métropole 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 13 – 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 14 – 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°3 conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 15 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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

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

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

En outre, l'EPF PACA s'engage à produire ledit état récapitulatif annuellement afin de permettre à la Métropole de connaître le montant de la garantie d'achat.

La Métropole sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Établissement, et ce conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la Métropole s'engage à rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions.

Article 16 – 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 17 – 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°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

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

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 Aix Marseille Provence
représentée par son Président,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Jean Claude GAUDIN ⁽²⁾

**La Ville de Marseille
représentée par l'Adjointe au Maire
déléguée à l'Urbanisme, au projet
Métropolitain, au Patrimoine
Municipal et foncier et au Droit des
Sols**

Laure-Agnès CARADEC
⁽²⁾

Annexes

Annexe n°1 – Plans de situation des périmètres(s) d'intervention





0 37.5 75 150 M

ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
ÎLE DE FRANCE



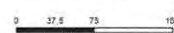
0 20 40 80
m

Date: octobre 2016
Sources: IGN BD Carthage
CHIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

(13) MARSEILLE : CONVENTION OPERATION GRAND CENTRE VILLE (OGCV)



NATIONAL CHAPITRE / CHAPITRE SUD



Date: octobre 2016
Sources: IGN BD Carthage
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

(13) MARSEILLE : CONVENTION OPERATION GRAND CENTRE VILLE (OGCV)



JOUVEN-PYAT-JULLIEN-GOUZAN



Date: octobre 2016
Sources: IGN BD Carthage
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

(13) MARSEILLE : CONVENTION OPERATION GRAND CENTRE VILLE (OGCV)



32 COURS LIEUTAUD

0 12.5 25 50

N
 Date: octobre 2016
 Sources: IGN BD Carthage
 CRIGE PACA 2015
 Métrons légères et visuelles

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 :

- o 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 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.

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, procédera 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.

A 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.

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

A 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.

A 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 COMMUNE 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).

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,

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 nous retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n°3 – 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.

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.

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.

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

Etat provisoire au titre des conventions d'intervention foncière relative au périmètre Grand Centre Ville et convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière sur le site de Saint Mauront

Depurmes cratolões

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2017

[illegible]

Reçu au Contrôle de légalité le 11 janvier 2017