CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE QUARTIER DE GARE – PLAN DE CAMPAGNE

EN PHASE ANTICIPATION

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Commune des Pennes Mirabeau

(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 30 mars 2017,

Désignée ci-après par «La METROPOLE»

La Commune des Pennes-Mirabeau représentée par son Maire, Monsieur Michel AMIEL, 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

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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,

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

Sommaire

Préambule 3

Article 1 – Objet et définition de l'intervention 4
Article2 – Périmètre(s) d'intervention 4

La démarche et les moyens d'intervention 5

Article 3 – Les études préalables 5

3.1 Étude de faisabilité du projet 5
3.2 Etude pollution, géotechnique et de cavités 5
3.3 Définition des modalités d'intervention foncière 5
3.4 Pilotage des démarches d'études 5

Article 4 – La démarche d'acquisition 6

4.2. Déclaration d'utilité publique 6

Article 5 – La démarche de cession 6

5.1 Revente à un opérateur 7
5.2 Conditions juridiques de la revente 7
5.3 Modalités de suivi du projet après cession 7

Les modalités pratiques 9

Article 6 – Les données numériques 9
Article 7 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention 9
Article 8 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA 9
Article 9 – Communication 10

Les modalités juridiques et financières 11

Article 10 – Financement des études et prestations 11
Article 11 – Montant de la convention 11
Article 12 – Durée de la convention 11
Article 13 – Détermination du prix de cession 11
Article 14 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours 12
Article 15 – Contentieux 12
Article 16 – Annexes 13

Annexes 14

Annexe n°1 – Plan de situation du périmètre Pôle Gare 14
Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA 15
Annexe n°3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA 20

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

Préambule

Le projet quartier de Gare Plan de Campagne a pour objectif de créer une zone mixte logement / activité autour d'un pôle d'échange composé notamment d'une halte ferrée et du Bus à Haut Niveau de Service.

Stratégiquement situé à la jonction des communes de Septèmes, Bouc Bel Air et Cabriès, il fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette orientation d'aménagement et de programmation est inscrite dans la délibération de prescription en date du 22 décembre 2016, prescrivant la révision générale N°1 du PLU de la Commune des Pennes Mirabeau.

Ce projet ambitieux de 20 Ha (12.3 ha logements, 7.7 ha activités) comprendra notamment environs 580 logements mixtes (social, accession, étudiant), des espaces de co-working, de l'activité artisanale de part et d'autre de la Rd 543 avec une centralité (commerces et services de proximité) aux abords du pôle d'échanges, ainsi qu'un grand équipement public restant à définir.

Le comité interministériel du 9 mai 2015 qui s'est tenu à Marseille a décidé que l'EPF PACA consacrerait 50 millions d'euros pour le PPI sur la période 2016 – 2020 pour développer des projets sur la Métropole AMP. Ce montant de 50 millions d'euros sera financé par un emprunt dédié dont les intérêts seront imputés au prix de cession. Il est proposé que l'opération Quartier gare Plan de Campagne soit la première opération à bénéficier de ce dispositif pour un montant de 12.5 millions d'euros.

Cette intervention s'inscrit dans les deuxième et cinquième axes d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :

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

« Le développement économique »

"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 à vocation de 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) et dans les Contrats de Mixité Sociale signés entre les communes et l'État.

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

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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.

La METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU confient à l'EPF PACA une mission foncière en phase anticipation sur le secteur Quartier de Gare – Plan de Campagne désigné à l'article n° 2 de la présente convention.

Ce site répond à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 de l'EPF PACA.

Article2 – Périmètre(s) d'intervention

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

Site quartier de Gare – Plan de Campagne de 20 Ha

Situé en zonage AU1 et UE4

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

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, l'EPF PACA pourra procéder à la maîtrise foncière des biens concernés sous réserve de l'accord préalable de la COMMUNE et de la METROPOLE.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

La démarche et les moyens d'intervention

Article 3 – Les études préalables

3.1 Étude de faisabilité du projet

Il s'agira essentiellement d'études de faisabilités, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement en termes de programme et de conditions de faisabilité.

Ce programme répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri-urbains.

- les modalités d'intervention foncière et leurs conditions de faisabilité.

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

Elle aboutira :

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

3.2 Etude pollution, géotechnique et de cavités

Il s'agira d'une étude visant à faire ressortir le niveau de pollution du sol de ce site et des études géotechnique et de cavités de son sous-sol afin d'apprécier leur impact technique et financier éventuel sur le projet d'aménagement urbain.

Cette étude qui interviendra en complément du lancement de l'étude urbaine opérationnelle mentionnée à l'article 3.1 sera mandatée par l'EPF PACA. Elle associera la commune et la Métropole aux différentes étapes de son avancement.

3.3 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.

L'EPF PACA formulera des préconisations en matière réglementaire et opérationnelle.

3.4 Pilotage des démarches d'études

Le comité de pilotage associera les représentants de la Commune des Pennes Mirabeau, de la Métropole et de l'EPF PACA et de tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il se réunira en tant que de besoin.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 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 sont réalisées à un prix dont le montant n'excède pas l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE et d'une information à la METROPOLE au titre de la garantie de rachat.

4.1. L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption urbain à l'EPF PACA doit être totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

Le droit de priorité est également délégué totalement 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.

De manière transitoire, de par la carence en logements locatifs sociaux au regard des objectifs triennaux, le droit de préemption a été transféré au Préfet.

4.2. Déclaration d'utilité publique

En vue d'assurer la réalisation future d'une opération publique d'aménagement, et après évaluation conjointe des différents co-contractants, la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU pourra confier à l'EPF PACA la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique dite réserve foncière.

L'EPF PACA poursuivra ses négociations amiables et sera le seul acteur foncier afin d'assurer la maîtrise des prix et la cohérence de l'action foncière au regard du projet dans son ensemble.

Article 5 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur leur 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.

la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'engage à valider un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur :

- la mixité sociale et fonctionnelle (logements, activité économique), et comprenant à minima 30% de logements locatifs sociaux (au sens de l'article 55 de la loi SRU),
- sur des critères d'économie d'espace en termes de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

5.1 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 Commune des Pennes Mirabeau conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

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

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 Commune, la cession directe 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 COMMUNE DES PENNES MIRABEAU et la METROPOLE.

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

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 METROPOLE, 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 METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

A ce titre, la METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 METROPOLE et/ou de la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc..).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

Les modalités pratiques

Article 6 – Les données numériques

La METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 METROPOLE et à la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 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 facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose 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 à décision. Ce comité technique facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 COMMUNE DES PENNES MIRABEAU à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'Etablissement 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 COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 METROPOLE, de la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.…

Article 11 – Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 12 500 000 M€ (douze million cinq cent mille 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.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA, serait supérieur au montant prévisionnel, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA."

L'EPF PACA réalisera un emprunt spécifique pour financer cette convention. La totalité des frais financiers de cet emprunt seront imputés au prix de cession pour une cession directe par l'EPF PACA. Dans le cadre de la garantie de rachat prévu à l'article 14, ou d'un rachat par la COMMUNE, les frais financiers seront également imputés en totalité.

Article 12 – 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 13 – Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'annexe n°3 conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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

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

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

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

La METROPOLE sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, 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.

Article 15 – 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

Article 16 – 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

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

Claude BERTOLINO (2)

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

Henri PONS (2)

La Commune des Pennes Mirabeau représentée par son Sénateur- Maire

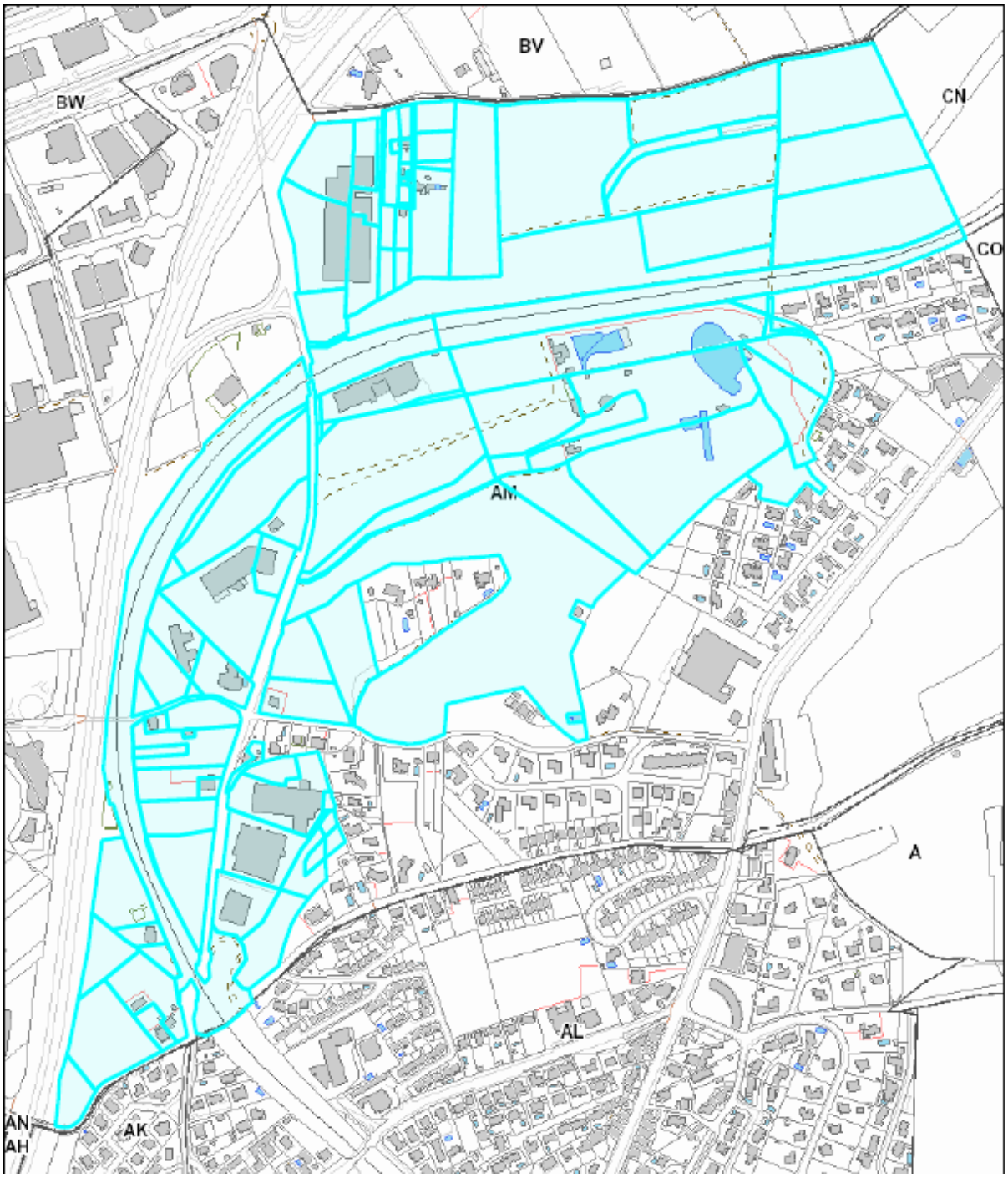
Michel AMIEL

_____ (2)

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

Annexes

Annexe n°1 – Plan de situation du périmètre Pôle Gare



Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 (débroussaillement – 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,

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

- Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent 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 entrainera 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 .

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 des Forces de l'Ordre. 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 évènements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,….

Biens vacants ou devenant vacants :

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 évènement 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,

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

- 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 apparaitre 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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, correspondant 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 1er 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 1er janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

Valeur finale = Valeur initiale × (1 + 1,5% × 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 1er janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

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

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

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

La METROPOLE garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. L**a METROPOLE 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*).

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017

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 METROPOLE (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.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 avril 2017