

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DES PLAINES OUEST EN PHASE IMPULSION-REALISATION

(Métropole Aix Marseille Provence)

(Commune de Plan de Cuques)

(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 Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par « L'EPCI »

La **Commune de Plan de Cuques** représentée par son Maire, Monsieur Jean Pierre BERTRAND, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par « la COMMUNE »

D'une part,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 27 février 2017,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

Sommaire

Préambule	3
Article 1 – Objet et définition de l'intervention	6
Article 2 – Périmètre(s) d'intervention	6
La démarche et les moyens d'intervention	7
Article 3 – Les études préalables.....	7
3.1 Étude de faisabilité du projet.....	7
3.2 Définition des modalités d'intervention foncière	7
3.3 Pilotage des démarches d'études	7
Article 4 – La démarche d'acquisition	7
Article 5 – La démarche de cession.....	9
5.1 Revente à un opérateur	9
5.2 Conditions juridiques de la revente	10
5.3 Modalités de suivi du projet après cession.....	10
Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure.....	10
Les modalités pratiques.....	11
Article 7 – Les données numériques.....	11
Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	11
Article 9 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	11
Article 10 – Communication.....	12
Les modalités juridiques et financières	13
Article 11 – Financement des études et prestations	13
Article 12 – Montant de la convention.....	13
Article 13 – Durée de la convention.....	13
Article 14 – Détermination du prix de cession.....	14
Article 15 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	14
15.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	14
Article 16 – Contentieux	14
Article 17 – Annexes	15
Annexes.....	16
Annexe n°1 – Plan de situation du/des périmètres(s) d'intervention	16
Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA	17
Annexe n° 3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA.....	22

Préambule

La commune de Plan de Cuques est située à l'Est de Marseille. Elle présente une superficie de 852 ha dont 520 ha d'espaces naturels occupés par les collines entre les communes de Marseille (11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} arrondissement) et celle d'Aubagne. Elle est limitrophe également d'Allauch et Marseille. La ville est au centre d'un immense cirque constitué par la chaîne de l'Etoile au Nord, le Garlaban à l'Est et la chaîne de Saint-Cyr au Sud.

La commune de Plan de Cuques comptait, lors du recensement de 2011, une population totale de 11 990 habitants, pour un parc de 4 512 logements, dont 96 % constitué par des résidences principales.

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

La Métropole Aix-Marseille Provence regroupe le territoire métropolitain autour de Marseille et Aix en Provence sur un territoire de 3 173 Km².

Cette Métropole est issue de la fusion de six intercommunalités permettant, sur des compétences d'enjeux métropolitains, de mettre fin à la fragmentation administrative de ce vaste territoire.

La Métropole d'Aix-Marseille Provence compte 92 communes pour 1,8 millions d'habitants, soit 93% de la population des Bouches-du-Rhône.

Elle dispose de compétences, notamment en matière de développement économique, d'aménagement du territoire et de transport et gestion de certains services publics.

La Métropole d'Aix-Marseille Provence est, à ce jour, subdivisée en six territoires dont les limites correspondent aux anciennes intercommunalités, auxquelles sont déléguées certaines compétences.

En effet, le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence connaît, depuis une décennie, une réelle mutation qui se traduit par des créations d'emplois significatives, un changement d'image perceptible, l'installation de nouveaux habitants, d'entreprises et de sièges sociaux. Les politiques de développement économiques et de l'habitat s'y retrouvent liées, dans un double processus dynamique.

Dans le cadre de l'élaboration de son SCOT, sur le Conseil de Territoire de Marseille Provence il a été identifié des objectifs prioritaires, traduits notamment dans son projet d'aménagement et de développement durable ainsi que dans le DOG.

Le SCOT du Conseil de territoire de Marseille a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 29 juin 2012.

Par délibération du 3 juillet 2015, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (devenue Métropole Aix-Marseille Provence depuis le 1^{er} janvier 2016) a approuvé la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste et anticipatrice qui s'appuie sur des dispositifs partenariaux et innovants.

Dans la continuité des ambitions du SCOT, dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière sur un territoire qui bénéficie d'un environnement d'une grande qualité écologique et paysagère, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration aura pour objectif d'impulser une dynamique de développement durable privilégiant le renouvellement urbain.

Cette dynamique sera par ailleurs traduite dans un Plan d'Action Foncière (PAF) en cours d'approbation.

Toutefois ce territoire en développement est confronté à des difficultés en matière d'habitat et de logement, renforcé par une forte pression foncière qui se caractérise notamment par :

- des valeurs foncières et immobilières soutenues qui augmentent régulièrement,
- un fort déficit de logements pour actifs et de logements sociaux intermédiaires,
- des disparités économiques, sociales et territoriales fortes en matière de logement.

Ainsi en matière de production de logements, l'objectif fixé par la Métropole Aix-Marseille Provence sur la période 2012–2018 sur l'ensemble de son territoire (Conseil de Territoire Marseille Provence) est d'assurer la production de plus de 6 300 logements par an, répartis à hauteur de 5 415 logements pour le bassin Centre (dont 1 597 logements locatifs sociaux), 520 logements pour le Bassin Ouest (dont 232 logements locatifs sociaux) et 400 logements pour le Bassin Est (dont 116 logements locatifs sociaux).

Plan de Cuques fait ainsi partie du bassin de vie «Centre» du Conseil de Territoire Marseille Provence qui regroupe 4 communes : Marseille, Septèmes les Vallons, Plan de Cuques et Allauch

Le programme local de l'habitat 2012-2018 a permis d'anticiper le développement du territoire intercommunal et de prévoir les besoins, notamment en terme de logements, au niveau communal.

La commune disposait au 1^{er} janvier 2011 de 342 logements sociaux soit 7,43% de son parc total (4 512 résidences principales).

Le PLH fixe un objectif de réalisation de 270 logements nouveaux dont 90 logements sociaux avec une cible particulière pour les jeunes décohabitants, les couples séparés, les personnes âgées, les populations en difficulté dont font partie les revenus moyens qui ne peuvent pas se loger dans le parc social existant.

La commune de Plan de Cuques fait également partie, au sein de la Métropole, des communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Le quota fixé par la loi n'est pas encore atteint sur la commune (25% de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales) et les besoins en logements collectifs sont encore insatisfaits : une production neuve dont les prix sont en hausse, un marché du logement de plus en plus tendu, qui nécessite des interventions sur le foncier pour en maîtriser le développement, même quand il est disponible.

Dans ce cadre, la commune de Plan de Cuques a fait l'objet d'un constat de carence le 24 juillet 2014 pour la période triennale 2011–2013 car les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés au titre de l'inventaire loi SRU sur cette période triennale n'ont pu être atteints.

Aujourd'hui cet objectif pour la période triennale 2014-2016 s'élève à 204 logements locatifs sociaux dont une part minimum de logements en PLAI de 61 logements et 41 en PLS.

Parallèlement, la ville de Plan de Cuques a approuvé le contrat de mixité sociale avec l'Etat par délibération de son conseil municipal en date du 10 mai 2016.

En termes d'objectif de production la commune a proposé, au titre de ce contrat de mixité sociale, pour réduire son déficit en logements locatifs sociaux, la réalisation de 174 logements locatifs sur la période 2014/2016 et 116 logements locatifs pour la période 2017/2019.

Ainsi, la commune de Plan de Cuques et la Métropole Aix-Marseille Provence ont la volonté de répondre aux nombreuses demandes de logements tout en maîtrisant l'urbanisation du territoire de la commune et ainsi répondre aux objectifs de développement et de mise en œuvre territorialisée du PLH.

Dans ce cadre, le périmètre des Plaines Ouest a été identifié à ce titre comme un secteur stratégique pour le développement de Plan de Cuques, sur lequel la commune souhaite orienter l'action publique des partenaires.

Ce périmètre d'environ 8 ha, composé de terrains en friches agricoles et en partie cultivés, est situé en continuité immédiate du Centre-ville de Plan de Cuques, le long de la RD 44 f reliant les communes de Plan de Cuques et d'Allauch. Il s'agit d'un des axes structurants entre les deux communes à proximité immédiate du centre urbain de la commune, de ses services et équipements et desservi par un réseau de transport en commun.

Le projet d'Aménagement et de Développement durable du plan local d'urbanisme inscrit cette zone en secteur AU3 comme un secteur à projets en développement urbain. Cette zone représente un secteur stratégique de développement, d'équipements communaux et de paysage, avec la présence du canal. Une des conditions de réussite du projet est sa réalisation par opérations d'ensemble. Pour assurer la qualité du projet, le secteur sera distinct en quatre lieux, formant les interfaces avec l'environnement immédiat, c'est à dire, la mise en œuvre d'une façade urbaine le long de l'avenue

Paul Sirvent, un cœur ouvert entre le canal et la ville, un espace situé entre le canal et la voie inter quartier à créer, la conservation de l'héritage et du caractère villageois de l'avenue Henri Rambert.

Pour atteindre ces objectifs, la commune a retenu les principes de développement de ce secteur autour de la création de voiries et cheminements doux permettant d'assurer les liaisons vers le centre-ville ainsi que la création d'espaces publics autour desquels viendront se structurer et s'organiser le développement de la zone, notamment la réalisation de nouveaux logements et d'équipements communaux permettant d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle, une qualité urbaine, paysagère et environnementale à ce futur quartier.

Ainsi, ce secteur accueillera un programme d'environ 150 logements sur une partie de foncier à maîtriser d'une surface d'environ 3 ha, l'implantation privilégiée d'activités, services ou commerces, un centre aquatique contemporain, un groupe scolaire, un jardin public et des espaces de nature pour accueillir le développement des nouvelles pratiques d'agriculture urbaine, de recyclage des déchets verts.

C'est pourquoi, la commune de Plan de Cuques et la Métropole Aix-Marseille Provence ont manifesté leur volonté de s'engager dans une démarche conventionnelle d'intervention publique ad hoc soutenue et sollicitent à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'intervention foncière en phase d'impulsion pour favoriser l'aménagement du secteur des « Plaines Ouest ».

Cette convention permettra de conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver le secteur des Plaines Ouest pour le développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la Métropole Aix-Marseille Provence en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Ces objectifs seront précisés au fur et à mesure de l'avancement des études susvisées co-pilotées par la commune de Plan de Cuques et Métropole Aix-Marseille Provence.

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

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

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

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

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 commune de Plan de Cuques et la métropole Aix-Marseille Provence confie à l'EPF PACA une mission d'impulsion foncière sur le secteur des Plaines Ouest, décrit à l'article n°2 de la présente convention, périmètre qui fera l'objet de démarches d'aménagement d'initiative publique pour atteindre les objectifs généraux d'aménagement et d'organisation du territoire déterminés par la commune et la Métropole.

Les sites identifiés répondent aux critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 de l'EPF PACA.

La ville de Plan de Cuques et la Métropole s'engagent à conduire les études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel d'initiative publique, la définition du projet et de ses conditions de faisabilité et de mise en œuvre. L'objectif de création de logements sur une surface restant à acquérir d'environ 3 ha sera de 150 logements.

Pendant la réalisation de l'étude de faisabilité nécessaire à cette fin, les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (droit de préemption, déclaration d'utilité publique réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur le périmètre des « Plaines Ouest » après une évaluation menée conjointement par la commune de Plan de Cuques, la Métropole et l'EPF PACA.

Ainsi afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, la ville de Plan de Cuques, la Métropole et l'EPF PACA ont décidé de s'associer pour conduire les études urbaines qui permettront de préciser les éléments programmatiques du projet, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

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

Ce périmètre d'anticipation concerne le secteur des Plaines Ouest couvrant une superficie totale d'environ 8 ha, situé le long de la RD 44 f entre Plan de Cuques et la Commune d'Allauch.

D'ores et déjà, un sous-secteur de 3 Ha est identifié en phase d'impulsion sur lequel un programme d'environ 150 logements sera développé sur une partie de foncier restant à maîtriser

Ces immeubles se situent en zonage AU3 du PLU.

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 Métropole Aix-Marseille Provence.

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 pré-projets, 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 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.

3.3 Pilotage des démarches d'études

Le comité de pilotage associera les représentants de la ville de Plan de Cuques, 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.

Chaque phase d'étude fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

Article 4 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (Métropole Aix Marseille Provence) 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 acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant d'une part l'accord préalable du Président de la Métropole et d'autre part celui du Maire de Plan de Cuques.

La démarche d'acquisition en impulsion foncière sur le périmètre d'intervention

L'action foncière de l'EPF PACA portera essentiellement sur le périmètre de projet identifié dans l'étude urbaine.

Parallèlement à l'engagement des premières études de faisabilité sur ce périmètre, l'EPF PACA procèdera dans le cadre de démarches amiables ou par délégation du droit de préemption aux acquisitions ciblées des tènements pouvant présenter un intérêt opérationnel, soit du point de vue de leur positionnement, soit du point de vue de leur prix d'acquisition et pour assurer la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement concernés par les secteurs privilégiés d'intervention foncière publique. Ces acquisitions devront être actées par la Ville et la Métropole dès validation du projet.

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

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

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 a introduit une nouvelle disposition relative à l'exercice du droit de préemption transférant au représentant de l'Etat dans le département, l'exercice dudit droit dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence en application de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (dispositions codifiées à l'article L.210-1 2^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme). Cette disposition s'applique pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence. Ce droit de préemption porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme.

Sur la base des dispositions précitées et sur celle d'un bilan triennal dressé par l'Etat sur la période 2011-2013, la ville de Plan de Cuques a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet du département des Bouches-du-Rhône en date du 24 juillet 2014.

Dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption s'effectuera par délégation du Préfet de département à l'EPF PACA pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence.

Le dispositif de droit commun reprendra effet dès la fin d'application du présent arrêté portant constat de carence.

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, des services de la Métropole et de la Ville.

MODALITES D'ANALYSES ET D'ECHANGES SUR LES DIA :

- Dans le cadre de la cellule de veille mise en place, chacune des entités engagées par la présente convention s'engage à désigner une personne ressource qui réceptionnera la dia et s'assurera de la ventilation de l'information. au sein de la plate-forme mutualisée.
- Délai d'alerte : chacune des entités engagées par la présente convention pourra dans un délai de 8 jours suivant la date de dépôt de la dia, informer par e-mail la cellule de veille susvisée de l'opportunité foncière.
- Les partenaires rempliront une fiche d'information pour la partie qui les concerne et la transmettront à la cellule de veille qui validera ou invalidera, à son éclairage, l'exercice effectif du droit de préemption urbain.
- L'autorité compétente, titulaire du Droit de Préemption, organisera la visite en présence des services de France Domaine et des partenaires, sauf dans le cadre des communes carencées ou ceux-sont les services de l'Etat qui organisent la visite en qualité de titulaires du Droit de Préemption. Elle lancera le cas échéant, dès finalisation de la fiche, la décision de délégation de l'exercice du droit de préemption.

4.2 Déclaration d'Utilité Publique

Si le projet nécessite une maîtrise totale du foncier avec recours à la procédure de DUP, la Métropole et la Ville saisiront par courrier l'EPF PACA.

Article 5 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la ville de Plan de Cuques et la Métropole veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Ils veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

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 ville de Plan de Cuques et la Métropole conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable :

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la ville de Plan de Cuques et la Métropole.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la ville de Plan de Cuques, la Métropole et l'EPF PACA.

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

Cession directe à/aux opérateurs :

A la demande du Maire ou du Président de la Métropole, la cession directe à un aménageur 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 ville de Plan de Cuques et la Métropole.

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

L'acquéreur prendra les immeubles objets 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 collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

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

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

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 ville de Plan de Cuques et la Métropole 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 ville de Plan de Cuques et la Métropole 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 ville de Plan de Cuques et la Métropole, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

Article 6 – Possibilité d'intervention ultérieure

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière sous réserve que la ville de Plan de Cuques et la Métropole :

- valident un projet d'ensemble d'intérêt général fondé, en particulier, sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant un pourcentage significatif de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale), 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,
- approuvent, par délibération du Conseil Municipal - Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,
- et décident, si nécessaire, une intervention par déclaration d'utilité publique en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Les modalités pratiques

Article 7 – Les données numériques

La METROPOLE et la COMMUNE DE PLAN DE CUQUES 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 : PPR/ 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 DE PLAN DE CUQUES une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage défini à l'article 3.3 de la présente convention évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

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

Article 9 – 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 ville de Plan de Cuques à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la ville de Plan de Cuques 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 ville de Plan de Cuques 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 ville de Plan de Cuques 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 ville de Plan de Cuques 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 ville de Plan de Cuques 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 ville de Plan de Cuques ou la Métropole pourraient 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 en accord avec la ville de Plan de Cuques et la Métropole, 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 10 – Communication

La ville de Plan de Cuques et la Métropole 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 terrains 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 ville de Plan de Cuques, la Métropole 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 11 – Financement des études et prestations

11.1-Les études foncières et prestations de tiers

Les études liées aux référentiels fonciers et à la définition des modalités d'intervention foncière, lancées ponctuellement et à la demande expresse de la Commune ou de la Métropole Aix-Marseille Provence sont entièrement prises en charge par l'EPF PACA.

Par ailleurs pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PACA sollicitera le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, négociateur foncier, relevé topographique, bornage contradictoire, étude environnementale, études géotechniques, etc....

Le montant de ces études sera répercuté intégralement dans le prix de cession.

11.2 – Etudes de faisabilités

A la demande de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Ville, l'EPF PACA pourra financer ponctuellement et dans une limite de 30 000 € HT par études, des études de faisabilités permettant de définir les éléments de programme d'opérations immobilières, sur des îlots cohérents ou sur des immeubles, pour des projets de réhabilitation.

Le montant de ces études sera répercuté intégralement dans le prix de cession.

Article 12 – Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **6 000 000 d'EUROS (six millions d'euros)** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel en prix de revient, des investissements de toutes natures, nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la Métropole Aix-Marseille Provence 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.

Les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financement et des capacités financières de l'Etablissement. La Métropole Aix-Marseille Provence et la ville de Plan de Cuques en seront régulièrement tenues informées.

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.

Article 13 – Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2022 ; elle prendra effet à compter de sa 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

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

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

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

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

Article 16 – Contentieux

À 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

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 Commune de Plan de Cuques
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Jean Pierre BERTRAND²⁾

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

Henri PONS ⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal et métropolitain

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 – Plan de situation du/des périmètres(s) d'intervention

(13) COMMUNE DE PLAN-DE-CUQUES -- Site Plaines Ouest



■ Périmètre d'anticipation Plaines Ouest : 8 ha
■ Périmètre d'impulsion Plaines Ouest : 3 ha

Date: janvier 2017
Sources : IGN BD Cartho
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

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

Article I : objet de la remise en gestion

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

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

Article II : Durée

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

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

Article III : procédure de remise en gestion formelle

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

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

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

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
- Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment 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, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

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

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

La collectivité est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Occupations illicites :

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

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

Biens vacants ou devenant vacants :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

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

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

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

Article VI : gestion technique, travaux et réparations

À la charge de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition .

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

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

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

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

À la charge de la collectivité :

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

La collectivité fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

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

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

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

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

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératisation 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-CONTROLE-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 Métropole Aix Marseille Provence garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. **La Métropole Aix Marseille Provence s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.** Au-delà de ce délai, la Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence et la ville d'Allauch, la Métropole Aix Marseille Provence 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 Métropole Aix Marseille Provence (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 Métropole Aix Marseille Provence remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

3 - Modalités de paiement

La Métropole Aix Marseille Provence 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.

PROJET