

CONVENTION HABITAT

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOMMAIRE

Préambule	2
1) Contexte :	2
2) L'objet de la convention habitat :	3
I) Signature de la convention Habitat.....	3
II) L'identification des sites.....	4
III) La veille foncière.....	4
1) La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA):	4
2) La Veille foncière :	4
3) Identification des DIA d'intérêt :	4
IV) Les études préalables	5
1) Le lancement des études :.....	5
2) Le financement des études :	5
3) Modalités de remboursement :	5
V) La démarche d'acquisition	5
1) La décision d'acquisition :.....	5
2) La mise en œuvre de la garantie de rachat:.....	5
3) Les modalités de rachat :.....	6
VI) La gestion.....	6
VII) La cession.....	6
1) Cession avec consultation préalable :	6
2) Cession directe à l'opérateur :	7
VIII) Durée de la Convention.....	7
IX) Dispositif de suivi de la Convention habitat.....	7
X) Annexes	7

Préambule

1) Contexte :

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole Aix-Marseille-Provence en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la Métropole Aix-Marseille-Provence a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie forte en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Plan local d'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016.

Cet engagement permettra à la Métropole Aix-Marseille-Provence avec l'appui des Communes de construire une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux besoins des habitants mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet depuis plusieurs années, les politiques locales de l'habitat ont été engagées au niveau des Communes et des ex-EPCI avec des différences entre les territoires qui composent la Métropole Aix-Marseille-Provence parfois importantes, d'où la nécessité pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de donner une cohérence à ces situations issues de l'histoire de chaque territoire.

Une stratégie d'action est à développer sur les 92 communes et 1,8 Millions d'habitants de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le parc de logements existants, est d'environ 810 000 résidences principales, dont 154 000 logements sociaux.

L'approbation du nouveau PLH Métropolitain est prévue pour fin 2019 et pour une durée de 6 ans.

Par ailleurs, au vu de la dynamique et des enjeux de développement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre. Celle-ci fait donc l'objet d'une convention qui couvre la période 2017-2022. Cette convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat a été approuvée par délibération du conseil Métropolitain du 30 mars 2017, pour une durée de 6 ans renouvelable.

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, 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 apporte déjà son concours à la Métropole Aix-Marseille-Provence et aux Communes via les ex-EPCI au travers de conventions « multisites ».

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA ont décidé de poursuivre et renforcer ce partenariat au travers d'une nouvelle convention cadre bilatérale afin de :

- poursuivre les actions foncières engagées avec les Communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence (certaines conventions arrivant à échéance fin 2017)
- avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire Métropolitain en vue de participer à l'élaboration du futur PLH Métropolitain
- répondre au plan d'urgence engagé par l'ETAT pour la production de logements sociaux, avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme » des contrats de mixité sociale.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachées à cette convention, doivent permettre de réaliser **des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme**, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace. Dans ce contexte, l'objectif prévisionnel financier sur la période 2018-2023 est de 85 Millions d'euros pour l'ensemble du territoire métropolitain et correspond, au titre de la présente convention, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 3 000 logements.

2) L'objet de la convention habitat :

L'EPF PACA apporte son concours à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la production de 3000 logements environ en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale/accession à prix maîtrisé).

Dans les communes déficitaires en logements sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30 %, avec une part majoritaire de PLUS/PLAI. Pour autant, l'EPF PACA pourra également accompagner les communes carencées désireuses de produire du logement aidé.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Au titre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA s'associent pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ;

Sur chacun des sites repérés, en tant que de besoin, des études préopérationnelles seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

Pour rendre le dispositif efficient, sa mise en œuvre nécessite un partenariat fort avec les Communes concernées.

La présente Convention Habitat conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les Communes souhaitant bénéficier de cet outil, organise donc les modalités d'organisation fonctionnelle de mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat à caractère multi-sites passée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA.

I) Signature de la convention Habitat

La Commune manifeste, par délibération de son conseil municipal, sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention habitat.

La délibération dûment transmise au contrôle de légalité autorisera le représentant qualifié de la Commune à signer la convention habitat.

Une fois signée, la Commune transmettra l'original en deux exemplaires à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui signera à son tour la convention habitat puis la notifiera à la commune.

II) L'identification des sites

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune identifieront les sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme.

Les sites cibles concernent des parcelles et tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (Dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

III) La veille foncière

1) La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA):

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'art R211-7, la Commune transmettra les DIA à la Métropole, titulaire du droit de préemption, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

2) La Veille foncière :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en partenariat avec la Commune, réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés, notamment ceux issus des contrats de mixité sociale (CMS). Cette veille se caractérisera par un examen des DIA déposées sur les secteurs fléchés ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique qui seraient appelés à muter présentant une opportunité foncière pour les partenaires.

3) Identification des DIA d'intérêt :

Les partenaires feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA, via la fiche d'aide à la décision correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles pour lesquelles ils souhaitent qu'une action foncière soit engagée. La fiche d'aide à la décision (Annexe 3) sera pré-remplie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par l'EPF PACA.

IV) Les études préalables

1) Le lancement des études :

Après avis de la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

La validation du lancement des études sera formalisée par un courrier du représentant qualifié de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA.

2) Le financement des études :

En cas de non acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursés en intégralité par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA au titre de la convention cadre.

Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-dessus,

la Commune s'engage à rembourser à hauteur de 50% lesdits frais d'étude à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

3) Modalités de remboursement :

Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF PACA, la Métropole Aix-Marseille-Provence présentera à la Commune un titre de recette à hauteur de 50% du montant total, accompagné de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention.

V) La démarche d'acquisition

1) La décision d'acquisition :

Après avis de la Commune requis par courrier, la Métropole Aix-Marseille-Provence transmettra la décision d'acquisition de la parcelle ou du tènement foncier du bien identifié à l'EPF PACA.

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF PACA, celui-ci en informera la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui se chargera à son tour d'en informer la Commune.

2) La mise en œuvre de la garantie de rachat:

Cette validation entraîne pour la Métropole Aix-Marseille-Provence une obligation de garantir le rachat dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention

- En cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégalement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la Commune, la Commune s'engage alors à racheter le bien à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

3) Les modalités de rachat :

Le rachat en cascade par la Commune se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA.

VI) La gestion

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, L'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pouvant pas assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront remis en gestion à la Commune par la Métropole Aix-Marseille-Provence sous réserve de quatre exceptions de nature à différer la remise en gestion au profit de la Commune ou à la confier à un tiers :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant remise en gestion,
- dans le cas exceptionnel où ni la Commune, ni l'EPF PACA ni la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pourraient faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis de la METROPOLE, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession.
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA.

La Commune se verra transférer par la Métropole Aix-Marseille-Provence la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Les modalités de gestion par la Commune des biens acquis par l'EPF sur son territoire sont définies à l'annexe de gestion (annexe 1)

En cas d'urgence liée à la gestion, la Commune pourra informer directement l'EPF PACA parallèlement à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

VII) La cession

1) Cession avec consultation préalable :

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE et de l'EPF PACA et de la Commune.

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

2) Cession directe à l'opérateur :

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF PACA pourra être réalisée à la demande de la Métropole et après avis de commune auprès de l'EPF.

VIII) Durée de la Convention

La présente Convention sera rendue exécutoire à compter de sa notification, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente Convention habitat par chacune des parties.

La validité de la convention est attachée à la validité de la convention cadre habitat à caractère multi sites, qui prendra fin le **31 décembre 2023**. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.

IX) Dispositif de suivi de la Convention habitat

Un comité de suivi, composé des services Direction générale Adjointe Développement Urbain et Stratégie Territoriale (DGA DUST) de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de représentant(s) identifié(s) de la commune, se réunira une fois par an à minima.

Ce comité évaluera l'avancement des missions et facilitera la coordination des différents acteurs concernés.

Des réunions techniques seront organisées en tant que de besoin pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

X) Annexes

Sont annexées à la présente convention habitat :

- Annexe N°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe N°2 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune
- Annexe N°3 : Fiche d'aide à la décision – instruction des DIA et de négociation amiable

SIGNATURES

Fait à

En deux exemplaires originaux

Fait à

Signature du représentant qualifié de la
Commune de (1)

Signature du représentant qualifié de la
Métropole Aix-Marseille-Provence

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe 1 : 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 COMMUNE ou à la METROPOLE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la METROPOLE, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE, 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.

La METROPOLE se charge de rétrocéder la gestion du bien à la Commune et fera son affaire personnelle des modalités de cette remise en gestion. La présente annexe de gestion des biens s'appliquera dans les mêmes conditions aux Communes ayant adhéré au dispositif de convention Habitat.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la COMMUNE ou à la METROPOLE à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA 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.

Le transfert de la gestion à la COMMUNE demeure l'option souhaitée de manière générale sous réserve au préalable de :

- la bonne information en amont des caractéristiques du bien pour prise en charge de la gestion,
- de l'état et de l'occupation du bien permettant sa remise en gestion à la collectivité

Quatre exceptions sont de nature à différer (ou confier à un tiers) cette remise en gestion :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par le propriétaire avant remise en gestion,
- la collectivité n'a pas la capacité d'assurer la bonne gestion du bien et l'intervention d'un tiers est nécessaire avec imputation des dépenses au prix de revient,
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrés à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF 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 (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la COMMUNE ou la METROPOLE (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La COMMUNE ou la METROPOLE 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 aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la COMMUNE ou la METROPOLE et l'EPF PACA acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la COMMUNE ou la METROPOLE le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la COMMUNE ou à la METROPOLE un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

En aucun cas la COMMUNE ou la METROPOLE ne pourra être tenue responsable des éventuels dommages causés aux riverains et aux tiers durant l'accomplissement des travaux susmentionnés par les Entreprises intervenants sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF PACA.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

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

1. Gestion par la COMMUNE ou par la METROPOLE des biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

La COMMUNE ou la METROPOLE réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

Pour tous les biens, la COMMUNE ou la METROPOLE- est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la COMMUNE ou la METROPOLE a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la COMMUNE ou la METROPOLE en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la COMMUNE de la METROPOLE aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la COMMUNE ou la METROPOLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE ou de la METROPOLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE ou de la METROPOLE restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la COMMUNE ou la METROPOLE de l'avancée de la procédure. L'occupation illégale d'un bien au jour de la remise en gestion est de nature à différer cette dernière postérieurement à la libération des lieux.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la COMMUNE ou la METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La COMMUNE ou la METROPOLE devra rechercher l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la COMMUNE ou la METROPOLE en informera l'EPF PACA qui 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 aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la COMMUNE ou la METROPOLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la COMMUNE ou la METROPOLE procédera, dans les plus brefs délais, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La COMMUNE ou la METROPOLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

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

En conséquence, la COMMUNE ou la METROPOLE informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la COMMUNE ou la METROPOLE pourra consentir sur le bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La COMMUNE ou la METROPOLE remettra une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La COMMUNE ou la METROPOLE sera en charge, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la COMMUNE ou la METROPOLE informera l'EPF PACA des évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI: GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

Les biens voués - dans un délai court - à la démolition ne seront pas remis en gestion à la COMMUNE ou à la METROPOLE. A l'inverse, ceux pour lesquels la démolition est prévue à long terme et ne présentant pas de danger, feront l'objet d'une remise en gestion.

En sa qualité de gardien, la COMMUNE ou la METROPOLE 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, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la COMMUNE ou la METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la COMMUNE ou la METROPOLE 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.

2. A la charge de la COMMUNE ou de la METROPOLE :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la LA COMMUNE OU LA METROPOLE devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

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

La COMMUNE ou la METROPOLE assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la COMMUNE ou la METROPOLE 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 FINANCIERES

La COMMUNE ou la METROPOLE encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La COMMUNE ou la METROPOLE supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la COMMUNE ou la METROPOLE représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

La COMMUNE ou la METROPOLE 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 (dommages aux biens et responsabilité civile).

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la COMMUNE ou de la METROPOLE :

La COMMUNE ou la METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La COMMUNE ou la METROPOLE devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La COMMUNE ou la METROPOLE 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), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La COMMUNE ou la METROPOLE procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La COMMUNE ou la METROPOLE 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 COMMUNE ou la METROPOLE devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la COMMUNE ou la METROPOLE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à **la cession** d'un bien, l'EPF PACA demandera à la COMMUNE à la METROPOLE de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe 2 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune

oct-17 **MODALITES D'ORGANISATION FONCTIONNELLE AU TITRE DE LA CONVENTION MULTISITES HABITAT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE et LES COMMUNES PARTENAIRES**

	TACHES				DIVERS		
	Tâche technique	Tâche administrative	Commune	Métropole	Support	Observation(s) / tâches subséquentes	signataire
SIGNATURE CHARTRE HABITAT	Rencontre des Communes		*	*	réunion		
		Signature convention Habitat	*			délibération du conseil municipal	Commune et Métropole
ETUDES	Identification des sites		*	*	réunion	formalisation au terme d'un CR de réunion tripartite	
		Lancement étude	*	*	courrier	Avis de la Commune requis	
		Avis sur la validation de l'étude	*	*	réunion	préalable requis: validation nécessite que la programmation prévoit un minimum de logements sociaux	
TEMPS 2 VEILLE FONCIERE ACQUISITION		transmission DIA pour les communes carencées	*	*	mail	cf. procédure DIA métropolitaine	
	identification DIA d'intérêt et opportunités (amiable)		*	*	mail	le partenaire qui repère une DIA en informe l'autre partenaire,	
	Remplir la fiche d'aide à la décision		*	*	fiche	A pré-remplir par l'institution qui repère en premier la DIA	
	Décision d'acquisition Politique			*	courrier	Avis de la Commune requis par courrier adressé à la Métropole	Le représentant qualifié de la Commune
		Acquisition				acte notarié	La Métropole transmettra l'information, une fois récupérée auprès de l'EPF
TEMPS 3 GESTION	Principe: Gestion par la Commune	visite contradictoire	*	*		Principe : gestion communale - des exceptions possibles	
		PV de remise en gestion	*	*			
TEMPS 4 CESSION	Cession avec consultation préalable	Rédaction du cahier des charges	*	*	mail	Echange par mail du projet de cahier des charges	
		Avis sur la phase 1 (validation des candidatures)	*	*	Avis (courrier / mail)	Avis requis de la Commune	Le représentant qualifié de la Commune
		Avis sur la phase 2 (validation des offres et désignation de l'opérateur)	*	*	Avis (courrier / mail)	Avis requis de la Commune	Le représentant qualifié de la Commune
	Cession directe à l'opérateur		*	*	courrier / mail	Avis requis de la Commune	Le représentant qualifié de la Commune
	Information sur la cession		*	courrier / mail	La Métropole informe la Commune de la cession		

* intervention ou présence requise
A l'initiative de

Annexe 3 : La fiche d'aide à la décision

Numéro de dossier : DIA N° DA / IA
Récapitulatif au.../.../..

INFORMATION DIA / NEGOCIATION AMIABLE			
Date réception DIA	Date limite instruction	Date limite Dossier	Contact Notaire
Nom notaire vendeur	Adresse notaire vendeur	Nom notaire acquéreur	Adresse notaire acquéreur
Description du bien			
Num de Dossier (si DIA)	Adresse		Code postal
Quartier	Parcelles		Zonage
Nature du bien	Désignation du bien	Usage	Occupation
Surface totale du foncier	Surface de plancher	Surface au sol	
Titulaire DPU		ZAD	
Observations Information DIA / négociation amiable			
DETAIL TRANSACTION			
Nom du vendeur		Nom acquéreur	
Prix total de vente	Prix au m ² de foncier	Prix au m ² de Surface de plancher	
Observations Sur le détail de la transaction			
ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN			
Servitude	Transport	Environnement Urbain	Accessibilité
Observations Analyse contexte urbain			
INSTRUCTION DIA / NEGOCIATION AMIABLE			
Emetteur	Date Avis	Argumentaire	
DECISION DE PREEMPTION / ACQUISITION			
Prix de préemption / acquisition	Date avis	Procédure	
POST ACQUISITION			
Date acquisition	Date échéance pour mise en œuvre garantie de rachat	Date rétrocession	

CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

(Département des BOUCHES-DU-RHONE)

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 « la Métropole »

ET

L'**Établissement 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° 2017/ en date du 30 Novembre 2017,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

Sommaire

Préambule	4
– Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires	6
1 1. Objet et définition de la convention	6
1 2. Rôle des partenaires :	6
La démarche et les moyens d'intervention	8
- Démarche d'intervention	8
2 1. L'identification des sites :	8
2 2. Validation des sites	8
- La démarche d'acquisition	9
- Intervention ultérieure.....	10
- La démarche de cession.....	10
5 1. Cession à un opérateur.....	10
5 2. Conditions juridiques de la cession	10
5 3. Modalités de suivi du projet après cession.....	11
Les modalités pratiques.....	12
- Transmission des données numériques	12
- Dispositif de suivi de la convention	12
- Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	12
- Communication	13
Les modalités juridiques et financières.....	14
- Financement des études.....	14
- Montant de la convention	14
- Durée de la convention	14
Modalités de reprise des dépenses au titre des précédentes conventions	14
- Détermination du prix de cession	15
- Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	15
15.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	15
15.2 Cas de l'abandon d'un site d'intervention :	15
- Contentieux.....	15
- Annexes	15
Annexes.....	17
Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA	18
Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours	24
Annexe n°3 - Etat provisoire des reprises des dépenses et des sites en cours sur Multi- Sites existantes :	27
Annexe n°3bis - Reprise des dépenses des biens en portage depuis plus de 5 ans sur les multi sites existantes	29
Annexe n° 4 – Fiche d'aide à la décision	30

Annexe n°5 - Tableau définissant les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole AMP et l'EPF PACA 31

Annexe n°6 - Convention habitat subséquente sur les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole et les communes 32

PROJET

Préambule

L'habitat est au cœur des enjeux de la METROPOLE en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la METROPOLE a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie forte en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Plan local d'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016.

Cet engagement permettra à la Métropole de construire une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux besoins des habitants mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la METROPOLE.

En effet depuis plusieurs années, les politiques locales de l'habitat ont été engagées au niveau de chaque ex-EPCI avec des différences entre les territoires qui composent la Métropole parfois importantes, d'où la nécessité pour la METROPOLE de donner une cohérence à ces situations issues de l'histoire de chaque territoire.

Une stratégie d'action est à développer sur les 92 communes et 1,8 Millions d'habitants de la METROPOLE, dont le parc de logements existants, est d'environ 810 000 résidences principales, dont 154 000 logements sociaux.

L'approbation du nouveau PLH Métropolitain est prévue pour fin 2019 et pour une durée de 6 ans.

Par ailleurs, au vu de la dynamique et des enjeux de développement, la METROPOLE a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre. Celle-ci fait donc l'objet d'une convention qui couvre la période 2017-2022. Cette convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat a été approuvée par délibération du conseil Métropolitain du 30 mars 2017, pour une durée de 6 ans renouvelable.

Enfin, le principe de l'élaboration du plan d'action foncière métropolitain, ayant pour objectif de décliner les axes prioritaires et les outils d'une stratégie foncière métropolitaine, a été délibéré par le conseil de la Métropole du 15 décembre 2016.

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 apporte déjà son concours à la Métropole via les ex EPCI au travers de conventions « multisites ».

Cela représente au global une intervention sur 55 Communes représentant 82 sites actifs, et un engagement financier conventionnel de 85 Millions € se répartissant au 05 Juillet 2017 comme suit :

	Date exécutoire	Echéance	Montant convention	Montant Dépensés
CT1	13/09/2013	31/12/2018	15 000 000	2 184 892
CT2	05/05/2006	31/12/2017	35 000 000	23 181 316
CT3	26/02/2010	31/12/2017	25 000 000	12 444 627
CT4	7/05/2009	31/12/2018	10 000 000	6 941 708
TOTAL			85 000 000	44 704 130

Dans ce contexte, la METROPOLE et l'EPF PACA ont décidé de poursuivre et renforcer ce partenariat au travers d'une nouvelle convention afin de :

- poursuivre les actions foncières engagées avec les Communes de la METROPOLE (certaines conventions arrivant à échéance fin 2017)
- avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire Métropolitain en vue de participer à l'élaboration du futur PLH Métropolitain
- répondre au plan d'urgence engagé par l'ETAT pour la production de logements sociaux, avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme » des contrats de mixité sociale.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachées à cette convention, doivent permettre de réaliser **des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme**, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 de l'EPF PACA.

Une convention entre la METROPOLE et les Communes jointe en annexe organise les modalités spécifiques de mise en œuvre et d'intervention de la présente convention.

Dans ce contexte, l'objectif prévisionnel financier sur la période 2018-2023 est de 85 Millions € et correspond, au titre de la présente convention, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 3 000 logements.

Cette intervention s'inscrit dans le premier axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA : Soutenir la production de logements à court terme.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit

– Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires

1 1. Objet et définition de la convention

L'EPF PACA apporte son concours à la METROPOLE pour la **production de 3000 logements environ en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale/accession à prix maîtrisé). **Dans les communes déficitaires en logements sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30 %, avec une part majoritaire de PLUS/PLAI.** Pour autant, l'EPF PACA pourra également accompagner les communes carencées désireuses de produire du logement aidé.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Dans le cadre de la présente convention, la METROPOLE et l'EPF PACA s'associent pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF PACA.

Sur chacun des sites repérés, en tant que de besoin, des études de capacité seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

1 2. Rôle des partenaires :

Le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont déclinées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

1.2.1 L'EPF PACA

- Participera à l'identification des sites d'intervention,
- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces sites (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- Fera réaliser les études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition,
- Etablira les fiches d'aides à la décision selon modèle joint (annexe 4), support préalable à l'engagement de la procédure d'acquisition et permettant la validation préalable par la METROPOLE,
- Réunira en association avec la METROPOLE le comité de pilotage dans les conditions définies à l'article 7 « dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article 3 « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article 8 « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article 5 « La démarche de cession »,
- Produira annuellement à la METROPOLE un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

1.2.2 la METROPOLE

- Participera à l'identification des sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme,
- Validera lesdits sites d'intervention,
- Validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision (cf. Annexe 4),
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs selon les démarches présentées à l'article 5 « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF PACA les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Mettra en œuvre la gestion des biens, telle que définie à l'article 8 « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

La Métropole se coordonnera avec les communes via un protocole partenarial, dénommée convention Habitat

La démarche et les moyens d'intervention

- Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions réalisées par l'EPF PACA.

2 1. L'identification des sites :

Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de la METROPOLE est concerné par la recherche de secteurs cibles.

Les secteurs d'intervention potentiels

Les sites cibles concernent des tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces secteurs feront l'objet d'une convention d'intervention foncière dédiée avec la METROPOLE concernée afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés. Les biens concernés acquis dans le cadre de la présente convention seront alors transférés dans la convention d'intervention foncière précitée.
-

Les sites seront identifiés entre les partenaires et pourront faire l'objet d'une démarche de prospection foncière par l'EPF PACA. Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, des secteurs localisés dans le cadre de la spatialisation du PLH, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

Ces interventions sont basées sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que sur la mise en œuvre du futur Programme Local de l'Habitat et des besoins issus des documents de planification tel que visé au préambule.

L'identification des sites sera formalisée par un compte rendu de réunion signé du représentant qualifié de la Métropole.

2 2. Validation des sites

La METROPOLE validera les sites préalablement à la mise en oeuvre d'une démarche de maitrise foncière par l'EPF PACA.

2.3 Veille foncière

L'EPF PACA réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés notamment ceux issus des contrats de mixité sociale (CMS). et qui s'inscrivent dans le cadre de la présente convention tel que défini à l'article 2.1 précité Cette veille se caractérisera par un examen des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) enregistrées sur les secteurs fléchés ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique. La fiche d'aide à la décision (annexe 4) sera pré-remplie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par la commune concernée.

2.4. Lancement des études

L'EPF PACA réalisera ou fera réaliser les études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération, en lien avec la Métropole, L'EPF PACA étant tenu d'une obligation d'information du lancement et production des dites études. L'accord exprès de la Métropole pour le lancement des études sera donné dans l'accord préalable pour agir (identification des sites ou accord d'acquisition d'un bien.)

- La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse d'un droit de préemption, la METROPOLE organisera, les modalités de transmission des DIA et de délégation d'exercice du droit de préemption.

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, par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un accord formel préalable de la METROPOLE, qui se traduira par l'envoi d'un courrier du représentant qualifié de la Métropole.

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 les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

Concernant les dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption sur le territoire des communes identifiées par la carence pourra s'effectuer 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.

La Métropole fera connaître sans délai, via la fiche d'aide à la décision, suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

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. La Métropole organisera les modalités de délégation de l'exercice du droit de priorité.

La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale :

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

- Intervention ultérieure

A l'expiration de la présente convention, deux possibilités pourront être envisagées pour poursuivre le partenariat :

- La prolongation par avenant de la présente convention permettant la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation,
- La signature d'une nouvelle convention permettant de poursuivre le présent dispositif ; les sites maîtrisés au titre de la période précédente pourront être transférés sur cette nouvelle convention, si la cession n'a pas été engagée.

- La démarche de cession

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

Les projets définis sur ces sites devront répondre 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.

5 1. Cession à un opérateur

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

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la METROPOLE et les communes concernées.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE et de 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 de la METROPOLE, 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 l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la METROPOLE, 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 cession

Selon les modalités fixées en annexe n° 2, 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 METROPOLE.

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

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

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la 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 à 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 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 METROPOLE s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'Administration.

Les modalités pratiques

- Transmission des données numériques

La METROPOLE transmettra, dans la mesure de ses 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 (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 une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

- Dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co-présidé par la METROPOLE et l'EPF PACA, se réunira au moins une fois par an, à l'initiative de la METROPOLE et/ou à la demande spécifique de l'EPF PACA.

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

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Par ailleurs les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole AMP et l'EPF PACA sont synthétisées dans le tableau figurant en annexe 6.

- Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront remis en gestion à la METROPOLE ou par délégation de celle-ci à la commune lors de chaque acquisition, (sauf exceptions décrites ci-après.)

Ce transfert de la gestion à la METROPOLE s'effectuera conformément à l'annexe sur la gestion des biens, et chaque fois que possible, au moment de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF PACA.

Ceci sous réserve que soit transmis préalablement à la METROPOLE l'ensemble des éléments lui permettant d'en assurer la garde à savoir : consistance du bien, caractéristiques principales, état d'occupation du bien: Diagnostics réglementaires, plan(s), arrêté(s) impactant éventuellement le bien, facture(s) des fournisseurs de réseaux, servitudes, baux en cours,...

Cette remise en gestion sera traduite par l'établissement d'un « Procès-verbal de remise en gestion » contresigné par les deux parties, pour permettre à la METROPOLE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil et dont les modalités seront définies à la signature de l'acte.

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 respect de ces règles, la METROPOLE pourra organiser avec la commune ou toute autre personne désignée par elle les modalités de la gestion tel que précisé en annexe.

La METROPOLE informera l'EPF PACA sur les biens confiés en gestion à la commune ou toute autre personne désignée par elle.

Si la commune est gestionnaire du site pour le compte de la Métropole et en cas d'urgence, elle pourra informer directement l'EPF PACA. Par la suite, l'EPF se charge d'en informer la Métropole.

Quatre exceptions sont de nature à différer (ou confier à un tiers) cette remise en gestion, qui seront précisé lors de la demande formelle d'acquérir le bien auprès de la collectivité. (l'EPF PACA conservant ses obligations de propriétaire) à savoir :

- 1°) le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- 2°) les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant remise en gestion,
- 3°) Dans le cas exceptionnel où la METROPOLE 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 après avis de la METROPOLE, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA
- 4°) la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA..

- Communication

La METROPOLE s'engage 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. Il s'engage 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, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Les modalités juridiques et financières

- Financement des études

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

Ces frais pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la METROPOLE dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe n°2.

- Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **85 000 000,00 € (Quatre vingt cinq 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 et hors actualisation sur lequel la METROPOLE est engagée pour mener les opérations de maîtrise foncière à son terme.

- Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2023** ; elle prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2018, 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 et se substituera de plein droit aux précédentes conventions.

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.

Modalités de reprise des dépenses au titre des précédentes conventions

Les dépenses effectuées au titre des conventions habitat en multi-sites sur les 4 ex EPCI sont reprises dans la présente convention

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

À titre d'information, le détail de ces dépenses est précisé en **annexe n° 3**.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à la METROPOLE un état définitif des reprises signé par le trésorier payeur qui sera établi à la date du 31 Décembre 2017.

Les biens acquis depuis plus de 5 ans tel que visé à **l'annexe 3bis** et ne faisant pas encore l'objet d'une cession engagée devront être cédés de manière prioritaire conformément à l'article 5 ou à défaut par la mise en œuvre de la garantie de rachat et ce au plus tard au 31/12/2019.

- 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° 2** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

- 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 réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la METROPOLE.

La METROPOLE sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

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

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la METROPOLE s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

- 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.

- Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Annexe n°3 : Montant prévisionnel des dépenses par Commune et par sites repris sur la présente convention

Annexe n°4 : Fiche d'aide à la décision

Annexe n°5 : Tableau définissant les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole AMP et l'EPF PACA

Annexe n°6 : Convention habitat subséquente sur les modalités d'organisation fonctionnelle entre la METROPOLE et les communes partenaires.

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 2 exemplaires originaux

Fait à Marseille, le (1)

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

**Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
représentée par son Président,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Jean-Claude GAUDIN

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

PROJET

Annexes

PROJET

Annexe n°1 - 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 METROPOLE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la METROPOLE, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE, 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.

La METROPOLE se charge de rétrocéder la gestion du bien à la Commune et fera son affaire personnelle des modalités de cette remise en gestion. La présente annexe de gestion des biens s'appliquera dans les mêmes conditions aux Communes ayant adhéré au dispositif de convention Habitat.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la METROPOLE à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA 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.

Le transfert de la gestion à la METROPOLE demeure l'option souhaitée de manière générale sous réserve au préalable de :

- la bonne information en amont des caractéristiques du bien pour prise en charge de la gestion,
- de l'état et de l'occupation du bien permettant sa remise en gestion à la collectivité

Quatre exceptions sont de nature à différer (ou confier à un tiers) cette remise en gestion :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par le propriétaire avant remise en gestion,
- la collectivité n'a pas la capacité d'assurer la bonne gestion du bien et l'intervention d'un tiers est nécessaire avec imputation des dépenses au prix de revient,
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrés à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF 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 (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),

- les éventuelles interventions à réaliser par la METROPOLE (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La METROPOLE 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 aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, La METROPOLE et l'EPF PACA acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la METROPOLE le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la METROPOLE un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

En aucun cas la METROPOLE ne pourra être tenue responsable des éventuels dommages causés aux riverains et aux tiers durant l'accomplissement des travaux susmentionnés par les Entreprises intervenants sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF PACA.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

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

1. Gestion par la METROPOLE des biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

Pour tous les biens, la METROPOLE est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la METROPOLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la METROPOLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la METROPOLE restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la METROPOLE de l'avancée de la procédure. L'occupation illégale d'un bien au jour de la remise en gestion est de nature à différer cette dernière postérieurement à la libération des lieux.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La METROPOLE ou devra rechercher l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la METROPOLE en informera l'EPF PACA qui 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 aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la METROPOLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la METROPOLE procèdera, dans les plus brefs délais, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La METROPOLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

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

En conséquence, la METROPOLE informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procèdera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procèdera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la METROPOLE pourra consentir sur la bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La METROPOLE remettra une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La METROPOLE sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la METROPOLE informera l'EPF PACA des évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

Les biens voués - dans un délai court - à la démolition ne seront pas remis en gestion à la METROPOLE. A l'inverse, ceux pour lesquels la démolition est prévue à long terme et ne présentant pas de danger, feront l'objet d'une remise en gestion.

En sa qualité de gardien, la METROPOLE 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, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la METROPOLE 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.

2. A la charge de la METROPOLE :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la METROPOLE devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La METROPOLE encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La METROPOLE supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la METROPOLE représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

La METROPOLE 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 (dommages aux biens et responsabilité civile).

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 METROPOLE :

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La METROPOLE devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La METROPOLE 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), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

La METROPOLE 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 METROPOLE devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la METROPOLE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF PACA demandera à la METROPOLE de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

PROJET

Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

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

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

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

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

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

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

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

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS)

pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

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

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

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

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

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

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

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

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur ou dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

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

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

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménagement 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. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

3—Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

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

PROJET

Annexe n°3 - Etat provisoire des reprises des dépenses et des sites en cours sur Multi- Sites existantes :

131070	CT 2 Pays d'Aix			
131097	CT 4 Pays d'Aubagne			
131110	CT 3 Pays Salonnais			
131131	CT 1 Marseille Provence			
N° du site	Site	Commune	Engagement (1/09/2017)	Date de création du s
	Ephad château de la Malle	BOUC BEL AIR	948 397,17	19/04/2013
	Plaine de Montaury	BOUC BEL AIR	1 248 829,00	21/02/2013
13COU006	Les Oliviers	COUDOUX	-	09/01/2017
13COU04	Petit Coudoux	COUDOUX	1 098 181,56	13/02/2014
13COU05	Le Pouchon	COUDOUX	8 100,00	15/09/2015
13COU02	La Gérôme	COUDOUX	733 661,44	06/07/2012
13EGU01	Rue des Jasses	EGUILLES	6 485,00	07/02/2011
13FUV05	L'Ouvrière	FUVEAU	1 484 443,24	21/10/2013
13GAR03	Le Ribas	GARDANNE	4 200,00	05/06/2012
13GAR04	Bompertuis	GARDANNE	10 260,00	05/06/2012
13GAR02	Le Marroun	GARDANNE	1 546 831,61	04/04/2012
13GAR05	ERDF	GARDANNE	1 038 560,92	30/11/2012
13GRQ07	Cité Minière Sud	GREASQUE	688 471,99	09/12/2014
13GRQ06	Avenue de la Libération	GREASQUE	382 678,29	20/08/2014
13LMB006	Lavaldenan 2	LAMBESC	1 500,00	08/02/2017
13LMB04	Glacière	LAMBESC	4 200,00	19/10/2011
13LMB05	Lavaldenan	LAMBESC	1 099 004,49	22/04/2015
13LMB007	Bertoine sud	LAMBESC	553 532,00	03/08/2017
13PSR05	Le stade	LE PUY - SAINTE-REPARADE	820 506,69	13/03/2014
13THO02	DREAL	LE THOLONET	3 900,00	12/12/2014
13PEN04	Reggio	LES PENNES-MIRABEAU	691 102,73	18/07/2013
13MYG001	Pôle Gare	MEYRARGUES	2 648,46	11/10/2016
13MEY01	Donatini	MEYREUIL	635 198,25	09/09/2015
84PER009	Av. Pierre Augier	PERTUIS	708 850,62	19/02/2016
84PER05	Verdun	PERTUIS	84 035,72	27/10/2014
84PER010	SILVY	PERTUIS	770 219,89	02/08/2016
84PER007	Paul Arene	PERTUIS	764 062,82	06/01/2016
84PER008	L'Espigon	PERTUIS	672 549,60	06/01/2016
	Jas de Beaumont Ouest	PERTUIS	487 549,76	17/05/2013
13PNR01	Sainte Anne	PEYNIER	15 732,05	06/08/2012
13RGN006	Versailles Bas	ROGNES	-	10/05/2017
13RGN01	Cave Coopérative	ROGNES	2 190 423,24	12/01/2009
13RGN04	Versailles Haut-Stade	ROGNES	17 335,13	06/07/2015
13RGN005	Saint Denis - Les Ecoles	ROGNES	-	02/08/2016
13RGN02	Versailles	ROGNES	1 650 509,39	31/07/2013
13CAN003	Les Ferrages	SAINT-CANNAT	5 500,00	18/07/2016
13CAN002	Route de Rognes	SAINT-CANNAT	5 500,00	18/07/2016
13CAN001	Les Aires de St Esteve	SAINT-CANNAT	5 500,00	18/07/2016
13SIM004	Les Frênes	SIMANE-COLLONGUE	2 039 485,07	02/03/2016
13VNL010	Les Faurys	VENELLES	525 639,00	28/06/2017
13VEN03	MEJEAN OUEST	VENTABREN	67 128,62	21/02/2014
13VEN007	Blanc Est	VENTABREN	276 222,51	14/11/2016
13VEN04	Collet au Bouret	VENTABREN	1 126 846,81	19/06/2015
13VEN06	Blanc (parcelle AT 737)	VENTABREN	637 043,98	17/07/2015

13AUB03	Station Shell	AUBAGNE	327 762,52	03/11/2011
13BOU004	Hameau du Pigeonnier	LA BOUILLADISSE	383 925,84	06/01/2016
13BOU02	Centre Ville	LA BOUILLADISSE	12 950,00	19/05/2015
13DES01	Site du Moulin	LA DESTROUSSE	1 941 016,41	08/03/2011
13PEP01	Le Colombier	PEYPIN	12 950,00	23/07/2013
13ROQ003	Gare	ROQUEVAIRE	176 800,00	29/06/2016
13ROQ004	Clos Castellan	ROQUEVAIRE	1 924 000,00	29/06/2016
13SSA01	L'adrech	SAINT-SAVOURNIN	15 400,00	17/11/2011
13SSA02	Les Deux Cyprès	SAINT-SAVOURNIN	4 200,00	17/11/2011
83ZAC05	Les Esplantades	SAINT-ZACHARIE	785 644,20	07/01/2014
83ZAC04	Le Réal de Favard	SAINT-ZACHARIE	1 478 971,45	12/04/2013
83ZAC03	Peigros	SAINT-ZACHARIE	6 475,00	12/04/2013
13BER01	La Boétie	BERRE-L'ETANG	985 671,27	24/03/2011
13MAL01	Coopérative Agricole	MALLEMORT	317 568,65	15/10/2015
13MAL002	Arcellor Mital	MALLEMORT	3 300,00	29/06/2016
13MAL006	Chauvet	MALLEMORT	3 300,00	29/06/2016
13MAL004	Arménico	MALLEMORT	3 300,00	29/06/2016
13MAL007	Ceaglio-Imbert	MALLEMORT	16 500,00	29/06/2016
13MAL005	Cellarier - Espagnet	MALLEMORT	3 300,00	29/06/2016
13MAL003	Chemin de Salon	MALLEMORT	3 300,00	29/06/2016
13PEL04	Jean Moulin	PELISSANNE	4 200,00	20/08/2015
13PEL006	SAINT PIERRE	PELISSANNE	4 100,00	16/05/2017
13ROG06	Ilot Lamartine	ROGNAC	576 771,78	19/03/2010
13ROG09	Les Cesaires	ROGNAC	878 689,97	21/04/2010
13SEN003	Le Pigeonnier	SENAS	7 700,00	10/03/2017
13SEN002	Montplaisir	SENAS	4 600,00	14/04/2016
13VEL03	Audran	VELAUX	4 324,00	19/11/2010
13VEL02	Cave coopérative	VELAUX	1 038 110,88	25/03/2010
13VEL04	Donnier	VELAUX	2 676 697,59	19/11/2010
13ALL06	Chemin de l'amandier	ALLAUCH	390 139,38	15/09/2015
13CAS02	Orange	CASSIS	407 319,20	09/12/2014
13MRG007	Laporte	MARIGNANE	4 200,00	18/03/2016
13MRG008	Desplan	MARIGNANE	12 950,00	18/03/2016
13MRG009	La Chaume BK57	MARIGNANE	75 194,79	08/07/2016
13CUQ001	Les Monts Blancs	PLAN-DE-CUQUES	959 993,16	29/06/2016
13SAU01	L'Esperon	SAUSSET-LES-PINS	405 771,96	11/02/2014
13SEP003	Jovino	SEPTEMES-LES-VALLONS	4 214,00	03/03/2016
			38 724 912,93	

Annexe n°3bis - Reprise des dépenses des biens en portage depuis plus de 5 ans sur les multi sites existantes

131070	CT 2 Pays d'Aix			
131097	CT 4 Pays d'Aubagne			
131110	CT 3 Pays Salonnais			
131131	CT 1 Marseille Provence			
N° du site	Site	Commune	Engagement	Date de création du s
13COU02	La Gérôme	COUDOUX	733 661,44	06/07/2012
13GAR02	Le Marroun	GARDANNE	1 546 831,61	04/04/2012
13GAR05	ERDF	GARDANNE	1 038 560,92	30/11/2012
13RGN01	Cave Coopérative	ROGNES	2 190 423,24	12/01/2009
13AUB03	Station Shell	AUBAGNE	327 762,52	03/11/2011
13DES01	Site du Moulin	LA DESTROUSSE	1 941 016,41	08/03/2011
13BER01	La Boétie	BERRE-L'ETANG	985 671,27	24/03/2011
13ROG06	Ilot Lamartine	ROGNAC	576 771,78	19/03/2010
13ROG09	Les Cesaires	ROGNAC	878 689,97	21/04/2010
13VEL02	Cave coopérative	VELAUX	1 038 110,88	25/03/2010
13VEL04	Donnier	VELAUX	2 676 697,59	19/11/2010
			13 934 197,63	

Annexe n° 4 – Fiche d'aide à la décision

Numéro de dossier :IA

Information DIA			
Dates clés du dossier			
<i>Demandé</i>	<i>Limite avis</i>	<i>Limite dossier</i>	<i>Titulaire DPU</i>
Description du bien			
<i>Num DIA</i>	<i>Adresse</i>		<i>CP</i>
<i>Quartier</i>	<i>Parcelles</i>	<i>Zonage</i>	
<i>Nature bien</i>	<i>Désignation du bien</i>	<i>Usage</i>	<i>Occupation</i>
<i>Surface totale</i>	<i>Surface de plancher</i>		
Détail transaction			
<i>Nom du vendeur</i>		<i>Nom acquéreur</i>	
<i>Prix de vente total</i>	<i>Prix au m²</i>	<i>Observations</i>	
Analyse du contexte urbain			
<i>Servitude</i>		<i>Transport</i>	
<i>Environnement Urbain</i>		<i>Accessibilité</i>	
Instruction			
<i>Emetteur</i>	<i>Date avis</i>	<i>Argumentaire</i>	
Décision de préemption			
<i>Emetteur</i>	<i>Date</i>	<i>Argumentaire</i>	
Après acquisition par EPF			
<i>Date échéance pour la reprise du garant</i>		<i>Date de rétrocession</i>	

CONVENTION HABITAT

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOMMAIRE

Préambule	34
1). Contexte :	34
2). L'objet de la convention habitat :	35
I). Signature de la convention Habitat	35
II). L'identification des sites	36
III). La veille foncière	36
1). La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA):	36
2). La Veille foncière :	36
3). Identification des DIA d'intérêt :	36
IV). Les études préalables	37
1). Le lancement des études :	37
2). Le financement des études :	37
3). Modalités de remboursement :	37
V). La démarche d'acquisition	37
1). La décision d'acquisition :	37
2). La mise en œuvre de la garantie de rachat:	37
3). Les modalités de rachat :	38
VI). La gestion	38
VII). La cession	38
1). Cession avec consultation préalable :	38
2). Cession directe à l'opérateur :	38
VIII). Durée de la Convention	39
IX). Dispositif de suivi de la Convention habitat	39
X). Annexes	39

Préambule

1) Contexte :

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole Aix-Marseille-Provence en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la Métropole Aix-Marseille-Provence a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie forte en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Plan local d'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016.

Cet engagement permettra à la Métropole Aix-Marseille-Provence avec l'appui des Communes de construire une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux besoins des habitants mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet depuis plusieurs années, les politiques locales de l'habitat ont été engagées au niveau des Communes et des ex-EPCI avec des différences entre les territoires qui composent la Métropole Aix-Marseille-Provence parfois importantes, d'où la nécessité pour la Métropole Aix-Marseille-Provence de donner une cohérence à ces situations issues de l'histoire de chaque territoire.

Une stratégie d'action est à développer sur les 92 communes et 1,8 Millions d'habitants de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le parc de logements existants, est d'environ 810 000 résidences principales, dont 154 000 logements sociaux.

L'approbation du nouveau PLH Métropolitain est prévue pour fin 2019 et pour une durée de 6 ans.

Par ailleurs, au vu de la dynamique et des enjeux de développement, la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité auprès de Monsieur le Préfet, l'opportunité d'une délégation des aides à la pierre. Celle-ci fait donc l'objet d'une convention qui couvre la période 2017-2022. Cette convention de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat a été approuvée par délibération du conseil Métropolitain du 30 mars 2017, pour une durée de 6 ans renouvelable.

L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA), régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, 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 apporte déjà son concours à la Métropole Aix-Marseille-Provence et aux Communes via les ex-EPCI au travers de conventions « multisites ».

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA ont décidé de poursuivre et renforcer ce partenariat au travers d'une nouvelle convention cadre bilatérale afin de :

- poursuivre les actions foncières engagées avec les Communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence (certaines conventions arrivant à échéance fin 2017)
- avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire Métropolitain en vue de participer à l'élaboration du futur PLH Métropolitain

- répondre au plan d'urgence engagé par l'ETAT pour la production de logements sociaux, avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme » des contrats de mixité sociale.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachées à cette convention, doivent permettre de réaliser des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace. Dans ce contexte, l'objectif prévisionnel financier sur la période 2018-2023 est de 85 Millions d'euros pour l'ensemble du territoire métropolitain et correspond, au titre de la présente convention, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 3 000 logements.

2) L'objet de la convention habitat :

L'EPF PACA apporte son concours à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la production de 3000 logements environ en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale/accession à prix maîtrisé).

Dans les communes déficitaires en logements sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30 %, avec une part majoritaire de PLUS/PLAI. Pour autant, l'EPF PACA pourra également accompagner les communes carencées désireuses de produire du logement aidé.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain.

Au titre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA s'associent pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ;

Sur chacun des sites repérés, en tant que de besoin, des études préopérationnelles seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

Pour rendre le dispositif efficient, sa mise en œuvre nécessite un partenariat fort avec les Communes concernées.

La présente Convention Habitat conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les Communes souhaitant bénéficier de cet outil, organise donc les modalités d'organisation fonctionnelle de mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat à caractère multi-sites passée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA.

I) Signature de la convention Habitat

La Commune manifeste, par délibération de son conseil municipal, sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention habitat.

La délibération dûment transmise au contrôle de légalité autorisera le représentant qualifié de la Commune à signer la convention habitat.

Une fois signée, la Commune transmettra l'original en deux exemplaires à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui signera à son tour la convention habitat puis la notifiera à la commune.

II) L'identification des sites

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune identifieront les sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme.

Les sites cibles concernent des parcelles et tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (Dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

III) La veille foncière

1) *La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA):*

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'article R211-7, la Commune transmettra les DIA à la Métropole, titulaire du droit de préemption, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

2) *La Veille foncière :*

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en partenariat avec la Commune, réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés, notamment ceux issus des contrats de mixité sociale (CMS). Cette veille se caractérisera par un examen des DIA déposées sur les secteurs fléchés ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique qui seraient appelés à muter présentant une opportunité foncière pour les partenaires.

3) *Identification des DIA d'intérêt :*

Les partenaires feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA, via la fiche d'aide à la décision correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles pour lesquelles ils souhaitent qu'une action foncière soit engagée. La fiche d'aide à la décision (Annexe ...) sera pré-remplie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par l'EPF PACA.

IV) Les études préalables

1) Le lancement des études :

Après avis de la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

La validation du lancement des études sera formalisée par un courrier du représentant qualifié de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA.

2) Le financement des études :

En cas de non acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursés en intégralité par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA au titre de la convention cadre.

Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-dessus,

la Commune s'engage à rembourser à hauteur de 50% lesdits frais d'étude à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

3) *Modalités de remboursement :*

Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF PACA, la Métropole Aix-Marseille-Provence présentera à la Commune un titre de recette à hauteur de 50% du montant total, accompagné de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention.

V) La démarche d'acquisition

1) La décision d'acquisition :

Après avis de la Commune requis par courrier, la Métropole Aix-Marseille-Provence transmettra la décision d'acquisition de la parcelle ou du tènement foncier du bien identifié à l'EPF PACA.

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF PACA, celui-ci en informera la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui se chargera à son tour d'en informer la Commune.

2) *La mise en œuvre de la garantie de rachat:*

Cette validation entraîne pour la Métropole Aix-Marseille-Provence une obligation de garantir le rachat dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention
- En cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégalement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la Commune, la Commune s'engage alors à racheter le bien à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

3) Les modalités de rachat :

Le rachat en cascade par la Commune se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA.

VI) La gestion

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, L'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pouvant pas assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront remis en gestion à la Commune par la Métropole Aix-Marseille-Provence sous réserve de quatre exceptions de nature à différer la remise en gestion au profit de la Commune ou à la confier à un tiers :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant remise en gestion,
- dans le cas exceptionnel où ni la Commune, ni l'EPF PACA ou la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pourrait faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis de la METROPOLE, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession.
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA.

La Commune se verra transférer par la Métropole Aix-Marseille-Provence la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Les modalités de gestion par la Commune des biens acquis par l'EPF sur son territoire sont définies à l'annexe de gestion (annexe 1)

En cas d'urgence liée à la gestion, la Commune pourra informer directement l'EPF PACA parallèlement à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

VII) La cession

1) Cession avec consultation préalable :

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE et de l'EPF PACA et de la Commune.

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

2) Cession directe à l'opérateur :

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF PACA pourra être réalisée à la demande de la Métropole et après avis de commune auprès de l'EPF.

VIII) Durée de la Convention

La présente Convention sera rendue exécutoire à compter de sa notification, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente Convention habitat par chacune des parties.

La validité de la convention est attachée à la validité de la convention cadre habitat à caractère multi sites, qui prendra fin le 31 décembre 2023. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.

IX) Dispositif de suivi de la Convention habitat

Un comité de suivi, composé des services Direction générale Adjointe Développement Urbain et Stratégie Territoriale (DGA DUST) de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de représentant(s) identifié(s) de la commune, se réunira une fois par an à minima.

Ce comité évaluera l'avancement des missions et facilitera la coordination des différents acteurs concernés.

Des réunions techniques seront organisées en tant que de besoin pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

X) Annexes

Sont annexées à la présente convention habitat :

- Annexe N°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe N°2 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune

SIGNATURES

Fait à

En deux exemplaires originaux

Signature du représentant qualifié de la Commune de (1)

Fait à

Signature du représentant qualifié de la Métropole Aix-Marseille-Provence

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

(2) Parapher chaque bas de page