



CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE

SUR LE SITE DES SARDENAS

Métropole Aix Marseille Provence

Commune de Lançon - Provence

Département des Bouches du Rhône

La **METROPOLE Aix Marseille Provence**, représentée par son Président, Monsieur GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil de la Métropole en date du

Désignée ci-après par «la METROPOLE»

La **COMMUNE de Lançon Provence** représentée par son Maire, Monsieur Michel MILLE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 30 novembre 2017,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention.....	4
2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	4
Article 3. - Objectifs de l'intervention	4
Article 4. - La démarche d'intervention :.....	5
Article 5. - Démarches et financement des études préalables.....	5
5.1 Les études de prospective urbaine	5
5.2 Les études foncières et techniques :.....	5
5.3 Frais d'études	6
Article 6. - Les moyens d'intervention	6
6.1 Modalités d'intervention foncière.....	6
6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme	6
Article 7. - La démarche d'acquisition	6
Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure	7
Article 9. - La démarche de cession	8
Article 10. - Les données numériques.....	8
Article 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	8
Article 12. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	8
Article 13. - Communication.....	9
Article 14. - Montant de la convention	9
Article 15. - Durée de la convention	10
Article 16. - Détermination du prix de cession	10
Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	10
17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	10
Article 18. - Contentieux.....	10
Article 19. - Annexes.....	11
Annexes	12
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	13
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA.....	14
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours	19
Annexe n°4 - La DUP réserve foncière (CEREMA - Octobre 2015)	22
Annexe n°5 - Lutte contre l'étalement urbain (Ministère du Logement - Mai 2014).....	23
Annexe n°6 - La ZAD (Note EPF PACA - Février 2015)	24

Préambule

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.

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

Suivant la délibération Métropolitaine du 30 mars 2017, la définition de la notion de zone d'activité dans le cadre de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est en cours d'élaboration, en vue notamment d'identifier les périmètres des zones d'activités ayant vocation à être transférées à la métropole.

La zone d'activité des Sardenas à Lançon - Provence a vocation à être identifiée d'intérêt métropolitain et être transférée à la métropole.

En effet, cette zone, née au début des années 80, a une vocation mixte d'activités artisanales, commerciales, industrielles, foraines. Sa desserte principale, par la RD 113 en entrée de ville, est un atout car elle la rend très facilement accessible, notamment pour les poids lourds et les activités nécessitant de fréquents déplacements. Cependant, cette zone, développée sur du foncier essentiellement privé, a été investie au gré des opportunités foncières sans optimisation et parfois même transformée pour un usage d'habitation.

Aujourd'hui la commune souhaiterait requalifier cette zone pour impulser l'implantation d'activités commerciales et économiques favorables au bon développement de la commune et participant à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville.

Un périmètre stratégique d'une superficie de 4 hectares de terrain a été identifié le long de la RD113, son aménagement pour une commercialisation pourrait avoir un effet de levier réel sur la requalification de l'ensemble de la zone.

Dans cet objectif, la Métropole, au titre de ses compétences en matière de développement économique a décidé d'accompagner la Commune de Lançon de Provence dans la requalification de l'ensemble de la zone.

Ainsi, la Métropole, la Commune et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur conviennent de s'associer pour conduire sur le long terme une politique d'anticipation foncière sur ce territoire à enjeu.

Il s'agit :

-d'une part de mener les études permettant de définir un véritable projet de requalification de ce site et de préciser son périmètre,

-d'autre part de limiter les mutations de parcelles stratégiques pour le projet.

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

Cette intervention s'inscrit dans l'axe 5 d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA :

« Projets de reconversion, de requalification de zones d'activité stratégiques existantes et obsolètes ou de redéploiement d'entreprises dans le cadre de projets de renouvellement urbain. »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

La Métropole en lien avec la COMMUNE confie à l'EPF PACA une mission d'anticipation foncière sur le secteur des Sardenas désigné à l'article n°2 de la présente convention.

La démarche d'anticipation foncière a pour objectif :

- de préciser et de valider le(s) périmètre(s) d'intervention à l'intérieur de l'espace à enjeux.
- de définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres.
- de mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de Préemption (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, emplacements réservés, sursis à statuer, etc...)

Les périmètres d'intervention identifiés 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 et notamment la lutte contre l'étalement urbain.

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, la Métropole, la COMMUNE et l'EPF PACA ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation éventuelle d'études permettant de définir le schéma d'orientation urbaine des périmètres.

Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention

La zone d'activité des Sardenas couvre une superficie totale d'environ 64 ha, situés en entrée de ville ouest par la RD113, au nord et le long du canal de l'edf.

Le secteur s'étale sur deux zonages au PLU en vigueur :

-2AU4 qui correspond à la zone d'activité des Sardénas, espace à vocation économique

mixte : activités artisanales, commerciales, industrielles, bureaux, services, restauration

d'entreprise, activités artisanales et commerciales foraines. Elle peut également accueillir des équipements collectifs.

Certaines parcelles de la zone ne sont pas équipées en eau potable, voirie, assainissement public d'eaux usées. L'occupation de ces parcelles par de nouveaux bâtiments ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

-UE qui correspond à correspond à la zone à vocation économique mixte du quartier des Sardenas : activités artisanales, commerciales, industrielles, bureaux, services, restauration d'entreprise, hébergement temporaire.

2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel , si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l' acquisition amiable de l'EPF PACA avec délégation ou accord de la Métropole en lien avec la COMMUNE, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 3. - Objectifs de l'intervention

Sur le site des Sardenas, les objectifs recherchés recensés dans le SCOT et le PLU en cours d'élaboration visent à :

- régénérer par renouvellement urbain cette zone faisant parti des sites économiques dégradés en façade de l'axe structurant RD 113
- Optimiser le foncier disponible de la zone d'activité
- Favoriser son attractivité pour concourir au bon développement de la COMMUNE

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- De préciser et de valider le(s) périmètre(s) d'intervention à l'intérieur de l'espace à enjeux,
- De définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres conformément aux orientations du document ou des documents de référence,
- De mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, DPU, DUP réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).

Les périmètres d'intervention seront validés par la Métropole et la COMMUNE par courrier.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

5.1 Les études de prospective urbaine

Il s'agira essentiellement d'études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF PACA assurera la mission d'anticipation. Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable afin d'atteindre les objectifs généraux du projet, et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre.

La Métropole en lien avec la COMMUNE assurera la maîtrise d'ouvrage des études en partenariat avec l'EPF PACA.

Pour les études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Métropole en lien avec la COMMUNE, l'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Métropole en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF PACA s'acquittera de sa contribution auprès de la Métropole sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Métropole.

5.2 Les études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF PACA pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles ,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

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....

5.3 Frais d'études

Les frais d'études 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 l'EPCI dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'annexe 3.

Article 6. - Les moyens d'intervention

6.1 Modalités d'intervention foncière

Deux phases distinctes :

Phase 1 : Dès la signature de la convention, l'EPF PACA réalisera un référentiel foncier pour connaître l'état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et déterminer la dureté foncière du/des périmètre(s) d'intervention.

Phase 2 : L'EPF PACA proposera une analyse des outils les plus adaptés à la maîtrise foncière :

- L'exercice du DPU, DPUR et droit de priorité,
- La création de ZAD,
- La DUP réserve foncière,
- Les emplacements réservés.

6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme

L'EPF PACA proposera à la collectivité les outils d'urbanisme à instaurer, modifier ou réviser afin de faciliter et permettre la réalisation des objectifs de la collectivité :

- périmètre de sursis à statuer **en application des articles L.151-41 5° (servitude d'attente d'approbation d'un projet d'aménagement global) et L.424-1 3° (délimitation des terrains affectés par une opération d'aménagement) du Code de l'urbanisme,**
- emplacements réservés,
- modifications du règlement d'urbanisme.

Article 7. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par déclaration d'utilité publique réserve foncière, par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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

Chaque nouvelle acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Métropole et de la COMMUNE.

Les modalités d'acquisition sont les suivantes :

- **Acquisition amiable**

L'EPF PACA pourra acquérir par voie amiable les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet en cours de définition, soit du point de vue de leur prix ;

- **L'exercice du droit de préemption urbain**

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

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA localisée dans le(s) site(s) prédéfini(s), celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

- **L'exercice du droit de préemption en ZAD**

La zone d'aménagement différé est un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Elle constitue pour les collectivités territoriales un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme. Le droit de préemption en ZAD peut être délégué en totalité ou au cas par cas à l'EPF PACA.

Le champ d'application des ZAD est codifié aux articles L.210-1, L.213-1, L.213-1 et suivants et R.213-1 et suivants du code de l'urbanisme s'agissant des règles COMMUNES aux périmètres de DPU et de ZAD et L.212-1 et suivants et R.212-1 et suivants, L.213-17 concernant les dispositions spécifiques aux périmètres de ZAD.

- **L'exercice du droit de priorité**

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 constitution de réserves foncières par voie d'expropriation :**

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme permet la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure

1 – Prolongation

D'un commun accord, la convention est prolongée par avenant, une seule fois, pour permettre l'achèvement de la mission sur les territoires à enjeux à condition que les démarches d'intervention décrites à l'article 4 soient engagées.

2 – Abandon

La convention est abandonnée par la Métropole et la COMMUNE car les conditions de réalisation ne sont pas réunies. L'ensemble des dépenses est remboursé par la Métropole à l'EPF PACA avant la date de caducité de la convention, notamment, en mettant en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours concernant les études réalisées, les biens fonciers acquis...

3 – Nouvelle convention

Si la Métropole en lien avec la COMMUNE, sur un ou plusieurs périmètres identifiés, valide(nt) un projet d'ensemble d'intérêt général conforme au SCOT ou au PLU et au PPI, et approuvé par délibération, une nouvelle convention de type opérationnelle pourra être mise en œuvre.

L'ensemble des dépenses et notamment celles liées aux biens acquis pourra être transféré dans cette nouvelle convention.

Article 9. - La démarche de cession

La cession des biens acquis sur cette convention pourra être :

- **La cession à la Métropole dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention.(voir annexe n°**)
- **Le transfert dans la nouvelle convention qui assurera la continuité de l'intervention EPF.**

Article 10. - Les données numériques

La Métropole et la COMMUNE transmettront, dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

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

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

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

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

L'EPF PACA s'engage à remettre à la Métropole et la COMMUNE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes..

Article 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

11.1 - Un comité de pilotage de la présente convention composé de la Métropole et la COMMUNE, de l'EPF PACA et de tous les partenaires liés à la mise en œuvre des territoires à enjeux. Il évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunit au minimum une fois par an.

11.2 - A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage sera réuni à l'initiative de l'EPF PACA pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Un rapport sera établi conjointement par l'EPF PACA, la Métropole et la COMMUNE . Dans le cas, où le comité de pilotage concluerait qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article 17. A compter de cette date, l'EPF PACA mettra fin aux acquisitions.

Article 12. - 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 systématiquement remis en gestion à la COMMUNE lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Métropole, la COMMUNE et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

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

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

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

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

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

- Dans le cas exceptionnel où la COMMUNE 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 en accord avec la COMMUNE et la Métropole un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF PACA et de la COMMUNE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 13. - Communication

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

Article 14. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **5 000 000 EUROS hors taxes** et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la Métropole est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2023** ; elle prendra effet à compter de la date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

A l'issue d'une première période de 3 ans conformément aux modalités prévues dans l'article 11 la convention pourra être clôturée par anticipation. Dans ce cas l'article 17 « mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » sera mis en oeuvre.

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

Article 16. - Détermination du prix de cession

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

Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

17.1 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 Métropole. 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 Métropole.

La Métropole sera tenu(e) 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.

Article 18. - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

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

Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Annexe n°4 : La DUP réserve foncière (CEREMA - Octobre 2015)

Annexe n°5 : lutte contre l'étalement urbain (Ministère du Logement - Mai 2014)

Annexe n°6 : la ZAD (Note EPF PACA - Février 2015)

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le **Fait à**, le (1)
En xxx exemplaires originaux

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

**la METROPOLE Aix Marseille Provence
représentée par son Président,**

Claude BERTOLINO (2)

Jean Claude GAUDIN (2)

**La COMMUNE de Lançon Provence
représentée par son Maire,**

Michel MILLE (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

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

(13) COMMUNE DE LANCON-DE-PROVENCE -- Périmètre ZA des Sardenas : 64 ha



 Périmètre Zone d'Activité des Sardenas : 64 ha



Source : IGN BD Cartho V3
Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

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

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la COMMUNE 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.

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 (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 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 la COMMUNE 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 et 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 et la COMMUNE 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.

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

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

1. *Gestion par la COMMUNE des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :*

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la COMMUNE 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 veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

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

Pour tous les biens, la COMMUNE 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 a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la COMMUNE 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) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la COMMUNE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la COMMUNE 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 de l'avancée de la procédure.

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

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la COMMUNE 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 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 procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La COMMUNE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, 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 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 pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

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

La COMMUNE remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La COMMUNE 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 COMMUNE informera l'EPF PACA des événements 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.

En sa qualité de gardien, la COMMUNE 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 la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la COMMUNE 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 :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la COMMUNE 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 fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la COMMUNE :

La COMMUNE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

La COMMUNE 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 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 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 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 n°3 - 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.

Annexe n°4 - La DUP réserve foncière (CEREMA - Octobre 2015)

Annexe n°5 - Lutte contre l'étalement urbain (Ministère du Logement - Mai 2014)

Annexe n°6 - La ZAD (Note EPF PACA - Février 2015)
