

# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## SUR LE SITE LES MOLIERES EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Miramas

(Département des Bouches-du-Rhône)

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole en date du \_\_\_\_\_,

Désignée ci-après par « la Métropole »

La **commune de Miramas** représentée par son Maire, Monsieur Frédéric VIGOUROUX, 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 13 Mars 2018,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

## Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	4
Article 2. - Rôle des partenaires .....	4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention .....	5
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres.....	6
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	6
4.1 Études urbaines de pré-projets.....	6
4.2 Études foncières et techniques : .....	6
4.3 Frais d'études.....	7
Article 5. - La démarche d'acquisition .....	7
Article 6. - La démarche de cession .....	7
6.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement .....	8
6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable.....	8
6.3 Conditions juridiques de la cession : .....	8
6.4 Modalités de suivi du projet après cession : .....	9
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation .....	9
Article 8. - Les données numériques .....	10
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	10
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA .....	10
Article 11. - Communication .....	11
Article 12. - Montant de la convention .....	11
Article 13. - Durée de la convention .....	11
Article 14. - Détermination du prix de cession.....	11
Article 15. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
15.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	12
Article 16. - Contentieux.....	12
Article 17. - Annexes.....	12
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention .....	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA .....	16
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours .....	21

## Préambule

La Métropole Aix-Marseille-Provence, vaste territoire de plus d'1.8 millions d'habitants, constitue un ensemble urbain puissant aux enjeux et aux atouts de dimension internationale. Carrefour ouvert sur la Méditerranée, placé au centre d'un système d'aires métropolitaines. En ce sens la commune de Miramas bénéficie de la position stratégique de l'ouest de l'Etang de Berre et dispose de la présence d'un réseau de liaisons infrastructurelles modernes (autoroutes, gare de fret, ligne à grande vitesse, aéroport international, port et transport fluvial).

La Métropole Aix-Marseille-Provence compétente en matière de développement économique a identifié dans le cadre de la mission interministérielle Projet Métropolitain des enjeux majeurs, notamment la problématique du foncier à destination de l'économie. L'étude dresse un bilan de la situation sur le territoire Métropolitain est parvient à une estimation des besoins fonciers à 15 ans de l'ordre de 1 450ha bruts.

Ainsi, la Métropole AMP considère dans sa stratégie de développement économique comme prioritaire la production de foncier à destination de l'économie dans des conditions adaptées aux enjeux des secteurs et des filières dont un agenda du développement économique est en cours d'élaboration.

La commune de Miramas dispose au nord de son territoire, de la ZAC des Molières faisant l'interface entre le village des marques activités économiques récemment implanté dans la ville et la plate-forme européenne Clésud conçue pour les besoins de logistiques. La ZAC des Molières fait l'objet de disponibilités importantes dans sa partie nord sur les pourtours d'intermarché. A ce titre une opportunité foncière de 5,6 ha fait l'objet de démarche de négociation engagée en vue d'une acquisition de ce tenement foncier.

Le projet de la Métropole Aix-Marseille-Provence est la réalisation d'une opération de développement économique structurante en accompagnant les activités déjà présentes dans le périmètre de la ZAC des Molières existante. Le site « Les Molières » s'étend sur 29 ha et concerne 725 emplois (25emplois/ha) portant sur un projet de densification ainsi que de requalification.

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

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas sollicite l'EPF PACA pour initier une mission d'intervention foncière en phase implusion /réalisation sur le site dit « Les Molières ».

Cette intervention s'inscrit dans le 5<sup>ème</sup> axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA : « Le développement économique ».

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

## Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF PACA étant communs à la commune de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF PACA exécutera :

- **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière.** Il s'agira de procéder sur des sites identifiés aux acquisitions foncières stratégiques, notamment dans le cadre d'une démarche de négociations amiables actives ou par exercice du droit de préemption urbain, pour favoriser la mise en œuvre des futurs projets de reconversion ou de restructuration des zones d'activités économiques, identifiés par la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas comme secteurs privilégiés de maîtrise foncière publique.
- **et une seconde phase, de mission opérationnelle de réalisation**

sur le secteur désigné à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser des opérations à vocation **ECONOMIQUE** permettant de maintenir et de soutenir le développement économique industriel du territoire. Ces actions viseront à produire du foncier économique mais également de favoriser par ces actions la mutation d'activités économiques en milieu urbain susceptible de libérer des espaces pour favoriser le renouvellement urbain.

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Miramas et l'EPF PACA ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation d'études de projets.

## Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

### L'EPF PACA

- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du site (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...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « 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 « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

## La METROPOLE, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF PACA

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à associer la commune de Miramas à toutes les étapes de la mise en œuvre de l'opération. La Métropole Aix-Marseille-Provence :

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- 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 établie par l'EPF PACA,
- validera les modalités d'acquisition des biens selon les démarches présentées à l'article « La démarche d'acquisition »,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- assurera la gestion des biens.

## La COMMUNE

- fournira un avis préalable à l'acquisition et à la cession des biens,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Coordonnera et/ou assurera l'instruction des autorisations d'urbanisme hormis les permis d'Etat.

### Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

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

Ce périmètre concerne une partie du secteur de la ZAC des Molières couvrant une superficie totale d'environ 29 hectares, situé au nord de la commune de Miramas et sur lequel ce périmètre devra être développé en relation avec la proximité du village des marques mais aussi en lien avec le développement du pôle gare de la commune de Miramas.

Ce périmètre d'intervention se situe en zonage UEm et UEa du PLU. Le périmètre est majoritairement inscrit dans un zonage UEm, correspondant à la zone d'activités des Molières dont les constructions à destination d'un usage exclusif d'entrepôt sont interdit. Quant au zonage UEa c'est une zone à vocation économique non spécifique.

### 3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF PACA 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 Aix-Marseille-Provence après information de la commune de Miramas et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

## Article 4. - Démarches et financement des études préalables

### 4.1 Études urbaines de pré-projets

La Métropole Aix-Marseille-Provence sera le Maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.
- La direction du Développement économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra lancer des études de positionnement économique sur le secteur et fera bénéficier les co-signataires de la présente convention, des résultats de ces études sur le positionnement économique, de sites à fort potentiel économique. Ces études permettront de définir le meilleur positionnement de la zone en termes d'accueil d'activité.

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

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

Le programme sera annexé aux présentes par avenant permettant le passage en phase réalisation de l'opération selon l'article « Mise en œuvre de la phase Réalisation ».

### 4.2 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 et ainsi formuler des préconisations en matière réglementaire et opérationnelle,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

### 4.3 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 ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'annexe 3.

### Article 5. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (commune de Miramas ou Métropole Aix-Marseille-Provence) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence suite à l'avis préalable du Maire de la commune de Miramas. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

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

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

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles 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.

#### Déclaration d'utilité publique

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage par décision de son instance délibérante, à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la commune de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

La formalisation du projet et les conditions d'engagements de la procédure d'utilité publique feront l'objet d'une validation par avenant prévu à l'article « Mise en œuvre de la phase Réalisation ».

### Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins qui seront identifiés dans l'étude en matière d'offre et de demande de locaux d'activités et filières correspondantes en relation avec les opérations de renouvellement urbain, la commune de Miramas et la Métropole Aix-Marseille-Provence veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

## 6.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

### 6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune ou l'EPCI

1. Dans le cas où l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

2. Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise :

#### Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

#### Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house à la condition que l'EPF poursuive la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme (conforme à l'évaluation de l'Estimation Sommaire Globale de France Domaines).

## 6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

### **Cession avec consultation préalable**

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la commune de Miramas et de l'EPF PACA.

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

### **Cession directe à /aux opérateurs**

À la demande du Maire et du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles : « Conditions juridiques de la cession » , « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » 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.

## 6.3 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Miramas 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 acquerra 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.

#### **6.4 Modalités de suivi du projet après cession :**

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas 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.

À ce titre, la Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la commune de Miramas s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

Ce compte-rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations. Cette information pourra prendre la forme de la communication du compte-rendu annuel d'activité fourni, à la demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Commune de Miramas, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, aménageur).

La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune s'engage à transmettre à l'EPF PACA la copie de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) des opérations cédées par l'EPF PACA.

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

#### **Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation**

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas :

##### **Pour la partie Activités Economiques**

- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé sur l'activité et le développement du secteur Les Molières sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.
- approuve, par la délibération du Conseil Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,
- décide, si nécessaire, de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines. La garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat » s'appliquera sur le montant des acquisitions et des frais annexes engagés.

## Article 8. - Les données numériques

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas 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 Aix-Marseille-Provence et à la commune de Miramas 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 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

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

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

## Article 10. - 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 Métropole Aix-Marseille-Provence lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

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

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

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

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

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

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

Dans le cas exceptionnel où la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole

Aix-Marseille-Provence, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence, les biens sont remis en gestion à la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

#### Article 11. - Communication

---

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la commune de Miramas 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 12. - Montant de la convention

---

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **6 000 000 M€ (six millions d'euros)** hors taxes et hors actualisation.

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

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

#### Article 13. - Durée de la convention

---

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

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

#### Article 14. - Détermination du prix de cession

---

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération avec équilibres contraints en renouvellement urbain, les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Etablissement viendront en déduction du prix de revient de l'opération.

## Article 15. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

---

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

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses 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 Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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.

## Article 16. - Contentieux

---

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

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

## Article 17. - Annexes

---

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le  
En xxx exemplaires originaux

Fait à ....., le (1)

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

**La Commune de Miramas  
représentée par son Maire,**

**Claude BERTOLINO** (2)

**Frédéric VIGOUROUX** (2)

Fait à ....., le (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son Président,**

**Jean-Claude GAUDIN** (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

## Annexes

projet

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

(13) Commune de Miramas - Site Les Molières : 29 ha environ



 Périmètre du site Les Molières : 29 ha environ

0 125 250 500 M  
N  
Date: janvier 2018  
Sources : IGN BD Cartho V3.1  
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 Métropole Aix-Marseille-Provence des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, 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 Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o 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 Métropole Aix-Marseille-Provence (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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Métropole Aix-Marseille-Provence actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

##### ***1. Gestion par la Métropole Aix-Marseille-Provence des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :***

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

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La Métropole Aix-Marseille-Provence percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Métropole Aix-Marseille-Provence informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Métropole Aix-Marseille-Provence aux fins de recouvrement.

Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Métropole Aix-Marseille-Provence sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Métropole Aix-Marseille-Provence veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Métropole Aix-Marseille-Provence passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017))**

### 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...).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- 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 viendront en déduction du calcul du prix de revient.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

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 (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

## 2. 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.