

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE HOICHE-VERSAILLES EN PHASE IMPULSION- REALISATION

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

VILLE de MARSEILLE

EPA EUROMEDITERRANEE

Département des Bouches-du-Rhône

La **METROPOLE Aix-Marseille Provence**, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par « la METROPOLE »

La **Ville de Marseille** représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par « la VILLE »

L'**Établissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée**, établissement public d'aménagement de l'État créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) l'Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque, ledit établissement représenté par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable en date du 5 Mars 2017, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales « l'EPAEM »,

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2019/ _____ en date du 11 mars 2019,

Désigné ci-après par les initiales « l'EPF »

La METROPOLE, la VILLE, l'EPAEM et l'EPF ensemble sont communément désignés par les termes « les Partenaires »

Sommaire

Article 1 - Objet et définition de l'intervention	6
Article 2 - Rôle des partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie opérationnelle	7
Article 3 - Périmètres d'intervention	8
3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres.....	8
Article 4 - Démarches et financement des études préalables.....	9
4.1 Études urbaines	9
4.2 Études foncières et techniques :.....	9
4.3 Frais d'études.....	10
Article 5 - La démarche d'acquisition	10
Article 6 - La démarche de cession	11
6.1 L'EPF cède à l'EPAEM,.....	11
6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable.....	11
6.3 Conditions juridiques de la cession :.....	12
6.4 Modalités de suivi du projet après cession :	12
Article 7- Les données numériques.....	12
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	13
Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	13
Article 10 - Communication	15
Article 11 - Montant de la convention	15
Article 12 - Durée de la convention	15
Article 13 - Détermination du prix de cession	15
Article 14 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	16
Article 15 - Contentieux.....	16
Article 16 - Annexes.....	16
Annexe n°1 - Plan de situation des périmètres d'intervention (PROVISOIRE)	19
Annexe n°2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	20
2.1 Détermination du prix de cession :.....	20
2.2 Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :.....	22
2.3 Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF	22
Annexe n°3 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	23

Préambule

La loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014 a engendré la création, le 1er janvier 2016, de la METROPOLE Aix-Marseille-Provence (AMP).

L'habitat est au cœur des enjeux de la METROPOLE en termes d'attractivité et de mobilité depuis sa création, avec l'affirmation d'objectifs ambitieux en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016, l'approbation du nouveau PLH Métropolitain étant prévue pour fin 2019, pour une durée de 6 ans.

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

Dans ce contexte, afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, un accord partenarial a été signé le 21/12/2017 entre les collectivités locales, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF, l'EPAEM, l'AGAM, l'ADIL, le GIP MRU et le TGI, et intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille ». Il formalise les conditions et les rôles de chacun des partenaires et réaffirme comme prioritaire l'objectif de traitement massif et coordonné des copropriétés dégradées à Marseille. Cet accord a notamment permis d'élaborer une Convention d'Intervention Foncière sur la copropriété Maison Blanche entre LA METROPOLE, LA VILLE, L'EPAEM et L'EPF.

Le 10 octobre 2018, le-Ministre de la Ville et du Logement Julien DENORMANDIE a lancé le premier comité de pilotage du plan « Initiative copropriétés » à Marseille. Une démarche partenariale inédite qui associe l'État et les collectivités locales, les opérateurs de l'État et les opérateurs locaux. Les collectivités seront accompagnées pour agir autour de 3 piliers, à savoir : la transformation des copropriétés dans le cadre de projets urbains, le redressement des copropriétés et la mise en place d'actions de prévention. Le lancement de ce plan national s'est notamment traduit par la lettre de mission du 15 novembre 2018 envoyée par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales à l'EPF, engageant l'Etablissement à intervenir en particulier sur les copropriété Maison Blanche et sur l'îlot Hoche-Versailles.

Par délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, suite au sinistre de la rue d'Aubagne. Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier. Pour mettre en œuvre cette stratégie, la METROPOLE a sollicité l'EPF pour mener des actions foncières dans le but de maîtriser une cinquantaine d'immeubles, d'îlots ou de tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé, notamment pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaires à la reconstitution de l'offre, ceci tant par voie amiable, de préemption et d'expropriation impliquant la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique Logement social, Vivien et réserve foncière. Est notamment visé dans cette liste de fonciers l'îlot « Pottier », inclus dans le périmètre d'impulsion « Pottier-Fourcroy » proposé au travers de la présente convention.

En préalable, le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'EPAEM et l'EPF une convention de financement pour des études pré-opérationnelles portant sur les conditions de réhabilitation ou de démolition des copropriétés Maison Blanche, Bel Horizon et de l'îlot Hoche-Versailles. Ces études s'inscrivent dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) signé entre les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH en application du contrat de ville, le 17 juillet 2015, qui a identifié parmi les quartiers prioritaires, celui des copropriétés en question.

Pilotées par l'EPAEM, ces études ont pour objectifs de préfigurer une stratégie coordonnée d'intervention sur les copropriétés dégradées précitées et de définir les conditions de mobilisation tant opérationnelles que stratégiques de l'EPF, notamment pour les immeubles qui composent l'îlot Hoche-Versailles. Situé au sein du périmètre « Euroméditerranée 1 », cet ensemble de 8 immeubles anciens dégradés, totalisant 132 logements et 6 locaux commerciaux, se caractérise aujourd'hui essentiellement par une concentration de difficultés urbaines, techniques, financières et sociales, comprenant des cas de péril et d'insalubrité avérés.

Depuis le lancement du premier Programme National de Renouvellement Urbain développé sur la ZUS Centre-Nord par convention de juin 2010, l'EPAEM a initié ou lancé un nombre important d'opérations de requalification des abords de l'autoroute A7, depuis le Boulevard de Strasbourg jusqu'au collège Versailles. Certaines de ces opérations sont achevées, comme l'aménagement des places de Strasbourg et Joséphine Roussel ou la requalification de l'avenue Camille Pelletan avec l'intégration d'une voie de bus en site propre. Les plateaux sportifs Kléber ont été livrés en 2018 et le chantier de la Maison pour tous Kléber a été lancé.

D'autres opérations sont en cours de réalisation, en particulier le programme immobilier Hoche-Caire qui comprend 95 logements et 4 500 m² de locaux d'activités. Pour sa part, le collège Versailles va être intégralement rénové et désenclavé. Les travaux débiteront au second trimestre 2019.

Enfin, le bailleur 1001 Vies Habitat a acquis un ensemble immobilier auprès de la Logirem le long de la rue Eugène Pottier et a lancé fin 2018 une consultation d'opérateurs en vue d'une requalification complète de ce parc.

Les études menées sur les rues Hoche et Versailles s'inscrivent dans cette dynamique et ont pour objectif de définir les conditions d'une intervention d'envergure destinée à éradiquer l'habitat particulièrement insalubre qui demeure sur ce secteur.

Ces études lancées en juillet 2018 doivent s'achever en juin 2019 et devront aboutir à la mise en place d'un programme opérationnel validé par l'ensemble des partenaires et présenté par la Métropole à l'ANRU en vue d'un conventionnement au titre du QPV Grand Centre-Ville.

Ces actions, dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, s'appuieront notamment sur les aides financières de l'ANAH, dont le budget 2019 a été adopté par son conseil d'administration le 29 novembre 2019, ainsi que sur celles de l'ANRU, dont le nouveau budget de financement quinquennal du NPNRU a été adopté le 11 juillet 2018.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières pour le compte des collectivités, 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 2016-2020.

Dans ce cadre, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur accompagne les collectivités, Ville de Marseille et Communauté Urbaine de Marseille devenue aujourd'hui Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE depuis 2007 au travers de cadres conventionnels successifs.

Dans ce contexte, et au regard principalement :

- des enjeux de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés marseillaises et de la lutte contre l'habitat indigne,
- de la nécessité d'accompagner au mieux les évolutions dans la stratégie de développement des projets d'aménagement de l'EPAEM,
- du contexte institutionnel et des compétences nouvelles dévolues à la METROPOLE,

La METROPOLE, la VILLE DE MARSEILLE, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Hoche-Versailles » et de mobiliser un engagement financier de 12M€ afin d'assurer la maîtrise foncière totale de l'îlot Hoche-Versailles.

Ainsi, il est proposé pour la présente convention spécifique un montant de **12 000 000 (douze millions) d'euros** hors taxes et hors actualisation.

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 de l'EPF : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques 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'intervention en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la VILLE, la METROPOLE et l'EPAEM, 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 :

Concernant l'**îlot « Hoche-Versailles »**, l'EPF exécutera **une mission de maîtrise foncière des îlots dégradés en phase d'impulsion-réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètres d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est entendu et admis par les parties prenantes à la convention que cet ensemble est composé d'immeubles anciens fortement dégradés, composés principalement de logements locatifs, qui présentent tout à la fois des désordres aux titres de l'indécence, de l'insalubrité et plus généralement d'une mauvaise habitabilité causée par un manque d'entretien et de mise aux normes des parties privatives et communes, problématiques auxquelles s'ajoute une proximité avec l'autopont de l'autoroute A7 et un environnement urbain immédiat peu qualitatif.

La composition actuelle de l'îlot est la suivante :

- **8 immeubles** au total, dont 5 copropriétés et 3 monopropriétés, et représentant une surface de plancher totale de **6 827 m²** et une surface parcellaire totale de **1 745 m²**
- **153 lots** au total dont :
 - 132 logements
 - 6 locaux commerciaux
 - 15 dépendances

L'étude pré-opérationnelle en cours, mentionnée en préambule de la présente convention et dont le rendu est attendu pour la fin d'année 2019, permettra de conforter le périmètre de maîtrise foncière totale en conformité avec les orientations du projet retenu ainsi que les conditions financières afférentes.

- Concernant l'îlot « **Pottier-Fourcroy** », l'EPF exécutera **une mission d'impulsion-réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètres d'intervention » de la présente convention, dans l'objectif de préparer la mutation future du quartier, en accompagnant les opérations immobilières connexes actuellement en cours ou projetées et qui permettront à terme de transformer positivement le quartier, à savoir:

- La démolition-reconstruction du collège Versailles, dont le début des travaux est prévu pour le second semestre 2019 ;
- L'opération « Roussel-Pottier », projet de construction, d'amélioration et de valorisation foncière d'une résidence de logements locatifs sociaux appartenant au bailleur 1001 Vies Habitat ;
- L'opération « Hoche-Caire », projet de construction d'un ensemble de logements collectifs et de locaux d'activité également porté par 1001 Vies Habitat.

L'action foncière sur ces ilots permettra également de répondre aux objectifs de la METROPOLE et de la VILLE en matière de lutte contre l'habitat indigne, tel que mentionnés dans le préambule de la présente convention, à savoir : produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaires à la reconstitution d'une offre adaptée de logements.

A cette fin, l'EPF engagera des études foncières et techniques sur cet ilot (Cf. article 4.2). Ces études auront pour objectif de déterminer les modalités d'une maîtrise foncière totale ou partielle de cet ilot, et les procédures afférentes.

Article 2 - Rôle des partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie opérationnelle

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

L'EPF,

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (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 »,
- **assurera la gestion des biens acquis sur le secteur Hoche-Versailles, tel que stipulé à l'article 9 de la présente convention, et procédera le cas échéant à toutes les démolitions partielles ou totales nécessaires,**
- **désignera un prestataire social pour accompagner les ménages dans le processus de relogement coordonné par LA METROPOLE,**
- 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.

L'EPAEM,

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- définira le projet d'aménagement global, en accord avec la METROPOLE et la VILLE DE MARSEILLE, fera réaliser toutes les études urbaines et pré-opérationnelles utiles à la définition du projet urbain définitif et ses modalités de mise en œuvre. Il fournira à l'EPF toutes les études réalisées, utiles au bon accomplissement de la mission foncière qui lui est confiée,
- validera les interventions de l'EPF 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,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,

- **garantira le rachat et le remboursement des débours, en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente, à partir du moment où aura été effectué le transfert de garantie de rachat à son profit de la part de la METROPOLE tel que visé à l'article 14 de la présente convention.**

La METROPOLE,

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- **validera les interventions de l'EPF 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, pour valoir accord en garantie de rachat,**
- coordonnera, le cas échéant en lien avec la VILLE DE MARSEILLE, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation des programmes, notamment, sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- **assurera la coordination, en lien avec la VILLE DE MARSEILLE, du processus de relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activités économiques rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF,**
- **assurera la gestion des biens acquis sur le secteur Pottier-Fourcroy, tel que stipulé à l'article 9 de la présente convention,**
- **garantira le rachat et le remboursement des débours, en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente, ceci jusqu'à la survenance du transfert de garantie de rachat au profit de l'EPAEM tel que visé à l'article 14 de la présente convention**

La VILLE DE MARSEILLE,

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- **participera, en lien avec la METROPOLE, au processus de relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activités économiques rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF,**
- mettra en œuvre les pouvoirs de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat, et notamment de péril, d'insalubrité et de carence des propriétaires, et informera régulièrement les partenaires de l'avancée des procédures menées.

Article 3 - Périmètres d'intervention

Les périmètres d'intervention sont définis en **annexe « Plan de situation des périmètres d'intervention »** de la présente convention.

3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres

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

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, la décision d'acquiescer de l'EPF avec l'accord de la METROPOLE (accompagnée de la délégation du DPU éventuellement nécessaire), de la VILLE et de l'EPAEM, 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

L'EPAEM sera le Maître d'ouvrage des études, 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.

L'action foncière s'appuiera en priorité sur l'étude pré-opérationnelle en cours, pilotée par l'EPAEM en cofinancée par l'EPF, et dont les conclusions permettront de définir les modalités de l'action foncière à mener sur l'îlot Hoche-Versailles.

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.

4.2 Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de ses missions, l'EPF pourra :

- faire réaliser des études pré-opérationnelles nécessaires à sa mission
- 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 ;
- faire réaliser des diagnostics techniques et études de MOE ;
- faire réaliser des études sociales et de relogement.

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera 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 seront :

- Soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à l'EPAEM, à un opérateur ou à un concessionnaire,
- Soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par l'EPAEM dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'article 14 « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

Article 5 - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la METROPOLE ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, et 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 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.

Droit de Préemption Urbain Renforcé délégué à l'EPF

LA METROPOLE s'engage par délibération de son Conseil Métropolitain à déléguer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur l'ensemble du secteur Hoche-Versailles à l'EPF, en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique

La METROPOLE s'engage par délibération de son Conseil Métropolitain à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière totale nécessaire.

L'EPF s'engage à constituer les dossiers d'enquête préalable aux Déclarations d'Utilité Publique et parcellaire à partir des éléments techniques, financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact, éléments hypothécaires ...) fournis par l'ensemble des partenaires et à faire le nécessaire concernant la mise en œuvre de la phase judiciaire emportant expropriation et fixation des indemnités. Dans le cas présent, l'EPF pourra recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique dite simplifiée conformément à l'article 221-1 du code de l'urbanisme.

Actions de relogements

Tout au long de l'opération, la METROPOLE coordonnera le processus de relogement rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF. En lien avec la VILLE de MARSEILLE, elle participera par la mobilisation de son contingent social, de la plateforme dédiée et de tous autres dispositifs adaptés au relogement nécessaire des personnes.

De plus, les contingents des bailleurs qui réalisent des opérations sur le périmètre de l'OIN seront sollicités par l'EPAEM dans le cadre de ces relogements.

Pour faciliter son action, la METROPOLE s'appuiera sur l'intervention du prestataire social missionné par l'EPF qui aura notamment pour tâches :

- de réaliser le pré-diagnostic social lors de la première visite du logement et l'évaluation sociale approfondie in fine de tous les ménages à reloger;
- d'assurer l'accompagnement social individuel des locataires de l'EPF : ouverture de droits et réorientation vers les structures spécialisées du Département ;
- d'accompagner le relogement : constitution des dossiers de relogement, organisation des visites et des déménagements...

Le but des opérations de relogement sera :

- de régler les cas de sur-occupation identifiés par l'étude pré-opérationnelle,
- de résoudre parallèlement à leur acquisition par l'EPF, les situations d'indignité manifestes (insalubrité, dangerosité, sur occupation,...),
- d'améliorer les conditions de vie des habitants,

Ceci afin de permettre la libération dans les meilleurs délais :

- des appartements acquis en vue de leur sécurisation,
- des immeubles acquis en vue de leur démolition.

Article 6 - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, ou en matière économique et le champ concurrentiel de certains secteurs d'activités, l'EPAEM, la Ville de MARSEILLE et la METROPOLE veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur le 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 L'EPF cède à l'EPAEM,

Les immeubles acquis par l'EPF sur le site Hoche-Versailles seront cédés à l'EPAEM dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Ces cessions seront réalisées au prix de revient du foncier conformément à l'article : « Détermination du prix de cession ».

6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable

L'EPF pourra assurer la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre du projet validé par l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE conformément aux textes en vigueur.

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

La revente fera l'objet de la réitération d'un Avant-contrat / Promesse de vente comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de l'EPAEM, de la METROPOLE ou de la VILLE et de l'EPF.

6.3 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** : « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF 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 l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

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

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, 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, 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.

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 l'EPAEM, la VILLE et la METROPOLE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE s'engagent à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

L'EPAEM, La METROPOLE ou la VILLE s'engagent à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

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

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

Article 7- Les données numériques

L'EPAEM, LA METROPOLE ou la VILLE transmettra, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- 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 repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

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

L'EPF s'engage à remettre à l'EPAEM, LA METROPOLE et la VILLE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

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

Un comité de suivi coanimé par l'EPAEM, la METROPOLE, la VILLE et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira autant que de besoin et a minima une fois par trimestre.

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

Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

Par exception aux stipulations du présent article, l'EPF assurera la gestion complète des lots acquis sur le secteur Hoche-Versailles, ceci dans un but de sécurisation et en complément des actions de relogement qui seront menées par la METROPOLE.

Pour mener à bien sa mission de portage, l'EPF confiera à des prestataires les volets relatifs à la gestion locative, aux travaux, au gardiennage et à la sécurisation, à la mise en sécurité des logements et à l'accompagnement social.

L'EPF informera et rendra compte régulièrement à l'ensemble des parties des mesures qu'il sera amené à prendre pour la gestion de ces dits biens dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire.

En revanche, concernant le secteur Pottier-Fourcroy, les conditions de gestion suivantes s'appliqueront : l'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens déjà acquis et à acquérir, et sauf stipulation particulière des différentes parties, ceux-ci seront remis en gestion à la METROPOLE.

Toutefois l'EPF assurera ou fera assurer la gestion des biens dans les cas suivants :

1°) S'agissant de biens acquis occupés par des baux commerciaux et qui nécessitent une gestion juridique particulière. (Soit pour le recouvrement des recettes locatives soit au titre de la résiliation des baux rendus nécessaires pour le projet).

Les modalités de résiliation des baux existants seront décidées conjointement par LA METROPOLE et l'EPF.

2°) S'agissant des biens acquis qui nécessitent une sécurisation du bien préalablement à la remise en gestion à LA METROPOLE soit par :

- La mise en œuvre de travaux de sécurité urgente (en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes),
- L'occupation préventive,
- Le gardiennage,
- La démolition partielle urgente,

L'EPF informera et rendra compte régulièrement à l'ensemble des parties des mesures qu'il sera amené à prendre pour la gestion de ces dits biens dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire.

3°) S'agissant des biens ayant vocation à être intégrés aux stratégies de développement du projet et pour lesquels :

- il existe une volonté d'organiser dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme transitoire une occupation des biens permettant de marquer la mutation des quartiers concernés avant les implantations définitives ;

- il existe une volonté de trouver des solutions d'occupation visant à limiter le coût du portage foncier voir de générer des recettes locatives venant en déduction du prix de revient pour faciliter les sorties d'opérations futures ;

- il existe une volonté de procéder à la démolition totale du bien ou il est nécessaire de préserver le bâti au titre de sa valeur patrimoniale et des travaux doivent être engagés à cet effet.

L'orientation des biens concernés, répondant à l'un des 3 cas précités, s'effectuera autant que possible lors de la demande d'accord d'acquérir, et concernant les biens en stock, lors de comités de pilotage spécifiques de « Suivi des biens en gestion ».

Le choix et les principales conditions techniques, juridiques et financières des occupations transitoires seront validés par la METROPOLE et l'EPF.

Pour assurer cette gestion directe et **pour faire face aux situations exceptionnelles où la METROPOLE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens**, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

A ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

Modalités de mise en œuvre de la gestion des biens confiés à la METROPOLE

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

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

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

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

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

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

Les modalités de gestion sont définies à **l'annexe** : « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », qui sera dûment paraphée par les parties.

Article 10 - Communication

L'EPAEM, LA METROPOLE ou La VILLE s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets dont le portage foncier est assuré par l'EPF. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs tiers intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de l'EPAEM, de la METROPOLE ou de la VILLE, (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les lots dont il se sera rendu propriétaire.

Article 11 - Montant de la convention

Le montant pour réaliser maîtrise foncière totale de l'ilot Hoche Versailles est estimé à **12 M € (douze 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 dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la METROPOLE est engagée pour mener la maîtrise foncière de cette opération.

Les engagements financiers que l'EPF prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. La METROPOLE en sera régulièrement tenu informé.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la première phase d'intervention est fixé à **5M € cinq millions d'euros)** hors taxes.

Sur la base des éléments de l'opération d'aménagement validés par les Partenaires et pour mener la maîtrise foncière à son terme ce montant pourra faire l'objet d'une proposition d'augmentation par voie d'avenant et d'un transfert de la garantie de rachat au profit de l'EPAEM.

Article 12 - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 DECEMBRE 2024**. 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.

Sauf décision de renouveler la présente convention, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 13 - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF 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, les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Établissement, viendront en déduction du prix de revient de l'opération.

Il est rappelé ici, et ce conformément aux « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » détaillé en **annexe** que :

- Le montant des taxes foncières n'est pas imputé au coût de revient de l'opération.

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

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

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF 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. À noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la METROPOLE.

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

Comme déjà stipulé aux articles 2 et 11, l'EPAEM, sur la base des éléments de l'opération d'aménagement validés par les Partenaires, se substituera à la METROPOLE en garantie de rachat. **Ce transfert de garantie de rachat s'effectuera par voie d'avenant à la convention.**

Article 15 - 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 16 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le (1)
En 4 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO (2)

Fait à , le (1)

**La Ville de Marseille
représentée par son Maire,**

Jean-Claude GAUDIN (2)

Fait à , le (1)

**La METROPOLE Aix-Marseille-Provence,
représentée par sa Présidente,**

Martine VASSAL (2)

Fait à , le (1)

**L'Établissement Public d'Aménagement
EuroMéditerranée, représenté par son
Directeur Général,**

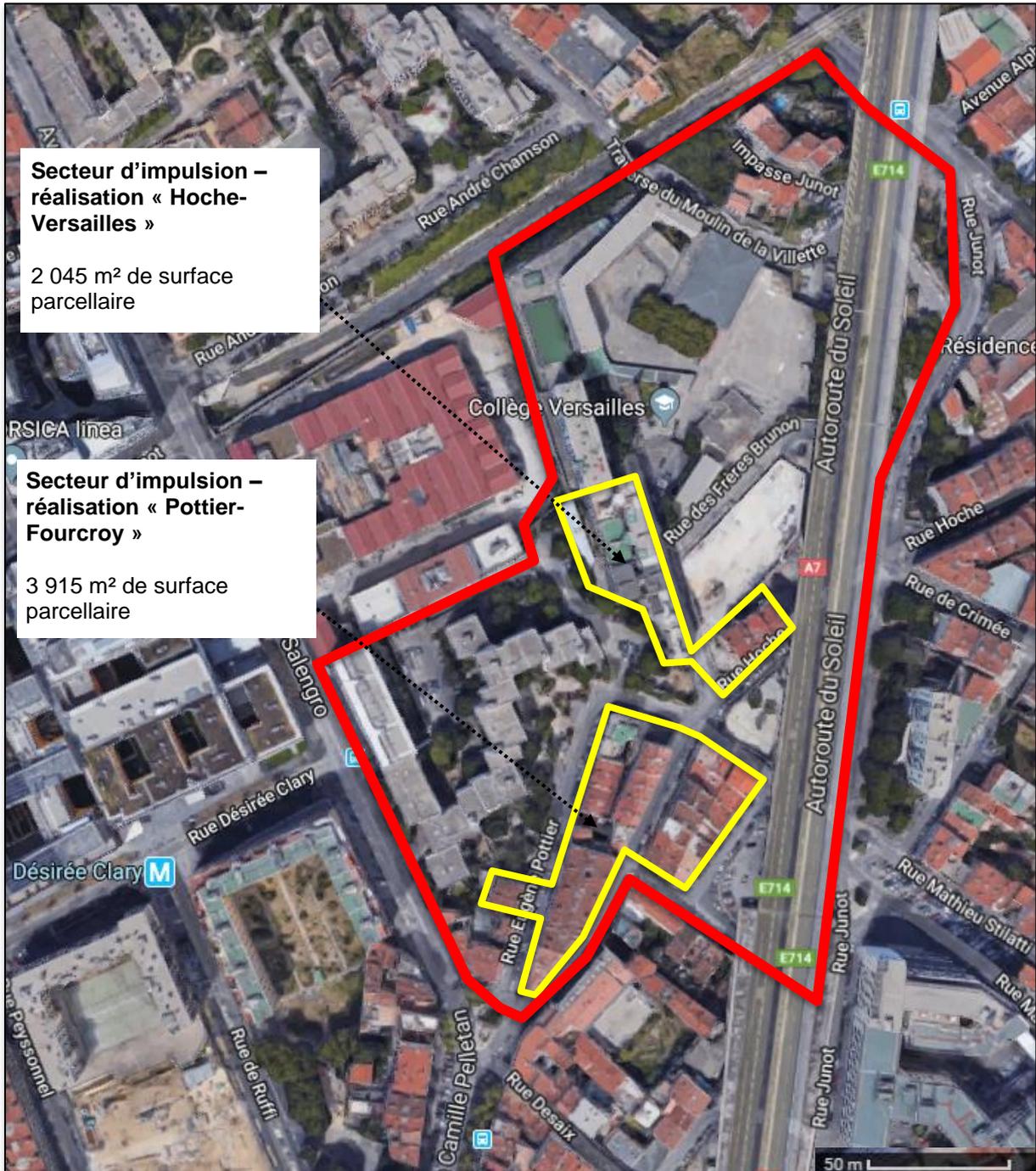
Hugues PARANT (2)

(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 des périmètres d'intervention (PROVISOIRE)



— Périmètre d'étude

Annexe n°2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF 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)

2.1 Détermination du prix de cession :

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- 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). À 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 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 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.

À 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 METROPOLE garantit le rachat des biens dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

LA METROPOLE s'engage dans ce cas à racheter les biens au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, **LA METROPOLE** 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 METROPOLE** et 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 METROPOLE** 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 METROPOLE**, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2.2 Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, **LA METROPOLE** s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. 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 constatant l'abandon du site.

2.3 Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF

LA METROPOLE devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

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

Annexe n°3 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la METROPOLE à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF 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, 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. 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 (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc.),
- les éventuelles interventions à réaliser par la METROPOLE (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

La METROPOLE prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF, 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 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 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 insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la METROPOLE actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la METROPOLE et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF 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 adresse à la METROPOLE un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

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

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

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du

bien. La METROPOLE 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 METROPOLE en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF 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 sera représenté par la METROPOLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre la METROPOLE procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture).

La METROPOLE 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 METROPOLE informera l'EPF 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 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 donne son autorisation écrite, la METROPOLE 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 sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La METROPOLE 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 METROPOLE sera en charge, comme précisé en point 1 de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits la METROPOLE informera l'EPF 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 :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF 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 METROPOLE devra aviser immédiatement l'EPF 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 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 notifiera par écrit à la METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification la METROPOLE devra alors :

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

2. A la charge de la METROPOLE :

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

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

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

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

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

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF 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 METROPOLE :

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

La METROPOLE déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

La METROPOLE informera l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF.

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

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

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