

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

SUR LE SITE DE LA RUE D'AUBAGNE

EN PHASE REALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La Métropole 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 Métropole»

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 ...,

Désignée ci-après par «la Ville»

D'une part,

Et

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 25 novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	<u>45</u>
Article 2. - Rôle des partenaires	<u>45</u>
Article 3. - Périmètre d'intervention.....	<u>56</u>
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	<u>67</u>
4.1 Études urbaines	<u>67</u>
4.2 Études foncières et techniques :	<u>67</u>
4.3 Frais d'études	<u>67</u>
Article 5. - La démarche d'acquisition	<u>67</u>
Article 6. - La démarche de cession	<u>78</u>
6.1 Cession à la SPLA-IN (en cours de constitution prévue pour la fin de l'année 2019) ou tout autre aménageur / concessionnaire de la Métropole AMP, agissant de droit et en compétence sur le périmètre opérationnel	<u>78</u>
6.2 Conditions juridiques de la cession :	<u>89</u>
6.3 Modalités de suivi du projet après cession :	<u>89</u>
Article 7. - Les données numériques	<u>89</u>
Article 8. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	<u>910</u>
Article 9. - Modalités de gestion technique des biens acquis par l'EPF	<u>910</u>
Article 10. – Procédures de relogements des occupants - Gestion locative et juridique des biens <u>910</u>	
Article 11. – Sécurisation du périmètre opérationnel	<u>1011</u>
Article 12. - Communication.....	<u>1011</u>
Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	<u>1011</u>
Article 14. - Montant de la convention	<u>1011</u>
Article 15. - Durée de la convention.....	<u>1011</u>
Article 16. - Détermination du prix de cession	<u>1011</u>
Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	<u>1112</u>
17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	<u>1112</u>
Article 18. - Contentieux	<u>1213</u>
Article 19. - Annexes	<u>1213</u>
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	<u>1415</u>
Annexe n°2 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	<u>1516</u>
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	<u>1617</u>

Préambule

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'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.

Une convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille » a été signée le 2 mars 2017 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'EPF en vue d'intervenir sur des pôles de projets ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre d'Opération Grand Centre-Ville (OGCV). Cette convention a été modifiée, en août 2018, par avenant n°1 visant à titre expérimental la mise en place d'un viager social à vocation intergénérationnelle puis, en juin 2019, par avenant n°2 modifiant le périmètre conventionnel.

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne. Cette stratégie nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire en matière d'habitat et de renouvellement urbain : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier, et, lorsque l'intérêt général est avéré, pourvoir porter atteinte à la propriété privée. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation locale des acteurs, un renforcement des moyens humains et financiers, et l'élaboration d'un cadre contractualisé avec l'Etat, qui sont en cours.

C'est dans ce contexte que la Métropole, la ville de Marseille et l'Etat ont confirmé leur volonté commune de mobiliser tous les outils de la requalification de l'habitat et de l'aménagement. Par délibération du conseil métropolitain en date du 20 juin 2019, a été approuvé le Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, cadre contractuel qui établit le programme de travail et d'actions entre les différentes parties prenantes. Le PPA a été signé le 15 juillet 2018 par les représentants de l'Etat et de la Métropole ainsi que par les 8 autres partenaires dont l'EPF. Conclu pour une durée de 15 ans et portant sur un périmètre d'intervention de 1000 hectares, il identifie 4 îlots opérationnels de première phase sur lesquels études et actions opérationnelles seront conduites prioritairement. Parmi ces 4 îlots, figure l'îlot Noailles-Ventre qui intègre les parcelles concernées par le sinistre de la rue d'Aubagne survenu le 5 novembre 2018 suite à l'effondrement des numéros 63, 65 et 67 de la rue.

Suite à la remise du rapport du collège d'experts de la rue d'Aubagne au Maire de Marseille, la ville de Marseille a annoncé par communiqué de presse du 1er mars 2019 sa décision de maîtriser les immeubles compris entre les numéros 71 et 83 (inclus) de la rue d'Aubagne. Pour assurer la cohérence d'un projet qui reste entièrement à définir, l'intervention en maîtrise foncière doit être étendue aux parcelles privées des n° 65, 67 et 69, rue d'Aubagne. Il est à rappeler que les tènements des n°61 et 63 sont la propriété de Marseille Habitat.

Dans ce contexte, la ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaitent que la mission de maîtrise foncière publique sur le périmètre composé des immeubles sis du n°65 au n°83 (inclus) de la rue d'Aubagne soit assurée par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, en vue de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation.

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

Cette intervention foncière en phase réalisation sur le site s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions 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'interventions en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Ville de Marseille 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 exécutera une mission de réalisation foncière sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif :

L'objectif de la présente convention est la maîtrise foncière publique des immeubles compris entre le numéro 65 et le numéro 83 (inclus) de la rue d'Aubagne.

Article 2. - Rôle des partenaires

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 8. « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article 5. « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la revente des fonciers selon les démarches présentées à l'article 6. « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF et la Ville :

- fournira toutes les études et expertises 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,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,

- coordonnera, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits 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,...,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention,
- assurera en lien avec la ville de Marseille la coordination du processus de relogement des habitants compte tenu notamment des arrêtés de péril en vigueur sur le périmètre conventionnel ainsi que la relocalisation des locaux d'activités économiques rendue nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF si l'exploitant en exprimait le souhait.

La Ville de Marseille s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF et la Métropole et au notamment titre de ses prérogatives en matière de sécurité, de prévention et de gestion des risques:

- fournira toutes les études et expertises réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- assurera la surveillance des abords des biens conformément à l'article 11 de la présente convention,
- accompagnera la Métropole Aix-Marseille-Provence dans la coordination du processus de relogement des habitants compte tenu notamment des arrêtés de péril en vigueur sur le périmètre conventionnel,
- mettra en œuvre les pouvoirs de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat, et notamment de péril, d'insalubrité (préparation des rapports nécessaires à la mise en œuvre des pouvoirs de police du Préfet) et de carence des propriétaires et informera régulièrement les partenaires de l'avancée des procédures menées.

Article 3. - Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur composé des immeubles sis du n°65 au n°83 (inclus) de la rue d'Aubagne, 13001 Marseille.

Concernant ce périmètre opérationnel, il est précisé qu'un premier périmètre de sécurité avait été mis en place par arrêté municipal en date du 11 novembre 2018. Cet arrêté a successivement été modifié et est à ce jour maintenu au périmètre défini dans l'arrêté 2019_01380_VDM en date du 25 avril 2019.

Concernant les immeubles situés au n°69 et 71 de la rue d'Aubagne : un arrêté du 8 novembre 2018 a décidé de la déconstruction du 69 dans sa totalité et en partie pour celui du 71.

Concernant les immeubles des numéros 73, 75, 77, 79, 81 et 83 de la rue d'Aubagne, ces derniers sont frappés d'arrêtés de péril imminent relatifs à la situation de péril grave et imminent des immeubles, interdisant toute occupation ou utilisation.

A 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 de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Métropole, 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

Le Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, signé le 15 juillet 2019, intègre un programme d'études complémentaires qui sera mis en œuvre dès 2019 afin d'étayer la déclinaison d'une stratégie opérationnelle et globale, notamment en matière de foncier, de programmation d'habitat, d'équilibres résidentiels et de besoins en relogement, d'équipements publics, de commerce, de mobilité, de concertation...

Les parcelles objet de la présente convention sont intégrées à l'îlot Noailles-Ventre qui fera l'objet d'un programme d'étude global.

L'EPF a convenu d'accompagner la Métropole dans le cadre d'une convention d'étude, pour suivre et participer notamment financièrement aux études urbaines qui seront engagées dans le cadre du PPA sur l'îlot Noailles-Ventre et plus particulièrement sur les volets « Etudes de faisabilité / Capacité Habitat » et « Etudes de conception pré-opérationnelle ».

Dans le cadre de cette convention d'étude, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

4.2 Études foncières et techniques :

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

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

L'EPF 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 un opérateur ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Métropole dans leur intégralité conformément aux dispositions de **l'annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 5. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (Ville ou Métropole) 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 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 de la Métropole. 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 ».

Chaque acquisition fera l'objet d'une information par l'EPF à la Ville de Marseille.

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

La délégation du droit de préemption à l'EPF se fera au cas par cas 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 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 en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique :

L'EPF s'engage à constituer les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire à partir des éléments techniques, financiers et autres fournis par la Métropole 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 prévoit de recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique dite simplifiée conformément à l'article L.221-1 du code de l'urbanisme et R112-5 du Code de l'Expropriation.

La Métropole s'engage par délibération de son Conseil Métropolitain :

- à approuver un projet d'intérêt général, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,
- à approuver les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et à valider le montant financier nécessaire aux acquisitions, établies sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 6. - La démarche de cession

6.1 Cession à la SPLA-IN (en cours de constitution prévue pour la fin de l'année 2019) ou tout autre aménageur / concessionnaire de la Métropole AMP, agissant de droit et en compétence sur le périmètre opérationnel

Un outil métropolitain d'aménagement dédié devant être créé fin 2019, sous forme d'une SPLA-IN, telle que prévue par la Loi n°2017-257 du 28 février 2018, l'EPF cèdera à terme, les biens acquis à cette dernière ou tout autre aménageur / concessionnaire de la Métropole AMP.

Dans cette hypothèse, les règles ci-dessous énoncées s'appliquent :

1. Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation avec la SPLA-IN ou tout autre aménageur concessionnaire de la Métropole AMP, la cession est réalisée au prix de revient prévisionnel du foncier établi suivant l'annexe n°3.
2. **Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise :**

Cas n°1 :

Il cédera à la SPLA-IN une fois constituée ou tout autre aménageur concessionnaire de la Métropole AMP, en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) à la SPLA-IN une fois constituée ou tout autre aménageur concessionnaire de la Métropole AMP. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

6.2 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 la Métropole et la Ville.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur.

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.

L'acquéreur – aménageur ou Métropole - fera son affaire d'éventuels baux ou contrats locatifs qui pourraient subsister malgré les interventions de la Métropole et de l'EPF tel que prévu à l'article 10.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur ou à défaut la Métropole 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.

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

À ce titre, la Métropole s'engage à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme qui sera défini à terme.

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

Article 7. - Les données numériques

La Ville et la Métropole transmettront, 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,
- 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 la Ville et la Métropole 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 co-animé par la Ville la Métropole 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 au moins une fois par an.

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. - Modalités de gestion technique des biens acquis par l'EPF

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF conservera à titre principal, la gestion technique et juridique des biens acquis.

L'EPF pourra diligenter, piloter et réceptionner, sous son entière responsabilités et à sa charge, les travaux suivants:

- Travaux de mise en sécurité,
- Travaux d'amélioration tout corps d'état (TCE),
- Travaux urgents liés à un sinistre,
- Les travaux, réparations et mesures conservatoires ordonnés sur injonction préfectorale ou municipale,
- L'entretien courant et les menues réparations,
- Travaux de neutralisation d'un lot ou du bien,
- Travaux de démolition, de consolidation structurelle ou de confortement.

Et de manière générale, l'EPF engagera toutes les mesures préventives, conservatoires ou travaux nécessaires permettant de garantir la sécurité des biens durant la phase de portage.

L'EPF veillera à la mise en œuvre des travaux de sécurité urgents permettant de remédier aux situations de périls et d'assurer la stabilité des immeubles acquis.

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

Article 10. – Procédures de relogements des occupants - Gestion locative et juridique des biens

La Métropole Aix-Marseille-Provence poursuivra le relogement définitif, déjà engagé, et l'accompagnement des occupants, **dès lors qu'aucun retour sur site n'est envisagé.**

A ce jour, les immeubles, objet de la présente convention, sont totalement inoccupés, les ménages sont accueillis en hébergement temporaire ou définitif.

La Métropole s'engage :

- A accompagner tous les ménages qui souhaitent dès à présent un relogement définitif ;
- A accompagner les ménages déjà relogés définitivement à résilier leurs baux initiaux (en les informant sur leur droit de priorité dans le cadre d'une opération d'aménagement).

Au regard de la situation, l'EPF ne procédera qu'à l'acquisition de biens libres de tout occupant. Néanmoins, des baux d'habitation ou contrats d'occupation pourraient subsister. Il a été convenu, d'un commun accord entre les parties, que l'EPF ne procédera à l'acquisition qu'à compter du moment où les modalités en vue d'un relogement définitif auront été engagées et actées par une première proposition de relogement définitif aux ménages concernés. Il est toutefois rappelé que seule la DUP permettra d'éteindre définitivement les baux existants et constituera ainsi le point de départ de la comptabilisation des offres valables de relogement.

Concernant les baux commerciaux, l'EPF, en concertation avec la Métropole, conduira les procédures d'éviction commerciale ainsi que la résiliation des baux commerciaux. Si l'exploitant commercial souhaite une relocalisation, la Métropole pourra les accompagner dans leur recherche de locaux.

Le cas échéant, l'EPF portera les procédures d'expulsion par la voie judiciaire en cas d'occupation sans titre ou squat.

Article 11. – Sécurisation du périmètre opérationnel

La Ville assurera la surveillance des abords des biens et veillera au maintien d'un périmètre de sécurité sur la rue et autour des biens concernés.

Article 12. - Communication

La Métropole s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF 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.

La communication institutionnelle sera assurée par la Métropole et en lien avec la Ville.

Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses éventuelles effectuées sur le périmètre concerné au titre de la convention d'intervention foncière sur le périmètre « Grand Centre-Ville » sur la COMMUNE de Marseille sont reprises dans la présente convention.

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

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du xx/xx/xxxx est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF adressera à la Métropole un état définitif des reprises.

Article 14. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **5 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 Métropole est engagé pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 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.

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 16. - Détermination du prix de cession

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

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

17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF 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 mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole.

La Métropole 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 18. - 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 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

Fait à, le ⁽¹⁾

En 3 exemplaires originaux

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

La Ville de Marseille
représentée par l'adjointe au Maire,

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

..... ⁽²⁾

Fait à, le ⁽¹⁾

La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par sa Présidente,

(2)

.....

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

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



Annexe n°2 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Annexe n°3 - 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)

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 mises 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 ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

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.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

Valeur finale = 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.

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 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 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. 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.

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

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 par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF.