

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

• EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

SUR LE SITE HOPITAL SAINTE MARGUERITE

EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

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 Bureau de la Métropole en date du [] décembre 2019,

Désigné ci-après par « la MÉTROPOLE »

La Ville de Marseille, représentée son Maire, [], dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du [] 2020,

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°2020/[] en date du 05 mars 2020,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	5
Article 2. - Rôle des partenaires	5
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention	6
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	7
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	7
4.1 Études urbaines	7
4.2 Études foncières et techniques :	7
4.3 Frais d'études	7
Article 5. - La démarche d'acquisition	8
Article 6. - La démarche de cession	8
6.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	8
6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Métropole	8
6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable	9
6.3 Cession à un utilisateur économique désigné	9
6.4 Conditions juridiques de la cession :	9
6.5 Modalités de suivi du projet après cession :	9
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	9
Article 8. - Les données numériques	10
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	10
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	10
Article 11. - Communication.....	11
Article 12. - Montant de la convention	11
Article 13. - Durée de la convention.....	12
Article 14. - Détermination du prix de cession	12
Article 15. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
15.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	12
Article 16. - Contentieux	12
Article 17. - Annexes	12
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	14
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	15
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	20

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'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite développer un village santé sur le territoire de la Ville de Marseille qui regrouperait sur un site unique des activités de recherche, d'incubation et d'accélération de start-ups de la santé et des biotechs pour créer un terreau fertile à l'innovation.

La filière santé constitue le premier employeur de la Métropole. Sur son territoire, seul le technopôle de Luminy est dédié à la santé mais il est aujourd'hui complet ce qui limite les capacités de développement et l'installation de nouvelles structures. Par ailleurs, on constate une forte demande des entreprises de santé pour travailler en étroite partenariat avec les centres de recherche académiques et cliniques et avec une proximité géographique qui facilite la mise en réseau des acteurs et favorise la circulation des connaissances.

Pour répondre aux enjeux de modernisation de ses différents sites hospitaliers, l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM) s'est engagée dans un processus de valorisation de son patrimoine permettant de contribuer à son redressement financier en partenariat avec l'Etat. L'APHM a identifié sur le site des hôpitaux sud des tènements fonciers et des bâtiments supports d'une valorisation qui pourraient permettre l'accueil d'un village de santé envisagé par la Métropole.

Ce futur campus pourrait accueillir l'ensemble des solutions immobilières et foncières correspondant au parcours résidentiel des entreprises (incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, hébergement innovant, foncier pour les entreprises ayant atteint un certain stade de maturité), mais également des solutions de logements en corrélation avec l'activité du site.

Dans ce contexte, la métropole a commandé une étude de programmation urbaine réalisée par l'AGAM en 2019 permettant de définir la programmation et le foncier à acquérir pour la création d'un village de santé mais également la réalisation d'une nouvelle voie publique entre le Bd de Ste Marguerite et l'Avenue Viton traversant le site.

Dès lors la Métropole a souhaité en accord avec l'APHM par délibération du 16 mai 2019 acter de sa volonté de procéder à l'acquisition du site et a lancé dans la foulée plusieurs analyses pour évaluer plus précisément les montants prévisionnels inhérents à l'acquisition, au portage, et aux divers aménagements nécessaires (études, démolitions, restructurations, desserte et parking).

La réalisation de cette opération ambitieuse nécessite un investissement financier global conséquent et implique de concentrer l'effort financier de la Métropole sur des dépenses relatives au financement des études, des travaux VRD et des aménagements urbains, des travaux sur les bâtiments à conserver et de la gestion transitoire à externaliser.

Dans ce contexte, la Métropole a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA pour poursuivre et finaliser les négociations entamées avec l'Assistance Publiques Hôpitaux de Marseille et in fine acquérir :

- Une partie des bâtiments historiques de l'hôpital Sainte Marguerite représentant environ 22.500 m2 de surface de planchers à dissocier des bâtiments qui seront conservés par l'APHM et à réaménager pour répondre aux besoins des entreprises qui s'y installeront,

- Des emprises actuellement occupées par des locaux techniques et un centre de pédo-psychiatrie, à libérer pour dégager un potentiel constructible de 9.000 à 10.000 m² de surfaces de planchers, les terrains permettant de réaliser une nouvelle voie publique entre le Bd de Ste Marguerite et l'Avenue Viton en connexion avec l'arrivée future du tramway.
- Les terrains situés à l'est du bâtiment historique, d'une superficie de 7 600 m² de foncier sur lesquels sont implantés des équipements ainsi qu'un bâtiment à usage de bureaux de 1 400 m² de surface de plancher (Pavillon 09) sur lesquels pourrait être aménagé un parking en silo.
- Potentiellement l'internat en fonction du projet et des besoins de relocalisation.

Par ailleurs, la Métropole a engagé des investigations complémentaires permettant d'affiner la faisabilité technique et économique du projet par :

- La réalisation d'une étude préalable pour la transformation des locaux existants dans le bâtiment historique,
- La réalisation d'une étude de positionnement économique dont l'objectif est d'engager une analyse socio-économique du territoire ainsi qu'une analyse de l'offre et de la demande,
- Une étude pour la réalisation d'une voie publique entre l'avenue Viton et le boulevard de Sainte Marguerite, qui permettra de préciser sa faisabilité au niveau avant-projet et les interfaces avec le projet de Tramway,
- Un avis de valeur complémentaire à celui qui a été réalisé par l'APHM pour pré évaluer la valeur des différents biens, qui permet de s'accorder sur une méthode d'évaluation et de préfigurer une négociation à l'appui d'une première fourchette de prix. Cette étude a une valeur indicative et n'engagera pas l'EPF qui procèdera par ailleurs, en lien avec la Métropole à une expertise indépendante.

Le projet de la Métropole est :

la réalisation d'une opération de développement économique d'un technopole urbain (activité scientifique et technique) par la création d'un village de la santé en adéquation avec le projet sur 7.2 ha pour accueillir principalement des entreprises de la **filière santé**.

Ainsi, la Ville de Marseille et la Métropole sollicitent l'EPF pour poursuivre une mission d'intervention foncière en phase impulsion sur le site de l'hôpital Sainte Marguerite, qui devra faire l'objet d'études techniques, financières et de gestion transitoire du site qui seront engagés par la métropole.

Cette intervention s'inscrit dans le 5ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF :

«Le développement économique»

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 Métropole et la Ville de Marseille, 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 **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière**, sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif :

De réaliser une opération économique de **création d'un technopole urbain (activités scientifiques et techniques)** sous la forme d'un village santé, permettant d'apporter l'ensemble des solutions immobilières et foncières correspondant au parcours résidentiel des entreprises qui regrouperait sur un site unique des activités de recherche, d'incubation et d'accélération de start-ups de la santé et des biotechs pour créer un terreau fertile à l'innovation.

Dans le cadre de la réalisation du projet économique envisagé par la Métropole, l'EPF assurera la maîtrise foncière et la cession du site de l'APHM. Compte tenu des échanges avec l'APHM l'acquisition pourrait se faire :

- de manière préférentielle en totalité dans un seul acte authentique de vente, avec des différés de jouissance et de paiement,
- éventuellement par tranche avec des actes authentiques de vente successif en privilégiant les parties libérées.

Etant précisé que les libérations et les déconnexions des fluides et équipements techniques par l'APHM devront s'organiser préalablement aux acquisitions ou prises de possession par l'EPF.

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 « 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 »,

- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés ou à la Métropole selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

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

- fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- valideront 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,

La Métropole

- réalisera une étude préalable pour la transformation des locaux existants dans le bâtiment historique,
- réalisera une étude de positionnement économique dont l'objectif est d'engager une analyse socio-économique du territoire ainsi qu'une analyse de l'offre et de la demande,
- réalisera une étude pour la création d'une voie publique entre l'Av Viton et le Bd de Ste Marguerite, qui permettra de préciser sa faisabilité au niveau avant-projet et les interfaces avec le projet de Tramway,
- engagera l'étude hydraulique, si nécessaire, en vue de déterminer la faisabilité de la reconversion / densification du site,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera en ayant recours à un prestataire externe la gestion des biens,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation du programme, 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,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».
- fera l'acquisition des biens maîtrisés par l'EPF et transfèrera l'obligation d'acquisition à une entité par l'effet d'une clause de substitution d'acquéreur.
- s'engagera dans le cadre de la promesse à réaliser ou faire réaliser un programme immobilier à la définition duquel l'EPF sera associé dans le cadre de leur coopération étant précisé que ce programme sera annexé aux présentes par avenant ainsi qu'à la promesse de vente.

Ces trois derniers points peuvent être alternatifs

Article 3. - Périmètre(s) 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 de l'Hôpital Sainte Marguerite couvrant une superficie totale d'environ 7.2 hectares, et situé avenue Viton/ 270 boulevard Sainte Marguerite.

Ces immeubles se situent en zonage UQM1 au PLUi approuvé par délibération du 19 décembre 2019 et sont à détacher de la parcelle actuellement cadastrée sous le numéros M 94 Quartier sainte Marguerite à Marseille 9^{ème} arrondissement.

3.1 Evolution 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 ces périmètres, 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

Une étude de programmation urbaine a été réalisée par l'AGAM en 2019. Elle a permis de définir la programmation et le foncier à acquérir pour la création d'un village de santé mais également la réalisation d'une nouvelle voie publique entre le Bd de Ste Marguerite et l'Avenue Viton traversant le site. Il s'agit ainsi :

- D'une partie des bâtiments historiques de l'hôpital Sainte Marguerite représentant environ 22.500 m2 de surface de planchers à dissocier des bâtiments qui seront conservés par l'APHM et à réaménager pour répondre aux besoins des entreprises qui s'y installeront,
- Des emprises actuellement occupées par des locaux techniques et un centre de pédo-psychiatrie, à libérer pour dégager un potentiel constructible de 9.000 à 10.000 m2 de surfaces de planchers, les terrains permettant de réaliser une nouvelle voie publique entre le Bd de Ste Marguerite et l'Avenue Viton en connexion avec l'arrivée future du tramway.

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,
- faire réaliser des études techniques portant sur la libération du site avec l'analyse des déconnexions des fluides et des équipements techniques.

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

4.3 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF 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 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 du Président 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 ».

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

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

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

Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins en matière économique et le champ concurrentiel de certains secteurs d'activités, la Métropole et la Ville de Marseille veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

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

6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Métropole

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

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

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

Cas n°1 :

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

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Métropole et la Ville de Marseille.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Métropole, la Ville de Marseille et de l'EPF.

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

6.3 Cession à un utilisateur économique désigné

Sur demande écrite de la Métropole, l'EPF pourra céder un / des bien(s) directement à un / des utilisateur(s) économique(s). Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF.

6.4 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 de Marseille.

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.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, acquerra les droits et accessoires du bien. **CAS DE SPL /AMENAGEURS in HOUSE**

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.

6.5 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la Métropole et la Ville de Marseille 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 et la Ville de Marseille 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.

La Métropole et la Ville de Marseille 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.

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

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Métropole et la Ville de Marseille :

- valident un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé sur l'activité et le développement du secteur défini, sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.
- approuve, par délibération du Conseil Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- décide, si nécessaire, l'engagement 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. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la Métropole et la Ville de Marseille, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 8. - Les données numériques

La Métropole et la Ville de Marseille transmettront, dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, 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 Métropole et la Ville de Marseille 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 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par la Métropole, la Ville de Marseille 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 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la Métropole lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

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

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles la Métropole 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.

À 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'Établissement 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.

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.

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

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

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

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

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

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

Article 11. - Communication

La Métropole et la Ville de Marseille s'engagent 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. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs 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 la Métropole, la Ville de Marseille et de l'EPF (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 12. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **17 000 000 € (dix-sept 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 engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

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 tenue informée.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la première phase d'intervention est fixé à **7 000 000 € (sept millions d'euros)** hors taxes.

Article 13. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2025. 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 14. - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF 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 15. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF 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 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 16. - Contentieux

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

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

Article 17. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
 - Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
 - 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 (1)
En 3 exemplaires originaux

Fait à Marseille, le (1)

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

La ville de Marseille
représenté par son Maire,

Claude BERTOLINO (2)

Jean Claude GAUDIN (2)

Fait à Marseille, le (1)

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

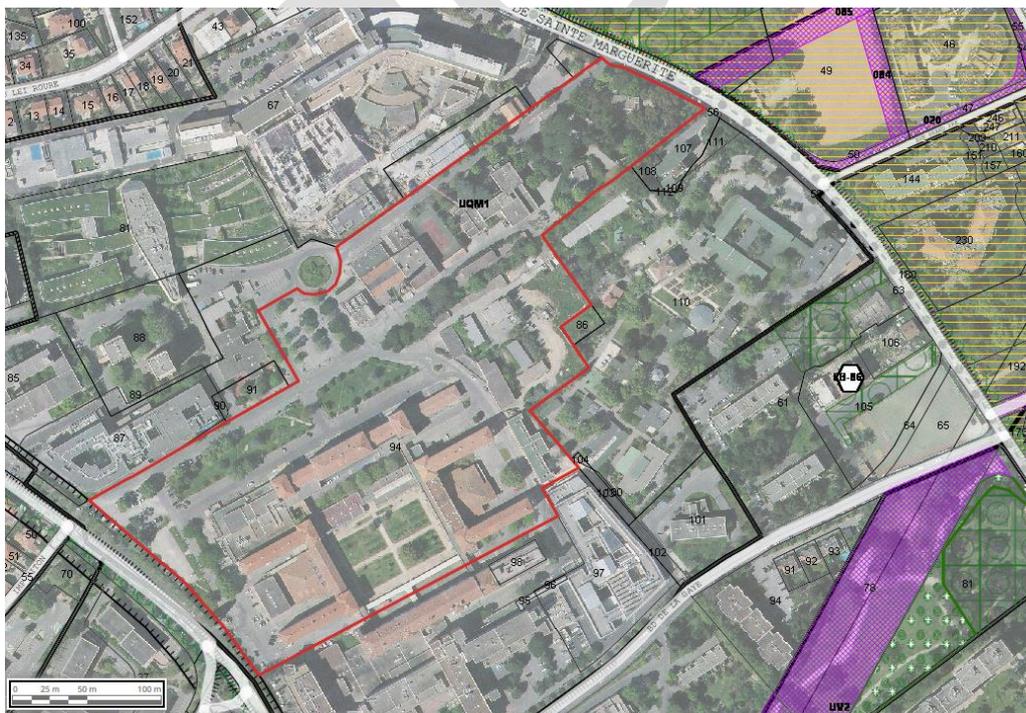
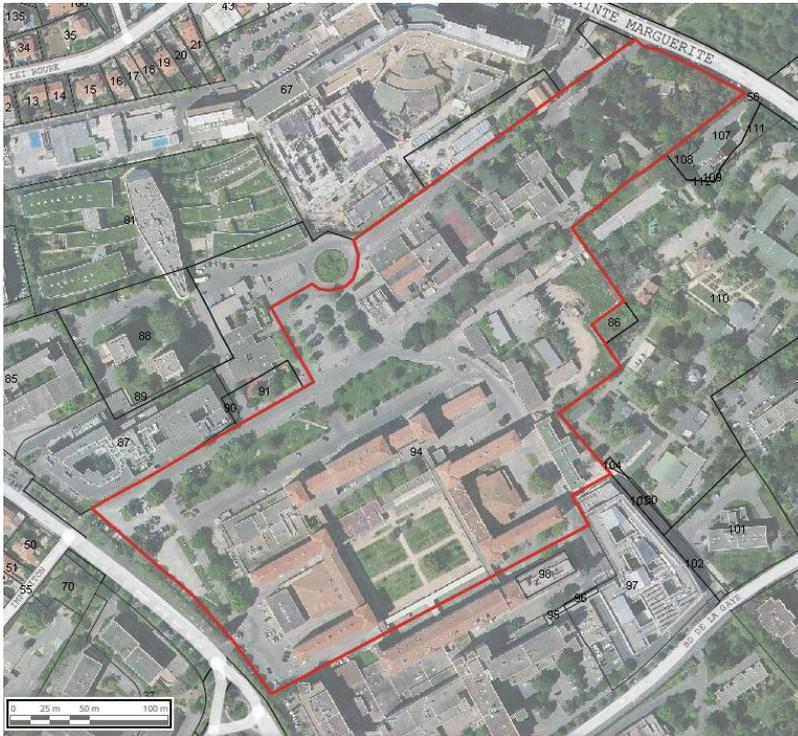
Martine VASSAL (2)

(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 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 Métropole des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la Commune, en application de la présente convention.

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

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Métropole à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, 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 Métropole (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 À L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Métropole 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 commune actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants 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 Métropole un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Métropole 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 Métropole qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Métropole procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Métropole devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

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

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

En conséquence, la Métropole informera l'EPF de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF puisse faire procéder 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 Métropole 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 Métropole remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Métropole sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Métropole 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 Métropole 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 Métropole la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

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

2. A la charge de la Métropole :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Métropole devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la

surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Métropole 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 Métropole 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 Métropole 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 Métropole 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 Métropole :

La Métropole gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

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

PROJET

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

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'Établissement :

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.

PROJET