

CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE

A VOCATION NOTAMMENT ÉCONOMIQUE

Métropole Aix Marseille Provence

Entre

La METROPOLE Aix Marseille Provence représentée par _____ dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole en date du _____ ,

Désignée ci-après par «la MÉTROPOLE » ,

Et

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, 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° _____ en date du _____ ,

Désigné ci-après par les initiales «EPF ».

Sommaire

Préambule.....	4
Article 1.....- Objet et définition de l'intervention	6
Article 2..... - Espaces à enjeux d'intervention	6
Evolution exceptionnelle des périmètres.....	7
Article 3.....- Objectifs de l'intervention	7
Article 4..... - La démarche d'intervention :	7
Article 5..... - Démarches et financement des études préalables	8
Les études de prospective urbaine	8
Les études foncières et techniques :	8
Frais d'études.....	9
Article 6..... - Les moyens d'intervention	9
Modalités d'intervention foncière	9
Modalités d'intervention en matière d'urbanisme.....	9

Article 7.....	- La démarche d'acquisition	9
Article 8.....	- Possibilité d'intervention ultérieure	10
Article 9.....	- La démarche de cession	11
Article 10.....	- Les données numériques	11
Article 11.....	- Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	11
Article 12.....	- Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	12
Article 13.....	- Communication	12
Article 14.....	- Montant de la convention	12
Article 15.....	- Durée de la convention	13
Article 16.....	- Détermination du prix de cession	13
Article 17...- Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....		13
Cas de l'abandon d'un périmètre d'intervention		14
Article 18.....	- Contentieux	14
Article 19.....	- Annexes	15
Annexes	Erreur ! Signet non défini.	
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention		17
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF.....		21
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....		26

Préambule

La Métropole Aix-Marseille-Provence est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) unique, créé par disposition législative au 1er janvier 2016 en fusionnant les six intercommunalités préexistantes sur son territoire : la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les Communautés d'agglomération du Pays d'Aix, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, du Pays de Martigues, de Salon-Étang de Berre-Durance et enfin le Syndicat d'agglomération nouvelle d'Ouest Provence.

Regroupant 92 communes sur un territoire de 3 148 km², elle est la première métropole française par sa superficie.

Le développement économique est une nécessité absolue pour toute métropole. L'ensemble des objectifs et enjeux stratégiques est défini par l'Agenda de développement économique de la Métropole adopté le 30 mars 2017. Le Dispositif de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises (DOFIE) a été adopté par la Métropole AMP par délibération du 13 décembre 2018.

Il s'agit d'un outil de planification et de programmation qui identifie les potentiels fonciers à destination de l'économie productive sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur les 15 ans à venir (2018-2032).

Pour répondre aux enjeux de l'agenda du développement économique et apporter des réponses aux besoins des entreprises, le foncier économique a été estimé à 1 450 hectares d'ici 2032, en prenant en compte la demande et les différentes typologies des entreprises et en confortant les six filières d'excellences (la santé, la logistique maritime, l'aéronautique & la mécanique, les industries numériques et créatives, l'environnement & l'énergie, l'art de vivre & le tourisme).

La définition de ces filières fera l'objet d'une actualisation dans le cadre de la revoyure de l'agenda de développement économique et le volume des besoins en foncier économique du DOFIE fera l'objet d'une réévaluation au moyen d'un projet de schéma directeur stratégique de positionnement économique avec schémas de secteurs en 2022.

Rappelant le constat d'un manque de foncier à destination d'activités productives dans la Métropole, le PADD du SCOT, dont les travaux sont en cours en vue du débat en conseil métropolitain en mai 2022, entend en effet mieux anticiper l'évolution des besoins et optimiser l'installation d'activités dans une logique de réduction de la consommation d'espaces.

L'enjeu consiste à garantir l'accueil des activités productives sur le territoire (en lien avec l'ambition nationale de relocalisation industrielle), en hiérarchisant les sites potentiels d'accueil suivant leur disponibilité, leur accessibilité et leur offre de services.

Pour cela, il convient d'envisager en priorité la requalification/densification des zones d'activités, en intégrant un enjeu de mixité des fonctions, dans une logique de recyclage du foncier et d'encourager la dés-imperméabilisation des sites.

Il s'agit également d'accompagner la mutation industrielle des secteurs en reconversion et de contribuer à la relocalisation des activités productives.

Dans ce cadre, afin de consolider une stratégie foncière anticipatrice et de permettre une réactivité pour étudier des fonciers structurants ou de friches en mutation la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'EPF en vue d'assurer une veille foncière avec une couverture métropolitaine et notamment sur des sites potentiellement mutables sur le long terme issu du DOFIE et situés au sein de secteurs de marché à enjeux identifiés.

Ces secteurs de marché au nombre de 6 sont issus de l'analyse des zones économiques recensées sur l'ensemble de la métropole et de la combinaison entre des produits immobiliers (parcs d'activités, zones de proximité, parcs logistiques, pôles technologiques, technopoles, industrie chimique et pétrochimique) et une dominante d'utilisateurs (artisanat, recherche, industrie, construction, transport, entreposage support ou logistique, sciences et techniques)

Ce partenariat doit permettre également de mettre en place un pilotage innovant s'appuyant sur une vision économique du territoire et organisé en fonction du découpage des secteurs de marché.

En effet, ce dispositif offrira à la métropole et aux communes membres qui le souhaitent un espace de dialogue, de partage d'informations et de suivi de l'ensemble des actions de l'EPF qu'elles soient couvertes dans des conventions en cours, qu'elles répondent à un enjeu de qu'elles s'inscrivent dans une logique de réserve foncière en ciblant de secteurs potentiellement mutables.

Ainsi, quel que soit la temporalité de l'action foncière de l'EPF, les partenaires disposeront d'une vision élargie aux secteurs de marché correspondant à une véritable logique d'implantation de filières.

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, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

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 et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur conviennent de s'associer pour conduire sur le long terme une politique d'anticipation foncière sur les territoires à enjeux.

Il s'agit de préserver les territoires de futur développement de projets d'initiative publique et de préparer leur réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires, la réalisation d'opérations d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle, l'accompagnement de la stratégie régionale d'aménagement économique dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols.

Cette intervention s'inscrit notamment dans les 3e axe du PPI « accompagner l'émergence de grands projets stratégiques et structurants pour le territoire ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

La Métropole confie à l'EPF une mission d'anticipation foncière sur les zones économiques règlementaires des PLUi et PLU (zones Ue et AUe) situées à l'intérieur des secteurs(s) d'intervention et notamment les sites à enjeux potentiellement mutables sur le long terme désigné(s) à l'article n°2 de la présente convention issue du DOFIE et de l'agenda économique

La démarche d'anticipation foncière a pour objectif en partenariat avec la Métropole :

- **De mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de Préemption (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, sursis à statuer, etc**
- **De préciser et de valider le périmètre d'intervention des sites à enjeux potentiellement mutables désignés ou à venir à l'intérieur des secteurs de marché.**
- **D'accompagner le schéma d'organisation de ces périmètres conformément aux orientations du SRADDET, du SCOT, du DOFIE ou du PLU ou du schéma de développement local ou intercommunal des documents de planification et schémas de la métropole.**
- **De s'assurer la maîtrise foncière sur certains sites de type « reconversion de friches » pour le développement économique voire en acceptant une vocation mixte (commerce, tertiaire voire logement) si et seulement si la vocation de la zone reste à prédominance réservée au foncier productif.**

Les périmètres d'intervention identifiés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF et notamment la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Afin de déterminer les composantes essentielles des projets sur ces secteurs, la Métropole et l'EPF ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation éventuelle d'études permettant de définir les potentialités de développement et de restructuration.

Article 2. - Zones d'intervention

La présente convention concerne le territoire métropolitain décomposé en six zones d'intervention correspondant aux 6 secteurs de marchés du DOFIE sont indiqués ci-dessous et la cartographie y afférente est annexée à la présente convention (annexe n°)

- **Zone 1 Ouest Etang de Berre,**
- **Zone 2 Est Etang de Berre,**
- **Zone 3 Marseille**
- **Zone 4 Aix en Provence**
- **Zone 5 Est Périmètre,**
- **Zone 6 Nord Périmètre**

A l'intérieur de ces secteurs de marché, des secteurs à enjeux potentiellement mutables à long terme du DOFIE ont été pré ciblés.

a) Deux secteurs opérationnels ont d'ores et déjà été retenus et sont représentés sur la cartographie jointe (annexe n°1) :

- Pont de Joux à Roquevaire/Auriol
- Site Gardanne-Mazargues à Gardanne

b) D'autres secteurs d'intervention opérationnels viendront ultérieurement compléter cette liste sur proposition des partenaires avec l'accord des communes concernées et formalisation par une fiche de décision co-signée par les trois instances avec un périmètre cadastral défini en annexe de ladite fiche.

Evolution exceptionnelle des périmètres des secteurs opérationnels

L'EPF interviendra sur les zones indiqués ci-dessus, ces périmètres correspondants à des opérations identifiées au titre du DOFIE et définis par un périmètre parcellaire. Toutefois pour contribuer à la production de foncier économique, les périmètres de ces opérations pourront être adaptés en fonction de l'évolution et de la temporalité des opérations identifiées.

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

Article 3. - Objectifs de l'intervention

Sur les zones à enjeux recensées dans les documents d'urbanisme et du DOFIE de la Métropole, contribuant à la mise en œuvre du SRADDET, les objectifs recherchés viseront à :

Contribuer à la réalisation de projets structurants pour l'aménagement régional, à l'échelle de projets opérationnels ou de projets de « grands territoires »,

Répondre précisément à l'enjeu du foncier économique et apporter des réponses aux besoins des entreprises, estimés pour l'économie productive à 1.450 hectares d'ici 2030,

Participer au développement de l'innovation et de l'attractivité en confortant les six filières d'excellences (santé, logistique maritime, aéronautique et mécanique, industries numériques e créatives, environnement et énergie, art de vitre et tourisme) et les produits immobiliers de type technopoles, pôles d'activités technologiques, parcs industriels et logistiques,

Soutenir l'équilibre du territoire en favorisant le développement de parcs d'activités et de zones d'activités de proximité adaptés aux besoins des entreprises locales,

Soutenir ponctuellement des opérations mixtes pour permettre l'aboutissement de parcs d'activités à dominante d'économie productive,

Favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité,

Rechercher l'économie d'espace et la limitation de l'artificialisation des sols par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates,

Privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre,

Plus particulièrement, contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets.

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- **D'objectiver la faisabilité et le calendrier de développement d'opérations au regard de l'évolution des documents de planification (DOFIE, SRADDET, SCOT, PLU ou PLUi) en application des dispositions introduites par la loi « climat et résilience »,**
- **De préciser et de valider le(s) périmètre(s) d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeux,**

- **De définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres conformément aux orientations du document ou des documents de référence,**
- **De mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, DPU, DUP réserve foncière, sursis à statuer, etc...).**

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Les études de positionnement économique

S'inscrivant dans une vision stratégique métropolitaine globale (par rapport aux enjeux macro – nationaux, régionaux voire interrégionaux et micro-économiques - intercommunaux), ces études seront assurées par la Métropole en tant que maîtrise d'ouvrage :

- Mettront en évidence les potentiels du marché de l'offre foncière pour les entreprises à partir des besoins endogènes et exogènes en immobilier d'entreprises avec analyse de la demande et réalisation d'un benchmark
- Positionneront les sites d'étude sur un ou plusieurs créneaux économiques porteurs et recherchera une plus forte valeur ajoutée sans rentrer en concurrence avec les territoires voisins
- Proposeront une stratégie de développement économique à court et moyen terme, intégrant une vision urbaine et de développement durable répondant aux besoins identifiés, concernant les créations, extensions et réhabilitations de ZAE (ex : analyse d'opportunités économiques dans le cadre d'un programme de requalification identifié)

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

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

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

Les 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....

Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF seront :

- Soit réimputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- Soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par 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 6. - Les moyens d'intervention

Modalités d'intervention foncière :

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

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

Modalités d'intervention en matière d'urbanisme

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

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

Article 7. - La démarche d'acquisition

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

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

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

Les modalités d'acquisition sont les suivantes :

- **Acquisition amiable**

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

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

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

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA localisée dans les sites prédéfinis, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

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

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

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

- **L'exercice du droit de priorité**

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure

1 – Prolongation

D'un commun accord, la convention est prolongée par avenant et ce pour une durée maximum de 3 ans, une seule fois, pour permettre l'achèvement de la mission sur les territoires à enjeux à condition que les démarches d'intervention décrites à l'article « La démarche d'intervention » soient engagées.

2 – Abandon

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

3 – Nouvelle convention

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

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

Article 9. - La démarche de cession

Les biens acquis sur cette convention pourront être :

- **Transférés dans une nouvelle convention d'intervention foncière en impulsion / réalisation qui assurera la continuité de l'intervention de l'EPF sur des sites identifiés.**
- **Cédés à la Métropole dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention. (Voir annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »)**

Article 10. - Les données numériques

La Métropole transmettra, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- Les données cadastrales,
- Les zonages du document d'urbanisme,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...,
- Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

Le système d'information géographique de l'EPF repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

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

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande à remettre à 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 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

- Un ou plusieurs comités de pilotage de la présente convention composé de la Métropole, de l'EPF en étroite concertation avec les communes concernées et de tous les partenaires liés à la mise en œuvre de ce dispositif, assureront le suivi de la présente convention. Ils évalueront l'avancement des missions. Ils faciliteront la coordination des différents acteurs concernés et proposeront les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Ils se réuniront au minimum une fois par an,
- Des comités techniques se réuniront autant que de besoin.
- A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage annuel sera réuni à l'initiative de l'EPF pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Aux termes de ce comité, un rapport sera alors établi conjointement par l'EPF, la Métropole. Dans le cas, où le comité de pilotage conclurait qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ». A compter de cette date, l'EPF mettra fin aux acquisitions.

Article 12. - 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 dont les revenus locatifs annuels dépassent 25K€ HT et HC).

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

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

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 permettre à la Métropole 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 13. - 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. Il s'engage 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, 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 14. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **40 MILLIONS D'EUROS** hors taxes.

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.

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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la première période d'intervention est fixé à **25 MILLIONS D'EUROS hors taxes**.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 30 décembre 2028 ; elle prendra effet à compter de la dernière date de signature des parties contractantes, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

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

Article 16. - Détermination du prix de cession

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF. Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 17. - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole. Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,
- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (par la signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, à défaut par un courrier formel de la Métropole confirmant son accord en vue de la régularisation prochaine des cessions par acte authentique), le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable.

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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Cas de l'abandon d'un périmètre d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visés à l'article 2 « Secteurs d'intervention », la Métropole s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention à défaut par la signature d'un courrier formel de la Métropole confirmant son accord de remboursement. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

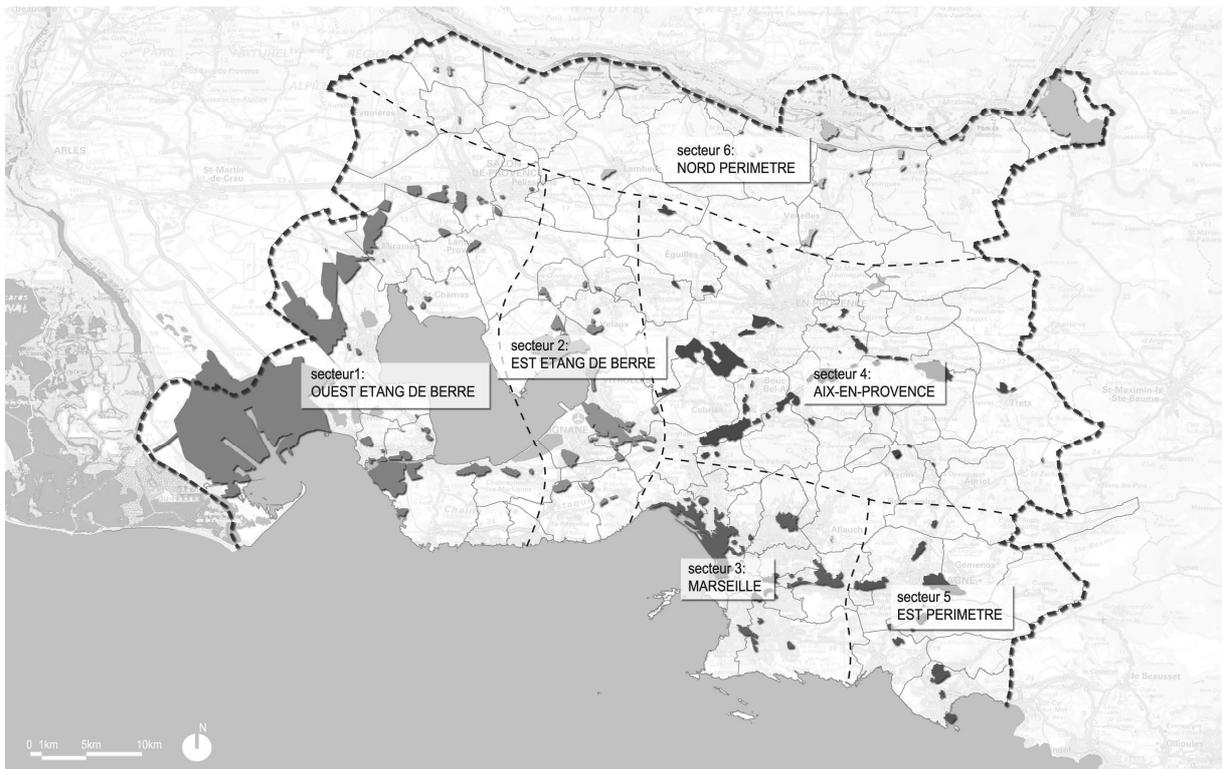
Article 18. - Contentieux

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

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

Annexes

Annexe n°1 - Plans de situation



(13) COMMUNES DE AURIOL ET ROQUEVAIRE - Site "Pont de Joux" : 64 500 m²



 Périmètre du site "Pont de Joux" : 77 500 m² environ



Date: septembre 2022
Sources : IGN BD CarthoV3.2
Cadastré DGFIP 2021
Mentions légales d'utilisation

(13) COMMUNE DE GARDANNE - Site "Gardanne - Mazargues" : 129 190 m²

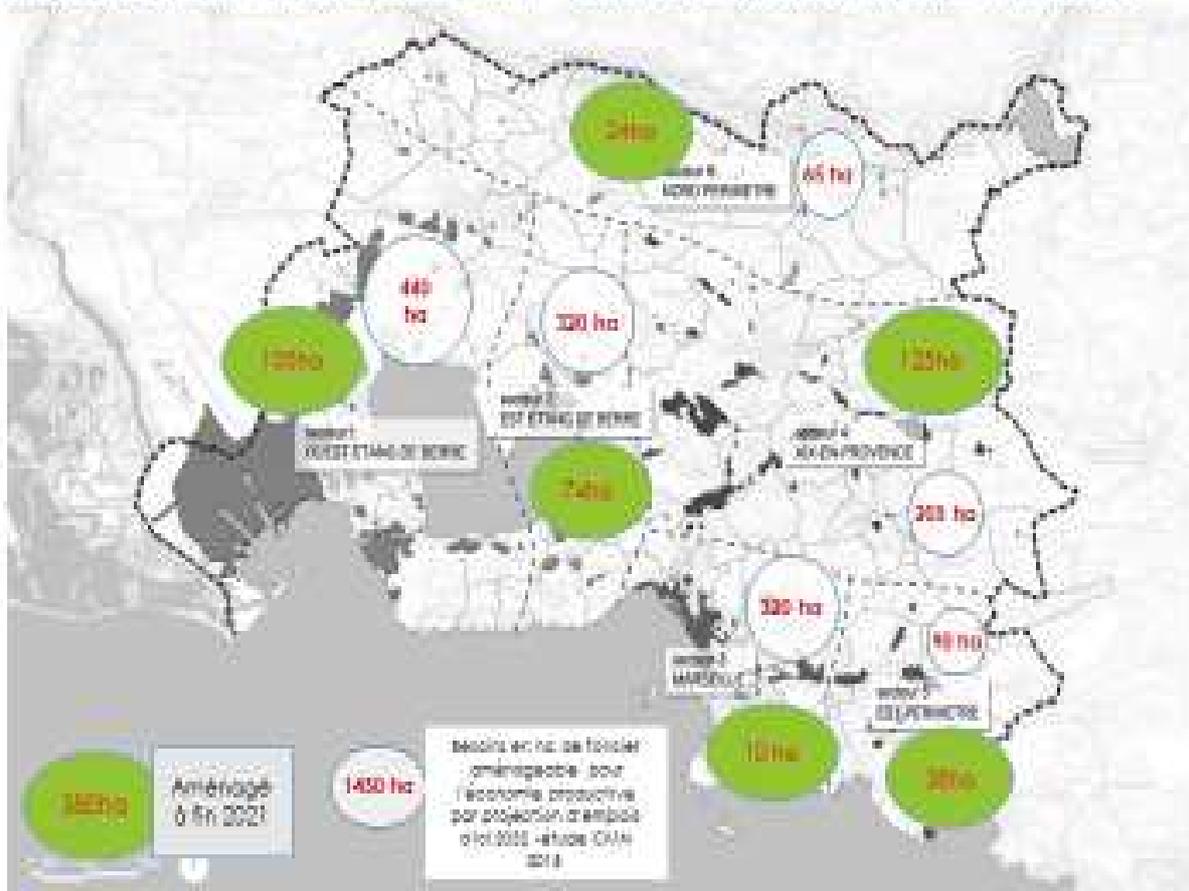


 Périmètre du site "Gardanne - Mazargues" : 129 190 m² environ



Date: novembre 2022
Sources : IGN BD CarthoV3.2
Cadastré DGFIP 2021
Mentions légales d'utilisation

Le foncier aménagé à fin 2021 face aux besoins identifiés sur la Métropole AMP à horizon 2032- sur les 6 secteurs de marché



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

La METROPOLE veillera à la bonne exécution

- **des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire habitation**
- **des baux commerciaux dont les recettes annuelles sont inférieures à 25 000€ par contrat**
- **des conventions d'occupation précaires commerciales dont les recettes annuelles sont inférieures à 25 000€**

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE, 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 METROPOLE 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 METROPOLE (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

La METROPOLE prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- Pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- Pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la METROPOLE actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le

relogement du ou des occupants par la METROPOLE et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

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

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

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

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

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la METROPOLE de l'avancée de la procédure.

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

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la METROPOLE en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par la METROPOLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

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

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

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

En conséquence, la METROPOLE informera l'EPF de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la METROPOLE pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

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

la METROPOLE remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La METROPOLE sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la METROPOLE informera l'EPF des évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la METROPOLE devra aviser immédiatement l'EPF de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la METROPOLE devra alors :

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

2. A la charge de la METROPOLE :

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

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

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

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

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

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la METROPOLE :

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

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

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

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

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

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

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020

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.

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- 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 correspondant 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, indemnités, etc.).
- 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.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF seront comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

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.

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.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé 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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

En cas de cession partielle d'un 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.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Toute demande devra être accompagnée d'un calendrier, et de la justification du différé proposé et de son montant. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.