

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE

SUR LE SITE HOCHÉ-VERSAILLES

EN PHASE IMPULSION- RÉALISATION

AVENANT N°1

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain n°URBA/..... en date du ... 2023,

Désignée ci-après par « la Métropole »

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Benoît PAYAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°..... en date du ... 2023,

Désignée ci-après par « la Ville »

L'Établissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée, établissement public d'aménagement de l'État créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) l'Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque, ledit établissement représentée par Aurélie COUSI, Directrice Générale, nommée aux dites fonctions aux termes d'un arrêté n°... en date du ..., dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n°... en date du ... ,

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

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°2023/... en date du 7 mars 2023,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

Dans le cadre de la stratégie territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, approuvée par la Métropole par délibération n° 012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, et après avoir pris connaissance des difficultés urbaines, techniques, financières et sociales affectant le secteur « Hoche-Versailles », caractérisées par la présence de logements particulièrement dégradés et insalubres, la Métropole, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Hoche-Versailles », et de mobiliser pour ce faire un engagement financier important permettant d'assurer la maîtrise foncière du site.

Cette intervention s'inscrit dans le cadre du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé le 15 juillet 2019 entre la Ville, La Métropole, l'Etat et leurs partenaires dont l'EPAEM et l'EPF.

La Convention d'Intervention Foncière sur le site « Hoche-Versailles » - intégrant le sous-périmètre « Pottier Fourcroy » a été signée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur le 20 septembre 2019.

La convention d'intervention foncière susvisée a été approuvée :

- par délibération n° 2019/10 du Conseil d'administration de l'EPF du 11 mars 2019 ;
- par délibération n°URB 001-5863/19/BM du 16 mai 2019 du bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- par délibération n°19/0560/UAGP du 17 juin 2019 du Conseil Municipal de Marseille ;
- par délibération n°19/1305 du 24 juin 2019 du Conseil d'Administration de l'EPAEM.

Par ailleurs, afin de permettre la maîtrise foncière totale du site, le Conseil d'administration de l'EPF en date du 2 juillet 2020 a validé un engagement financier complémentaire de 7 000 000 € HT portant l'engagement financier cumulé à 12 000 000 € HT.

La maîtrise foncière par l'EPF sur le périmètre de la DUP réserve foncière « rues Hoche et Versailles » au 01/01/2023 est de 73 logements, soit 53 % des logements du site, et 6 commerces acquis. L'arrêté de DUP a été délivré le 23/09/2021. L'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation devraient intervenir au 1^{er} semestre 2023.

Les dépenses constatées au 1^{er} janvier 2023 s'élèvent à 4 741 380 € de dépenses constatées.

Les démolitions des 35 et 37 rue Hoche ont été engagées par l'EPF en septembre 2022 et leur réception est prévue début 2023. La cession à la SPLA-IN AMP - des immeubles déconstruits 35 et 37 rue Hoche – est planifiée pour la fin du 1^{er} trimestre 2023 à la suite de la réception des travaux de démolition précités.

Par traité de concession du 30 septembre 2022, l'EPAEM a confié à la SPLA-IN AMP la mise en œuvre de l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur le périmètre de l'îlot prioritaire « Hoche-Versailles ». La SPLA-IN AMP est désormais l'opérateur d'aménagement identifié pour intervenir sur le périmètre de l'îlot prioritaire « Hoche-Versailles ». Il convient donc d'intégrer par le présent avenant les conditions de cession des immeubles à la SPLA-IN AMP.

Par délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022, la délégation totale du DPUR a été adaptée pour être maintenue au profit de l'EPF sur le périmètre de la DUP réserve foncière « rues Hoche et Versailles » et délégué à la SPLA-IN AMP sur le reste du périmètre de l'îlot prioritaire « Hoche-Versailles » dont le sous-secteur « Pottier-Fourcroy » sur lequel la délégation totale au profit de l'EPF a été retirée.

En conséquence, il convient de revoir le périmètre d'intervention de l'EPF afin de le limiter au périmètre de la DUP réserve foncière « rues Hoche et Versailles ». C'est l'un des objets du présent avenant.

Par ailleurs, 14 logements acquis sont toujours occupés et sur le reste à acquérir, le nombre de logements occupés est estimé à environ 60. L'effort en matière de relogement sera donc important pour accompagner la dynamique d'acquisition portée par l'EPF.

Afin de compléter l'offre de relogement issue de la plateforme existante, la Ville et la Métropole ont signé une convention de groupement de commande pour une prestation d'assistance à l'accompagnement et au relogement de ménages dans le cadre d'évacuations d'immeubles interdits d'occupation, ou d'opérations d'aménagement urbain, sur le périmètre de la commune de Marseille.

L'objet de présent avenant est également de prévoir les modalités d'accès à cette offre de relogement et d'hébergement.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Objet et définition de l'intervention

(modifie l'article 1 de la convention initiale – Objet et définition de l'intervention)

Les paragraphes suivants sont supprimés de l'article 1 de la Convention initiale – *Objet et définition de l'intervention* :

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

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

Article 2 – Périmètres d'intervention

(annule et remplace l'article 3 – Périmètres d'intervention et l'annexe n°1 de la convention initiale)

L'EPF interviendra sur le périmètre de la DUP réserve foncière « rues Hoche et Versailles » composé des immeubles suivants :

- 33 rue Hoche,
- 35 rue Hoche,
- 37 rue Hoche,
- 3 rue de Versailles,
- 5 rue de Versailles,
- 7 rue de Versailles,
- 9 rue de Versailles,
- 11 rue de Versailles.

Le périmètre d'intervention est défini en annexe n°1 « Plan de situation des périmètres d'intervention » du présent avenant.

Article 3 – La démarche d'acquisition

(complète l'article 5 – La démarche d'acquisition de la convention initiale en son paragraphe Action de relogements)

La VILLE et la METROPOLE ont signé une convention de groupement de commande pour une prestation d'assistance à l'accompagnement et au relogement de ménages dans le cadre d'évacuations d'immeubles interdits d'occupation, ou d'opérations d'aménagement urbain, sur le périmètre de la commune de Marseille. Dans le cadre de ce marché public notifié le 16 décembre 2020, à compter du 1er janvier 2021, et pour quatre années, la Ville et la Métropole ont retenu Soliha Provence comme prestataire.

Parmi les missions confiées au prestataire retenu figurent la constitution et la gestion locative d'un parc de logements temporaires en diffus, et conclusions d'intermédiations locatives, adaptées aux besoins des ménages :

- la prise à bail de logements en diffus pour l'établissement de conventions d'occupation temporaire,
- la conclusion d'intermédiations locatives sous la forme de la location/sous-location,
- la gestion locative de l'ensemble des logements pris à bail et la gestion de l'occupation du parc.

Dans le cadre de cette prestation, en sa qualité de partenaire privilégié de la Ville et la Métropole dans ces opérations de renouvellement urbain et en application des documents contractuels de la Convention de groupement de commande précitée, l'EPF pourra solliciter un relogement temporaire pour les ménages concernés et contracter une convention tripartite d'occupation précaire d'un logement, avec l'hébergeant et l'hébergé(e), lorsqu'une éviction du logement d'origine est nécessaire. Cette convention, conclue à titre d'occupation précaire, a pour objet de fixer les obligations respectives des parties dans le cadre de la mise à disposition d'un logement, aux fins de faciliter le relogement provisoire de l'occupant, et avant son relogement définitif ou réintégration après travaux.

Par ailleurs, dès lors que l'EPF se porte acquéreur d'un logement dans un immeuble concerné par une mesure de police spéciale dont les occupants bénéficient d'un hébergement temporaire par l'intermédiaire de ce marché, il en informe immédiatement la Ville et se rapproche du prestataire pour conclure avec ce dernier et les occupants une convention tripartite d'occupation temporaire par laquelle il s'engage à rembourser directement au prestataire le coût des loyers mensuels et des charges qui ne seraient pas couvertes par les occupants.

Article 4 – La démarche de cession

(annule et remplace le point 6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable)

Le point 6.2 de la convention initiale est remplacé par le paragraphe suivant :

6.2 L'EPF cède à la SPLA-IN AMP

Par traité de concession du 30 septembre 2022, l'EPAEM a confié à la SPLA-IN AMP la mise en œuvre de l'opération de recyclage de l'habitat ancien dégradé sur le périmètre de l'îlot prioritaire « Hoche-Versailles ». La SPLA-IN AMP est désormais l'opérateur d'aménagement identifié pour intervenir sur le périmètre de l'îlot prioritaire « Hoche-Versailles ».

L'EPF pourra assurer la revente des biens acquis à SPLA-IN AMP dans le cadre du projet validé par l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE conformément aux textes en vigueur.

Les reventes feront l'objet de la réitération d'avant-contrats / promesse synallagmatique de vente.

Les promesses synallagmatiques de vente seront signées sur la base d'un prix de revient prévisionnel du foncier établi suivant l'annexe n°2 de la convention initiale.

Le prix de vente figurant dans l'acte correspondra à l'état des dépenses payées et visées par l'agent comptable de l'EPF. Une clause de complément de prix sera ajoutée à l'acte selon exemple ci-dessous :

« Le **VENDEUR** déclare que le prix de vente a été calculé de la manière suivante :

- Prix d'acquisition du bien par L'EPF,

- Auquel il a été rajouté l'ensemble des dépenses de portage engagées et payées au ... (date de signature).

Il est convenu entre les dépenses acquittées par l'EPF postérieurement à la date de signature de l'acte seront refacturées à l'ACQUEREUR.

Pour ce faire, le **VENDEUR** transmettra à l'**ACQUEREUR** au plus tard dans le délai de 8 mois à compter des présentes, un état desdites dépenses certifié par l'ordonnateur et l'agent comptable de l'EPF.

Dans le mois de la notification de cet état de dépenses à l'**ACQUEREUR**, ce dernier versera en dehors de la comptabilité du notaire soussigné et directement au **VENDEUR**, sur production d'une attestation de l'agence comptable du **VENDEUR** contenant le détail des frais :

- Un complément de prix HORS TAXE correspondant au montant total des dépenses complémentaires acquittées par le **VENDEUR**.

- Auquel s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total au taux de 20 %. ».

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

(1)

Fait à Marseille, le

(1)

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

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

Claude BERTOLINO (2)

Benoît PAYAN (2)

Fait à Marseille, le

(1)

Fait à Marseille, le

(1)

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

**L'Établissement Public d'Aménagement
EuroMéditerranée, représenté par sa
Directrice Générale,**

Martine VASSAL (2)

Aurélié COUSI

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain et/ou Municipal

(2) Parapher chaque bas de page

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

(13) COMMUNE DE MARSEILLE - Site Hoche-Versailles



 Périmètre du site "Hoche-Versailles" : 2 280 m² environ

0 50 100 200
m



Date: octobre 2019

Sources : IGN BD Cartho V3.2
Mentions légales d'utilisation