

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE SUR LE SITE MAISON BLANCHE EN PHASE IMPULSION- RÉALISATION AVENANT N°1

MÉTROPOLE Aix-Marseille-Provence

VILLE de MARSEILLE

EPA EUROMÉDITERRANÉE

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 JORF n° 0297 en date du 23 décembre 2022 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 27 juin 2023,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part.

Préambule

L'habitat est au cœur des enjeux de la METROPOLE en termes d'attractivité et de mobilité depuis sa création, avec l'affirmation d'objectifs ambitieux en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain arrêté le 16 mars 2023 et qui sera applicable fin 2023-début 2024.

Le 10 octobre 2018, le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires Julien DENORMANDIE a lancé le premier comité de pilotage du Plan Initiative Copropriétés (PIC) à Marseille. Une démarche partenariale inédite qui associe l'État et les collectivités locales, les opérateurs de l'État et les opérateurs locaux. Les collectivités seront accompagnées pour agir autour de 3 piliers, à savoir : la transformation des copropriétés dans le cadre de projets urbains, le redressement des copropriétés et la mise en place d'actions de prévention. La copropriété Maison Blanche est l'une des cinq copropriétés marseillaises retenues en priorité nationale par la PIC.

Préalablement,

- Le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'EPAEM et l'EPF une convention de financement pour des études pré-opérationnelles portant sur les conditions de réhabilitation ou de démolition des copropriétés Maison Blanche, Bel Horizon et îlot Hoche-Versailles. Ces études s'inscrivent dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) signé entre les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH en application du contrat de ville, signé le 17 juillet 2015, qui a identifié parmi les quartiers prioritaires, celui des copropriétés en question.
- Un accord partenarial a été signé le 21/12/2017 entre les collectivités locales, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF, l'EPAEM, l'AGAM, l'ADIL, le GIP MRU et le TGI, et intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille ». Il formalise les conditions et les rôles de chacun des partenaires et réaffirme comme prioritaire l'objectif de traitement massif et coordonné des copropriétés dégradées à Marseille.

Pilotées par l'EPAEM, ces études ont pour objectifs de préfigurer une stratégie coordonnée d'intervention sur les copropriétés dégradées précitées et de définir les conditions de mobilisation tant opérationnelles que stratégiques de l'EPF pour la copropriété Maison Blanche. Identifié Opération de Priorité Nationale, cet ensemble immobilier fait partie des copropriétés dégradées de plus de 100 lots (230 lots principaux essentiellement à vocation logement), dont le traitement a été reconnu comme prioritaire. Située aux franges de l'actuel périmètre « EuroMéditerranée 2 », la copropriété Maison Blanche se caractérise aujourd'hui essentiellement par une concentration de difficultés d'ordres urbaines, techniques, financières et sociales.

En 2019, la METROPOLE, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Maison Blanche » et de mobiliser un premier engagement financier limité à 5 M€ afin de permettre de l'approfondissement des études nécessaires à la définition du projet d'aménagement. Dans ce cadre, une convention a été signée le 24 mai 2019 pour une durée de 4 ans et une caducité fixée au 31 décembre 2023.

Une première étude portée par l'EPAEM en 2020/2021 sur le secteur a mis en relief les enjeux de connexion du quartier du Canet, aux autres secteurs en cours d'aménagement.

Une seconde étude portant sur le bâtiment et ses abords sera lancée courant 2023 par l'EPAEM. Cette étude consistera également à synthétiser les données existantes, à mieux appréhender les contraintes afin d'orienter les propositions. Elle permettra d'élaborer des intentions urbaines et définir des actions permettant la mise en oeuvre d'une stratégie de site : étudier une opération d'aménagement sur un périmètre élargi et permettre de déterminer le processus d'intervention sur la copropriété, par une opération de réhabilitation de logements et/ou de démolition partielle avec des aménagements d'espace public.

Le processus d'intervention sur la copropriété par une opération de réhabilitation lourde et une sortie du régime de la copropriété a été arbitré en Comité Stratégique de l'Accord Partenarial Copropriétés Dégradées en Préfecture du 21 septembre 2022.

En outre, dans le cadre du plan d'investissement volontaire décrit dans le protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne signé le 11 février 2020 entre UNICIL et la Métropole Aix-Marseille-Provence, UNICIL a proposé en décembre 2022 d'intervenir sur la copropriété Maison Blanche dans une optique de recyclage des 220 logements de la copropriété en logements locatifs sociaux et mobiliser ainsi les aides mises en place par Action Logement.

A ce jour, la maîtrise foncière réalisée par l'EPF dans le cadre de la présente convention, a permis l'acquisition de 60 appartements et les murs de la station service. Ces biens seront cédés à UNICIL d'ici fin 2023.

En vue des choix stratégiques sus-visés sur le devenir de cette copropriété, il est désormais nécessaire d'acquérir la totalité des lots de copropriété.

Le présent avenant vise donc à :

- Prolonger la durée de la convention de deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- Porter l'engagement financier cumulé de la convention de 5 000 000 € à 12 000 000 € (douze millions d'euros)

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de l'EPF du 28 novembre 2022 a modifié les modalités de cession aux collectivités (délibération n°2022/62). Ce dispositif s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire d'adapter, par le biais de cet avenant, la convention initiale à ces nouvelles modalités.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Montant de la convention

(Annule et remplace l'article 11 de la convention initiale – Montant de la convention)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 7 000 000 € HT (sept millions d'euros hors taxes) portant le montant global à **12 000 000 € HT** (douze 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.

Il correspond au montant maximum sur lequel la MÉTROPOLE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 2 – Durée de la convention

(modifie l'article 12 de la convention initiale – Durée de la convention)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2025**.

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 3– Rôle des partenaires dans la mise en œuvre de la stratégie opérationnelle

(modifie l'article 2 de la convention d'origine comme suit)

Le point 2) *Phase validation* de l'article 2.1 de la convention initiale est remplacé par le paragraphe suivant :

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Présidente de la Métropole ou de son représentant. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article 14 de la convention initiale « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

Le point 3) *Phase gestion locative* de l'article 2.1 de la convention initiale est ainsi complété :

Afin d'optimiser les délais de portage et les coûts de gestion, des modalités de prise en gestion anticipées seront privilégiées entre l'EPF et UNICIL.

Le point 2.2. Relogement et accompagnement social de la convention initiale est ainsi complété :

UNICIL – en tant que futur propriétaire des biens acquis ou à acquérir par l'EPF - substituera l'EPF dans ses missions de relogement et d'accompagnement social.

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 un opérateur désigné par la Ville et la Métropole

Par courriers en date du 1^{er} décembre 2022, la Ville de Marseille et la Métropole ont donné leur accord de principe pour engager un partenariat avec UNICIL pour recycler en logements locatifs sociaux les 220 logements de Maison Blanche.

Par courriers en date du 12 décembre 2022, 16 décembre 2022 et 28 février 2023, l'EPAEM, la Ville de Marseille et la Métropole ont confirmé leurs accords sur la cession du stock de l'EPF sur Maison Blanche au profit d'UNICIL et sur l'organisation régulière de cessions par « paquets » des logements qui seront depuis acquis entre l'EPF et UNICIL.

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.

Article 5 – Détermination du prix de cession

(annule et remplace l'article 13 de la convention initiale)

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

Au vu de la nature de l'opération (**opérations avec équilibre financier contraint**), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés.

Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération (**opérations avec équilibre financier contraint**), 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).

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

Fait à Marseille, le
En 4 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)

Aurélie 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 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

(annule et remplace l'annexe n°2 de la convention initiale)

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

(Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération n° 2022/62 du Conseil d'Administration du 28 novembre 2022)

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 taxes foncières et des recettes locatives :

- Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (opérations avec équilibre financier contraint), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés.

- Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération (opérations avec équilibre financier contraint), les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

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 devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. 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. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.