

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE N°2 EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

VILLE de Marseille

(Département des Bouches du Rhône)

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole n° URBA/ en date du _____,

Désignée ci-après par « la METROPOLE »,

La **Ville de Marseille** représentée par Monsieur le Maire, Benoît PAYAN dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°..... en date du _____,

Désigné ci-après par « la VILLE » ,

Et

L'**Etablissement 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° 2023/_____ en date du 27 juin 2023,

Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention	5
Article 2. - Rôle des partenaires	5
Article 3. - Périmètres d'intervention	6
Evolution exceptionnelle des périmètres	7
Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF	7
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	7
Études urbaines –	7
Études foncières et techniques :	8
Frais d'études	8
Article 6. - La démarche d'acquisition	8
Article 7. - La démarche de cession	9
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	9
Cession à un opérateur avec consultation préalable	9
Cession directe à / aux opérateurs	9
Cession à un utilisateur économique désigné	10
Cession à la collectivité	10
Conditions juridiques de la cession :	10
Modalités de suivi du projet après cession :	11
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	11
Article 9. - Les données numériques	11
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	12
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	12
Article 12. - Communication	13
Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	13
Article 14. - Montant de la convention	13
Article 15. - Durée de la convention	13
Article 16. - Détermination du prix de cession	14
Article 17. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	14
Cas de l'abandon d'un site d'intervention :	15
Article 18. - Contentieux	15
Article 19. - Annexes	15
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	18
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	19
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	25
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	27

Préambule

La Métropole AMP, la Ville de Marseille et l'EPF ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargi de la Façade Maritime Nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain sur ce territoire.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification :

- PLUi ,
- Plan d'Action Foncière Marseille-Provence approuvé le 15 décembre 2016,
- Agenda du développement économique / stratégie de développement, afin de proposer la stratégie foncière d'intervention la mieux adaptée aux enjeux importants de ce territoire et créer les conditions d'optimisation du foncier, de densification, de mixité fonctionnelle.

Un avenant n°1 a intégré un nouveau périmètre d'intervention « Solidarité » d'environ 2 hectares, inclut dans le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de la Solidarité (15° arrondissement).

Un avenant n°2 a permis, pour les opérations avec équilibre contraint notamment, l'imputation des recettes locatives pour venir en déduction des prix et être intégrées à la stratégie de développement du projet.

Un avenant n°3 a précisé « la démarche de cession » permettant la cession directe à un utilisateur économique désigné.

Un avenant n°4 a intégré le site des « Tuileries », précisé les modalités de cession, augmenter l'engagement financier de 10.000.000 € afin de poursuivre les acquisitions sur les sites du Boulevard de Plombières et des Tuileries et enfin proroger la précédente convention d'une année pour finaliser la cession du 35 boulevard Capitaine Gèze.

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. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

L'étude relative au marché foncier économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dresse un diagnostic très fin de l'offre actuellement disponible et celle à venir à moyen terme (entre deux et cinq ans), à la fois en volumes, par secteurs géographiques et par typologie en fonction des cibles (locaux technologiques pour les activités scientifiques et techniques ; locaux d'activités pour les activités industrielles, de support, du BTP ... entrepôts pour la logistique etc...).

In fine, l'analyse sur le périmètre de la Métropole parvient à une estimation des besoins fonciers à 15 ans de l'ordre de 1 450 ha brut (880 ha pour les entrepôts, 470 ha pour les locaux d'activités et 90 ha pour les locaux technologiques). En tenant compte des 900 ha en stock et en projets, il faudrait donc 750 ha de foncier complémentaire. 200 ha en sus correspondent à une marge de sécurité pour prévenir le risque de blocage ou décalage de projets.

Ces 750 ha à destination des utilisateurs d'activités et d'entrepôts sont projetables sur une vingtaine d'« espaces de projets », dont 30% proviendraient d'opération d'extension et 70% de renouvellement urbain (optimisation, densification). Ces espaces de projets sont classés en 4 catégories selon la gamme d'offres qu'ils visent à compléter : pôles industriels d'innovation, plateformes logistiques, parcs d'activités et technopoles urbains. Il s'agit pour Marseille, de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune.

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le secteur Nord en 3/29

Phase impulsion-réalisation

In fine, l'analyse sur le périmètre de la Marseille parvient à une estimation des besoins fonciers à 15 ans de l'ordre de 1 45 ha brut.

De cette analyse prospective, des périmètres prioritaires d'interventions ont déjà été identifiés sur la Ville de Marseille, acquis et en cours d'acquisition, et des démarches de projets engagées à savoir :

- Périmètre d'impulsion
 - o Théodora / Ensemble maîtrisé par l'EPF et cédé dans le cadre du projet de Jaguar Network de Hub Digital d'Innovation.
 - o Actisud / Cédé à Ciffréo Bona pour sa relocalisation rendue nécessaire par son implantation sur le projet EuroMed.
 - o Moretti / Acquisition partielle réalisée / Désenclavement du projet à consolider.
 - o Plombières / Acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet engagée.
 - o Tuileries / Acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet à consolider.

Ceci représente une maîtrise foncière globale de 94 776 m² d'emprise pour un montant de près de 30.000.000 d'euros. Les cessions des sites Actisud et d'une partie du 35 Capitaine Gèze, ont permis de réimplanter 3 entreprises et la cession de Théodora permettra la réalisation d'un complexe autour du numérique. Cela représente plus de 12,5 millions d'euros de cessions.

Il convient de poursuivre les démarches engagées sur Moretti, Plombières et les Tuileries ; ainsi que la veille foncière sur les sites suivants :

- o Les Arnavants / Action à engager
- o La Cabucelle / Action à engager

Ainsi, la Ville et la Métropole sollicitent l'EPF pour poursuivre cette mission d'intervention foncière en développement économique en phase impulsion / réalisation sur le secteur Nord de Marseille.

Ainsi, il est proposé cette nouvelle convention, qui annule et remplace la convention signée le 2 mars 2017 et ses avenants, avec un ré-engagement du montant financier autorisé de 50 M € et une reprise des dépenses afférentes au stock foncier. (La présente convention rendue exécutoire entrainera la clôture de la précédente).

Cette intervention s'inscrit dans le 5^{ème} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Développement économique.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires, 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.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Ville et la Métropole, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur des secteurs désignés à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser des opérations **ECONOMIQUE en renouvellement urbain ou restructuration** permettant de maintenir et de soutenir le développement économique productif du territoire.

Le SRADDET adopté le 26 juin 2019 par le Conseil Régional identifie à l'échelle régionale le secteur du projet comme étant un « espace économique à développer et optimiser » afin de renouveler le foncier économique existant et de répondre ainsi à l'objectif de la Région de créer et renforcer des pôles d'excellence économiques, universitaires et culturels porteurs du rayonnement régional.

Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance des sites (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Métropole, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens, à l'exception de la « **STATION ALEXANDRE** »,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention, en dehors de la « **STATION ALEXANDRE** ».
- prendra en charge ou délèguera à un prestataire / partenaire désigné, la mission de relocalisation des commerces et locaux d'activités économiques.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

La Ville, s'inscrivant également dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- participera aux comités de suivi des DIA et à la connaissance des biens notamment permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention pour la « **STATION ALEXANDRE** ».
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

Article 3. - Périmètres d'intervention

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

Périmètre de veille foncière sur la Façade Maritimes Nord incluant une partie de la ZAD

Il s'agira sur le périmètre global de la ZAD Marseille Nord Littoral d'une superficie totale d'environ 1 660 ha (Annexe 1) d'assurer une veille foncière afin d'analyser une évolution des prix du foncier et de saisir des opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique pour les futures opérations de requalification ou de recomposition du foncier économique.

D'ores et déjà, à l'intérieur de ce périmètre, une veille active se portera, notamment, sur les secteurs des Arnavants et de la Cabucelle.

Périmètre d'intervention foncière en phase d'impulsion

Les périmètres d'impulsions identifiés sur les démarches de projet qui seront initiés sont :

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le secteur Nord en 6/29
Phase impulsion-réalisation

- Moretti,
- Plombières,
- Les Tuileries.

Ces secteurs font déjà l'objet de fonciers maîtrisés par l'EPF ou sur lesquels l'EPF se verra accélérer la maîtrise foncière en relation avec la démarche de projets.

D'autres secteurs d'intervention opérationnels viendront ultérieurement compléter cette liste sur proposition des partenaires avec l'accord de la Ville de Marseille 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

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

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 de la Ville, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF

L'EPF réalisera sa mission dans le cadre d'une intervention pluridisciplinaire qui comprendra obligatoirement :

- Une gestion des biens acquis (soit par la Métropole, soit par un prestataire choisi par elle), à l'exception de la « STATION ALEXANDRE » qui restera gestion EPF,
- La Métropole assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Caisse des Dépôts et Consignations, la prise en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation.

L'EPF démarrera les acquisitions dès que toutes les conditions énumérées ci-dessus seront remplies.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines –

La Métropole sera le Maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Pour les études de pré projets 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.

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

Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (Ville ou EPCI) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président de la Métropole et du Maire de la Ville. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

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

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

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

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

Déclaration d'utilité publique

La METROPOLE s'engage par délibération de son Conseil Métropolitain à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la METROPOLE, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 7. - La démarche de cession

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

Cf. : Annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Ville ou l'EPCI

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

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

Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

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

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

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

Cession directe à / aux opérateurs

A la demande du Président de la METROPOLE et/ou du Maire de la Ville, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par l'EPCI ou la METROPOLE et/ou la Ville, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le secteur Nord en 9/29

Phase impulsion-réalisation

Cession à un utilisateur économique désigné

Sur demande écrite de la Métropole, en accord avec la Ville, l'EPF pourra céder un / des bien(s) directement à un / des utilisateur(s) économique(s).

Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF, suivie d'un acte de vente.

Cession à la collectivité

Les cessions aux collectivités seront assorties d'une clause anti spéculative et de pénalités contractuelles.

- Clause anti spéculative :

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par la Collectivité pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote-part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajouté au prix de revient tel que défini.

La collectivité aura donc l'obligation de remettre à l'EPF une attestation détaillant la manière dont le prix de revient in fine aura été calculé ainsi que le détail des frais de portage et de la quote-part du coût des équipements publics nécessaire à l'opération, si cela se justifiait. »

- Pénalités contractuelles :

Cette clause est notamment nécessaire afin de justifier dans le temps les prérogatives de puissance publique dont a bénéficié l'EPF lors de la maîtrise foncière publique destinée à encadrer durablement la mise en œuvre des projets selon modalités ci-après définies :

« Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente hors taxes.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération. »

Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Ville et la Métropole.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Ville ou la Métropole ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la Ville et la Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la Ville et la Métropole s'engagent à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Ville ou la Métropole ou l'EPA s'engage à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

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

Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Métropole en accord avec la Ville :

- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé sur l'activité et le développement d'un des sites visés à l'article 2 sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.
- valide, par délibération du Conseil Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- décide, l'engagement par délibération de son Conseil Métropolitain à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la Métropole, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 9. - Les données numériques

La Ville ou 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 Ville ou 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 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co-présidé par la METROPOLE, la VILLE et l'EPF, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la METROPOLE et/ou la VILLE et/ou à la demande spécifique de l'EPF.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

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

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

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles 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 Pluri-annuel 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.

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le secteur Nord en 12/29

Phase impulsion-réalisation

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 12. - Communication

La Ville et la Métropole s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Ville, 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 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention d'intervention foncière en développement économique sur le site secteur Nord de la Ville de MARSEILLE sont reprises dans la présente convention.

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

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 03/04/2023 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

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

Article 14. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière des sites est estimé à **50.000.000,00 EUROS (cinquante millions)** 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.

A l'exception de la Station Alexandre dont l'engagement sera porté par la ville de Marseille.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2028 ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 16. - Détermination du prix de cession

Les modalités de 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 (**biens atypiques avec équilibre financier contraint**), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

Taxes foncières

- Au vu de la nature de l'opération (**biens atypiques 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).

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,

Et/ou

- 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.

A l'exception du bien dit « STATION ALEXANDRE » pour lequel l'EPF mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Ville de Marseille selon les mêmes modalités que précédemment énoncées.

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 (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, 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 site 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 « Périmètre(s) 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. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

« Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

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

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

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

Article 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à, le (1)

L'Etablissement 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, le (1)

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

Martine VASSAL (2)

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

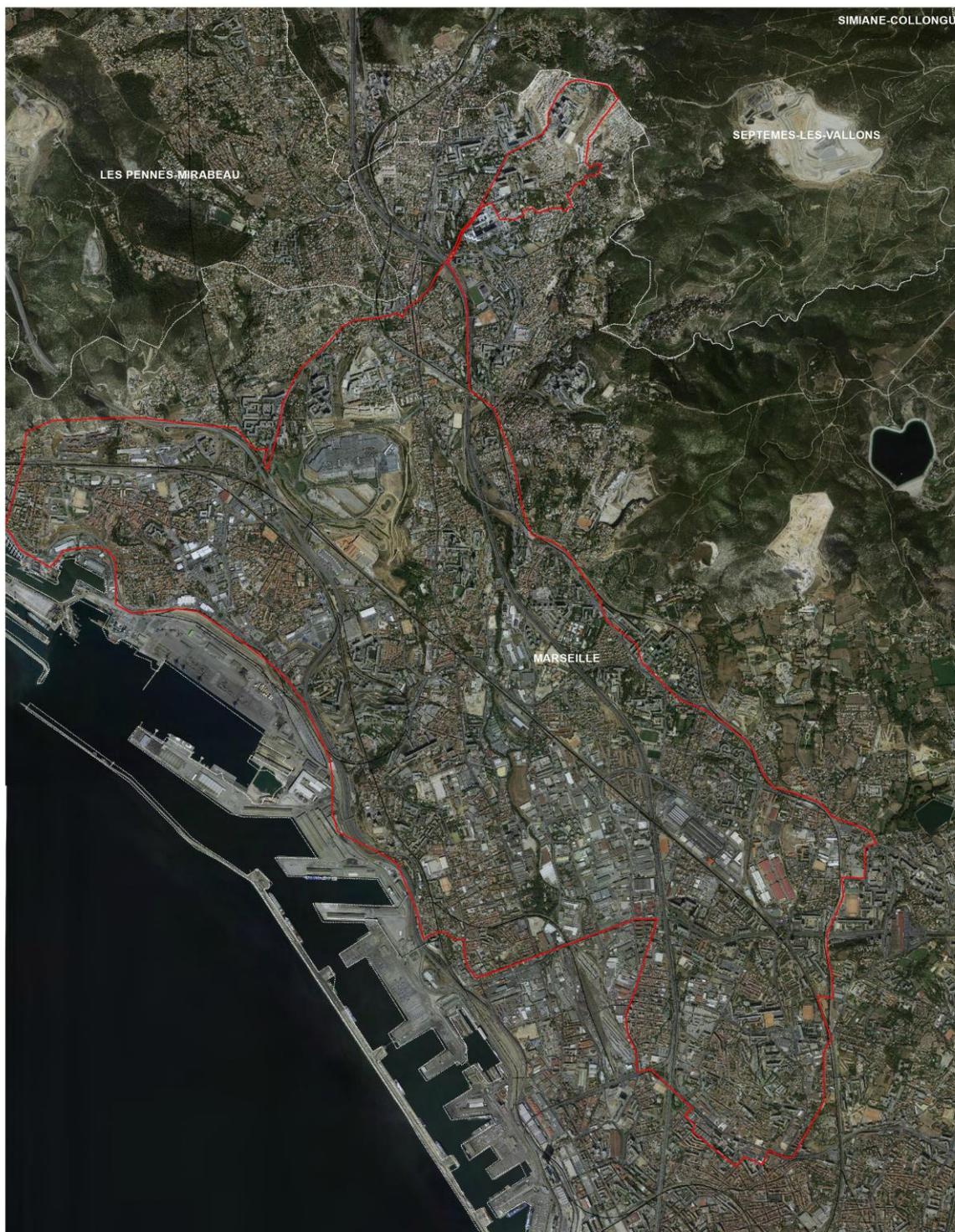
(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

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

(13) COMMUNE DE MARSEILLE

Périmètre secteur Nord à vocation économique de Marseille : 1 716 ha



 Périmètre secteur Nord à vocation économique de Marseille : 1 716 ha



Date: avril 2017
Sources : IGN BD Cartho V3
Mentions légales d'utilisation

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.

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 : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

La METROPOLE s'est vue remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Néanmoins, le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF entend accorder un mandat à la METROPOLE aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à la METROPOLE et devront se terminer au plus tard lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;
- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;
- Fin de la présente convention.

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, la Métropole ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de la METROPOLE.

Toute signature d'une Convention d'occupation précaire devra être remise dans les sept (7) jours de la signation des deux parties à l'EPF.

La METROPOLE devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des événements suivants :

- Non-règlement d'une indemnité d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans préavis ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir la METROPOLE.

La METROPOLE ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix).**

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que la METROPOLE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

Article V : 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 et l'EPF acteront 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 VI : 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 faisant 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 à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

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, la METROPOLE 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 VII : 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 Pluri-annuel 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, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VIII : 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 IX : 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 X : 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 XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La METROPOLE procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement 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 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 reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Etat provisoire des reprises au titre de la Convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille

Dépenses constatées au 03-04-2023

Opération	Intitulé du compte	Montant en DC
<i>13MAR052</i>	Assurances - Portage	16 971,42
	Autres produits en atténuation de charge	-695,69
	Autres Travaux - Portage	31 431,33
	Coût d'achat - Portage	12 540 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	358 192,87
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	224 376,54
	Frais d'études - Portage	59 534,70
	Frais divers - Portage	75 563,03
	Impôts fonciers - Portage	0,00
	Recettes de gestion locative - Portage	-1 104 591,58
	Travaux de gestion courante - Portage	171 479,40
	Travaux de valorisation foncière - Portage	30 284,39
Total 13MAR052 Plombières		12 402 546,41
<i>13MAR059</i>	Assurances - Portage	278,02
	Coût d'achat - Portage	1 850 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	38 571,93
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	3 695,09
	Frais d'études - Portage	17 150,00
	Frais divers - Portage	1 245,95
	Recettes de gestion locative - Portage	-112 500,00
	Travaux de valorisation foncière - Portage	1 800,00
Total 13MAR059 DEVECO FAÇADE MARITIME NORD		1 800 240,99
<i>13MAR33</i>	Assurances - Portage	558,70
	Autres Travaux - Portage	12 049,14
	Coût d'achat - Portage	1 828 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	21 932,90
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	18 669,97
	Frais d'études - Portage	24 790,00
	Frais divers - Portage	54 768,98
	Recettes de gestion locative - Portage	-17 677,42
	Travaux de gestion courante - Portage	24 355,63
	Travaux de valorisation foncière - Portage	55 000,00
Total 13MAR33 Moretti		2 022 447,90
<i>13MAR39</i>	Assurances - Portage	6 409,85
	Coût d'achat - Portage	1 030 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	10 640,15
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	203 402,82
	Frais divers - Portage	1 747,00
	Travaux de gestion courante - Portage	911,77
Total 13MAR39 35 Capitaine Gèze		1 253 111,59
<i>13MAR45</i>	Assurances - Portage	16 793,14
	Coût d'achat - Portage	7 785 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	201 344,31
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	310 100,29
	Frais d'études - Portage	26 915,52
	Frais divers - Portage	3 047,22
	Impôts fonciers - Portage	423,63
	Recettes de gestion locative - Portage	-802 362,41
	Travaux de gestion courante - Portage	18 197,98
Total 13MAR45 Actisud		7 559 459,68
TOTAL dépenses en DC		25 037 806,57

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le secteur Nord en 25/29
Phase impulsion-réalisation

Dépenses prévisionnelles au 03-04-2023

Opération	Intitulé du compte	Montant prévisionnel
<i>13MAR052</i>	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1 103,99
	Frais d'études - Portage	6 900,00
	Frais divers - Portage	4 750,00
	Travaux de gestion courante - Portage	7 282,67
Total 13MAR052 Plombières		20 036,66
<i>13MAR059</i>	Frais de gestion du patrimoine - Portage	207,40
	Travaux de gestion courante - Portage	750,00
Total 13MAR059 DEVECO FAÇADE MARITIME NORD		957,40
<i>13MAR33</i>	Coût d'achat - Portage	6 150 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	205 000,00
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1 100,67
	Frais d'études - Portage	1 560,00
	Frais divers - Portage	18 692,54
Total 13MAR33 Moretti		6 376 353,21
<i>13MAR39</i>	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1 100,67
Total 13MAR39 35 Capitaine Gèze		1 100,67
<i>13MAR45</i>	Frais de gestion du patrimoine - Portage	5 687,08
	Travaux de gestion courante - Portage	150,00
Total 13MAR45 Actisud		5 837,08
TOTAL dépenses prévisionnelles		6 404 285,02

Recettes de cession au 03-04-2023

Opération	Intitulé du compte	Montant des cessions
<i>13MAR39</i>	Portage foncier - Assurances	- 3 953,67
	Portage foncier - coût d'acquisition	- 643 692,46
	Portage foncier - Frais accessoires	- 68 403,03
	Portage foncier - frais d'acquisition	- 6 596,94
	Portage foncier - Travaux	- 1 174,26
Total 13MAR39 35 Capitaine Gèze		- 723 820,36
<i>13MAR45</i>	Portage foncier - Assurances	- 1 378,00
	Portage foncier - coût d'acquisition	- 4 021 365,37
	Portage foncier - Frais accessoires	- 18 980,33
	Portage foncier - frais d'acquisition	- 48 976,11
	Portage foncier - Travaux	- 14 316,76
Total 13MAR45 Actisud		- 4 105 016,57
TOTAL RECETTES CESSION		-4 828 836,93

Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

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

Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération du Conseil d'Administration n° 2022/62 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 (bien atypique avec équilibre financier contraint), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

- Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération (bien atypique 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.