

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'EXTENSION D'EUROMÉDITERRANÉE N°3

EN PHASE IMPULSION

MÉTROPOLE Aix-Marseille-Provence

VILLE de MARSEILLE EPA

EUROMÉDITERRANÉE

Département des Bouches-du-Rhône

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 xx/xx/xxxx,

Désignée ci-après par « la MÉTROPOLE »

La Ville de Marseille représentée par l'Adjointe au Maire, Mathilde CHABOCHE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n° en date du xx/xx/xxxx,

Désigné ci-après par « la VILLE »

L'Établissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée, établissement public d'aménagement de l'État créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) l'Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque, ledit établissement représentée par Aurélie Cousi, Directrice Générale, nommée aux dites fonctions aux termes d'un arrêté n°139 en date du 22/12/2022, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n°...[PV1] en date du ...

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

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2023/... en date du 7 mars 2023,

Désigné ci -après par les initiales « EPF »

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 en phase impulsion

Sommaire

Article 1 - Objet et définition de l'intervention	5
Article 2 - Rôle des partenaires	5
Article 3 - Périmètre d'intervention	6
- Evolution exceptionnelle des périmètres	7
Article 4 - Démarches et financement des études préalables	7
4.1 Etudes foncières et techniques :	7
4.2 Frais d'études	7
Article 5 - La démarche d'acquisition	7
Article 6 - La démarche de cession	9
6.1, L'EPF cède à l'EPAEM, l'EPAEM agissant de droit et en compétence :	9
6.2 L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable	9
6.3 Conditions juridiques de la cession :	10
6.4 Modalités de suivi du projet après cession :	10
Article 7- Les données numériques	11
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	11
Article 9 – Calendrier de Cession	11
Article 10 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	12
Article 11 - Communication	13
Article 12- Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	13
Article 13- Montant de la convention	14
Article 14- Durée de la convention	14
Article 15 - Détermination du prix de cession	14
Article 16 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	15
- Cas de l'abandon d'un site d'intervention :	15
Article 17 - Contentieux	15
Article 18 - Annexes	16
Annexe n°1 et 1 bis - Plan de situation du périmètre d'intervention + Ventilation par secteur et par garant	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 + cartographie des biens en stocks	24
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	27

Préambule

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'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 et la lutte contre l'étalement urbain.

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

Dans ce cadre, l'Etablissement Public Foncier accompagne les collectivités, Ville de Marseille et Communauté Urbaine de Marseille devenue aujourd'hui Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE depuis 2007 au travers de cadres conventionnels successifs.

Une convention d'intervention foncière en phase anticipation- impulsion a été signée en mars 2017 afin de redéfinir le partenariat entre les partenaires. Etant donné l'avancement du projet d'EUROMEDITERRANEE, une convention d'intervention foncière n°2 en phase impulsion uniquement a été signée en juin 2018 pour remplacer celle de 2017.

Les actions réalisées par l'EPF, sur le périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National EUROMEDITERRANEE, sont donc régies par une convention d'intervention foncière en phase Impulsion opérante jusqu'en 2023, et se traduisent par :

- Un engagement financier autorisé de **110 M €**,
- Un montant de biens en stocks de **35 M €**,
- Un montant engagé d'acquisitions à venir de **16 M €**, dont la Gare du Canet,
- Un montant de cessions déjà effectuées de **41,8 M €**.

Le projet de l'extension est aujourd'hui arrivé à maturité et l'EPAEM a amorcé une phase qui devrait permettre de sortir les premières opérations d'ici trois ans. Les conventions précédentes ont permis à l'EPF de maîtriser un nombre conséquent de fonciers parmi lesquels d'importants tènements ont d'ores et déjà été rachetés par l'EPAEM. Il en est ainsi dans la ZAC Littorale et Les Crottes.

Le Secteur Sud, dont l'objectif de développement est réaffirmé par l'EPAEM compte tenu de sa situation à l'interface de la ZAC LITTORALE et du parc des Aygalades, fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain qui devrait être initiée à compter de 2023.

Par ailleurs, la Métropole AMP, la ville de Marseille et l'EPF ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargie de la façade maritime nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain.

Sur les sites identifiés sur le secteur nord de Marseille, dans le cadre de cette convention , l'EPF a poursuivi son action foncière, ce qui lui a permis de se porter acquéreur de tènements à vocation économique, notamment sur le secteur Actisud, Capitaine Gèze, Théodora , Moretti et Plombières pour favoriser notamment l'accompagnement d'entreprises à relocaliser sur le secteur Nord de Marseille.

Sur ces périmètres, des études de faisabilité sont mises en œuvre par l'EPF en partenariat avec les services de la Métropole et de la ville de Marseille afin de préciser la programmation attendue en relation avec les besoins exprimés par les entreprises situées sur les secteurs prioritaires d'aménagement du périmètre de l'extension d'Euroméditerranée.

Dans ce contexte, et au regard principalement :

- de la nécessité d'accompagner au mieux les évolutions dans la stratégie de développement du projet de l'Extension d'EUROMEDITERRANEE,
- des enjeux fonciers importants pour l'EPF et notamment sur le stock foncier constitué.

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 3/29
en phase impulsion

Il est apparu nécessaire à l'ensemble des partenaires de redéfinir les priorités d'intervention de l'EPF, de clarifier le rôle de chacun des acteurs suivant chaque phase d'intervention, à savoir :

- L'acquisition des biens
- Le portage des biens et leur gestion en phase transitoire
- La cession des biens

Ainsi, il est proposé cette nouvelle convention, qui annule et remplace la convention n°2 signée le 12 juin 2018, avec un ré-engagement du montant financier autorisé de 100 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 2 -ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

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'intervention en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Ville, la METROPOLE et l' EPAEM, 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.

Ceci dans l'objectif d'accompagnement de l'opération d'intérêt National conduite par l'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE dont les enjeux portent sur :

La ZAC LITTORALE, le premier maillon opérationnel de l'Extension d'EUROMEDITERRANEE vers le Nord, permettra la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat (environ 6400 logements) et de bureaux et d'activité (environ 170 000 m² de SDP) ainsi que de nombreux équipements publics qui participeront à la transformation économique et sociale du secteur.

Ensuite dans la continuité des quartiers en cours d'aménagement, le projet défini pour cette extension pose comme objectif un renouvellement important de ce territoire dans une logique de centre-ville qui a déjà prévalu sur les premiers secteurs tout en connectant mieux les quartiers existants à leur environnement.

Cette volonté de densification et de préservation s'inscrit dans une démarche plus globale de **développement d'une ville durable méditerranéenne**.

Article 2 - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires, s'inscrivant pleinement dans une démarche de coopération avec l'EPF pour mettre en œuvre la présente convention, sont synthétisés ci-après.

L'EPF,

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article : « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article : « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers à l'EPAEM ou, le cas échéant, aux opérateurs désignés par celui-ci selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession »,
- produira annuellement aux différents garants un bilan des stocks,
- réunira les comités de suivi nécessaires au bon avancement des démarches engagées, validera les interventions en cours, et proposera le cas échéant les évolutions utiles à la présente convention .

LA METROPOLE,

- validera les dépenses d'acquisitions établies par l'EPF sur les secteurs du CANET et ODDO visés à l'article 3,
- réunira les comités de suivi des DIA et gestion 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 correspondant aux secteurs CANET et ODDO,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession » dans le cas particulier ou L'EPAEM ne se porte pas acquéreur.

LA VILLE,

- participera aux comités de suivi des DIA et à la connaissance des biens notamment permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession » dans le cas particulier ou l'EPAEM ne se porte pas acquéreur.

L'EPAEM,

- fournira toutes les études réalisées par lui utiles au bon accomplissement de la mission foncière confiée,
- validera les dépenses d'acquisition établies par l'EPF sur l'ensemble du périmètre de l'OIN,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention sur le périmètre ZAC LITTORALE, LES CROTTES, SECTEUR SUD,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article : « La démarche de cession » dans le cas particulier ou l'EPAEM ne se porte pas acquéreur,
- assurera la gestion des biens à l'exception de ceux conservés en gestion par l'EPF et ce conformément à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » et ce pour l'ensemble du périmètre de l'OIN,
- validera les propositions d'occupations transitoires tel que visé à l'article : « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF ».

Article 3 - Périmètre d'intervention

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

Ce périmètre se décompose en 4 secteurs prioritaires d'intervention, en phase d'impulsion, soit :

CANET et ODDO (Est et Ouest)

ZAC LITTORALE (et son sous secteur Cazemajou)

LES CROTTES SECTEUR

SUD

o Evolution exceptionnelle des périmètres

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 6/29
en phase impulsion

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 d'acquiescer de l'EPF avec l'accord de la METROPOLE (accompagnée de la délégation du DPU éventuellement nécessaire), de la VILLE et de l'EPAEM, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4 - Démarches et financement des études préalables

4.1 Etudes 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....

4.2 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF seront réimputés sur le prix de cession conformément à l'annexe « Modalités de prix de cession ».

Article 5 - La démarche d'acquisition

Le périmètre de l'extension d'EUROMEDITERRANEE, plus précisément les secteurs ODDO, CANET et LES CROTTES, est couvert par la ZAD Marseille Nord Littoral dont le titulaire du Droit de préemption est la Métropole.

Sur les secteurs prioritaires de la ZAC LITTORALE et le boulevard Oddo, l'EPAEM dispose d'une délégation totale de l'exercice du droit de préemption délégué par la Métropole.

Il est par ailleurs titulaire d'une DUP pour la ZAC LITTORALE.

Au vu des éléments précités, :

- Sur le Secteur SUD et les CROTTES, l'EPF poursuivra son action foncière aussi bien dans le cadre de préemptions que d'acquisitions amiables permettant, parallèlement à la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement, l'émergence de quelques opérations immobilières.
- Sur le secteur prioritaire de la ZAC LITTORALE, l'EPF pourra, dans le cadre de négociation amiable assurer ponctuellement des négociations et des acquisitions en complément des procédures d'expropriation menées par l'EPAEM à l'appui de la DUP obtenue et celle en cours.
- Sur les secteurs CANET et ODDO (Est et Ouest), l'EPF poursuivra une veille foncière permettant de se porter acquiescer à l'amiable ou par suite d'une décision de préemption de biens :
 - ✦ Venant consolider les références de prix actuels en relation avec les procédures de DUP qui sont en cours, et assurer la conduite des futures tranches opérationnelles qui seront initiées.

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 7/29
en phase impulsion

- ✦ Susceptibles de générer des recettes locatives soit au travers d'acquisitions occupées soit par la recherche d'occupants transitoires.

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 d'accord préalable de l'EPAEM et d'un courrier portant accord préalable du Garant en fonction du secteur d'intervention :

Président de la METROPOLE / SECTEURS CANET et ODDO (Est et Ouest)

DG de l'EPAEM / SUR TOUS LES SECTEURS D'INTERVENTION

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 ».

Toutes les acquisitions feront l'objet d'une information à l'ensemble des partenaires.

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

La délégation du droit de préemption à l'EPF se fera au cas par cas sur le périmètre de projets définis en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la cellule de veille foncière mise en place, l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE de MARSEILLE feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

Les partenaires rempliront la fiche de liaison pour la partie qui les concerne et la transmettra à la cellule de veille élargie qui validera ou invalidera, à son éclairage, l'exercice effectif du droit de préemption urbain.

Deux cas en fonction des délais de prises de décision :

- Soit, l'autorité compétente, titulaire du Droit de Préemption, organisera la visite en présence des services de France Domaine et des partenaires. Elle lancera le cas échéant, dès finalisation de la fiche, la décision de délégation de l'exercice du droit de préemption par l'EPF.
- Soit, l'autorité compétente dès réception de la DIA procédera à la décision de délégation de l'exercice du droit de préemption à l'EPF qui organisera la visite des Domaines.

Dans tous les cas, un accord écrit de l'EPAEM et du garant concerné sera sollicité pour valoir accord d'acquiescer.

Le droit de priorité visé à l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF.

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

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

- la prise à bail de logements en diffus pour l'établissement de conventions d'occupation temporaire,
- la conclusion d'intermédiations locatives sous la forme de la location/sous-location,

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 8/29
en phase impulsion

- la gestion locative de l'ensemble des logements pris à bail et la gestion de l'occupation du parc.

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

Article 6 - La démarche de cession

L'EPF cède à l'EPAEM, l'EPAEM agissant de droit et en compétence :

Les immeubles acquis par l'EPF seront cédés à l'EPAEM.

Ces cessions seront réalisées au prix de revient du foncier conformément à l'article : « Détermination du prix de cession »

L'EPF cède à un opérateur à désigner avec consultation préalable

L'EPF sur le Secteur SUD, Les CROTTEs, le CANET et ODDO pourra assurer la revente des biens acquis à / aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

La revente fera l'objet de la réitération d'un Avant-contrat / Promesse de vente comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de l'EPAEM, de la METROPOLE, de la VILLE et de l'EPF.

L'EPF cède à aux collectivités

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-AlpesCôte 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. »

6.3 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 cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (l'EPAEM, la VILLE, la METROPOLE ou un opérateur désigné).

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.

6.4 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 l'EPAEM, la VILLE et la METROPOLE 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, l'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE 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. L'EPAEM, la METROPOLE et la VILLE s'engagent à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

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

Article 7- Les données numériques

L'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE 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.

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 10/29
en phase impulsion

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

ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- ✦ Shapefile (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 l'EPAEM, la METROPOLE ou la VILLE 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 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par l'EPAEM, la METROPOLE, la VILLE et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira autant que de besoin et a minima une fois par trimestre.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

L'ordre du jour des comités de suivi sera décomposé par thématique. Il appartient à chaque partenaire de pourvoir à ces thématiques et d'animer la réunion ou partie de réunion qui s'y rattache selon la répartition suivante :

- L'EPAEM pour le suivi du projet
- La METROPOLE et l'EPF pour le suivi des acquisition et la gestion des biens
- La VILLE de MARSEILLE, la METROPOLE, l'EPAEM et l'EPF pour le suivi de la convention

Article 9 – Calendrier de Cession

Il est convenu que les cessions des biens acquis par l'EPF au profit de l'EPAEM ou d'un opérateur désigné représenteront un montant moyen de 5 M € / H.T. par an permettant ainsi d'assurer un fonctionnement équilibré de la présente convention en matière d'écoulement du stock. Soit un montant prévisionnel de 30 M € sur la période de la convention.

L'EPAEM et l'EPF s'engage pour respecter cet engagement à :

- corriger la stratégie de mise en œuvre des projets si nécessaire en fonction des acquisitions réalisées et projetées.
- procéder à la signature d'un avant-contrat au cours du premier semestre de l'année en cours, permettant ainsi d'identifier les conditions préalables nécessaires à la réitération de l'acte au plus tard le 30 novembre de la même année.

Article 10 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens déjà acquis et à acquérir, et sauf stipulation particulière des différentes parties ceux-ci seront remis en gestion à l'EPAEM.

Toutefois l'EPF assurera ou fera assurer la gestion des biens dans les cas suivants :

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 11/29
en phase impulsion

1°) S'agissant de biens acquis occupés par des baux commerciaux et qui nécessitent une gestion juridique particulière. (soit pour le recouvrement des recettes locatives soit au titre de la résiliation des baux rendus nécessaires pour le projet).

La résiliation des baux existants s'effectuera **en accord avec l'EPAEM, le garant du bien et l'EPF propriétaire.**

2°) S'agissant des biens acquis qui nécessitent une sécurisation du bien préalablement à la remise en gestion à l'EPAEM soit par :

- La mise en œuvre de travaux de sécurité urgente (en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes),
- L'occupation préventive,
- Le gardiennage,
- La démolition partielle urgente.

L'EPF informera et rendra compte régulièrement à l'ensemble des parties des mesures qu'il sera amené à prendre pour la gestion de ces dits biens dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire ;

3°) S'agissant des biens ayant vocation à être intégrés aux stratégies de développement du projet et pour lesquels :

- il existe une volonté d'organiser dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme transitoire une occupation des biens permettant de marquer la mutation des quartiers concernés avant les implantations définitives ; Démarche MOV (Massalia Open Village) conduite par EuroMéditerranée et qui pourra faire l'objet de convention spécifique de mise à disposition des biens concernés de l'EPF à EPAEM.
- il existe une volonté de trouver des solutions d'occupation visant à limiter le coût du portage foncier voir de générer des recettes locatives venant en déduction du prix de revient pour faciliter les sorties d'opérations futures.
- Il y a une volonté de procéder à la démolition totale du bien ou il est nécessaire de préserver le bâti au titre de sa valeur patrimoniale et des travaux doivent être engagés a cet effet.

L'orientation des biens concernés, répondant au 3 cas précités, s'effectuera autant que possible lors de la demande d'accord d'acquérir, et concernant les—biens en stock, lors de comités de pilotage spécifiques de « Suivi des biens en gestion ».

Le choix et les principales conditions techniques, juridiques et financières des occupations transitoires seront validés **par EUROMEDITERRANEE, le garant des biens et L'EPF propriétaire.**

Modalités de mise en œuvre de la gestion des biens confiés à l'EPAEM

Ce transfert de la gestion à l'EPAEM s'effectuera conformément à l'annexe sur la gestion des biens, et chaque fois que possible, au moment de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF.

Ceci sous réserve que soit transmis préalablement à l'EPAEM l'ensemble des éléments lui permettant d'en assurer la garde à savoir : consistance du bien, caractéristiques principales, état d'occupation du bien: Diagnostics réglementaires, plan(s), arrêté(s) impactant éventuellement le bien, facture(s) des fournisseurs de réseaux, servitudes, baux en cours,...

Cette remise en gestion sera traduite par l'établissement d'un « Procès-verbal de remise en gestion » contresigné par les deux parties, pour permettre à l'EPAEM d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil et dont les modalités seront définies à la signature de l'acte.

L'EPAEM ne peut modifier même temporairement la destination des biens dont la gestion lui est transférée sauf accord exprès des parties.

L'EPAEM informera l'EPF sur les biens confiés en gestion à toute autre personne désignée par elle.

Dans le respect de ces règles, l'EPAEM pourra organiser avec toute autre personne désignée par elle les modalités de la gestion tel que précisé en annexe.

Toutefois, dans le cas exceptionnel où l'EPAEM ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

L'Etat des biens en stock à fin 2022 et leur gestion EPAEM ou EPF est précisé en **annexe**.

Article 11 - Communication

L'EPAEM, LA METROPOLE ou La VILLE s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets dont le portage foncier est assuré par l'EPF. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs tiers 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 l'EPAEM, de la METROPOLE ou de la VILLE, (charte graphique,), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire,

Article 12- Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses du stock effectuées au titre de la convention d'intervention foncière précédente sur le périmètre d'extension d'EUROMEDITERRANEE sont intégralement 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 31/12/2022 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 chaque garant : EPAEM, METROPOLE et VILLE un état définitif des reprises.

Article 13- Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site demeure inchangé vis-à-vis de la précédente convention et donc estimé à **100 Millions EUROS** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel l'EPAEM et la METROPOLE sont respectivement engagés par secteur pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme. Les engagements financiers que l'EPF prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. L'EPAEM et la METROPOLE en seront régulièrement tenus informés.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF est fixé dans un premier temps, à **75 Millions EUROS** (soixante-quinze millions d'euros) hors taxes.

Article 14- Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 DECEMBRE 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.

Sauf décision de renouveler la présente convention, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève dans les conditions définies à l'article 16

Article 15 - 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 (OIN), 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 (OIN), 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 16 – 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 ou de l'EPAEM en fonction du secteur.

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.

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 Métropole ou l'EPAEM s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 14/29
en phase impulsion

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 Métropole ou l'EPAEM 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 ou l'EPAEM 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 la/les présente(s) clause(s) ne pourra/ont 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 17 - 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 18 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 et 1 bis : Plan de situation du périmètre d'intervention + Ventilation par secteur et par garant des biens acquis et à acquérir
- 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 + cartographie des biens en stock.
- 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 ⁽¹⁾
En 4 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Mathilde CHABOCHE ⁽²⁾

Fait à _____, le _____ (1)

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

Fait à _____, le _____ (1)

L'Etablissement Public d'Aménagement
Euroméditerranée, représenté par sa
Directrice Générale,

Martine VASSAL ⁽²⁾

Fait à Marseille, le _____ (1)

Aurélié COUSI ⁽²⁾

La Ville de Marseille
représentée par l'Adjointe au Maire
déléguée à l'Urbanisme, au projet
Métropolitain, au Patrimoine Municipal
et foncier et au Droit des Sols,

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

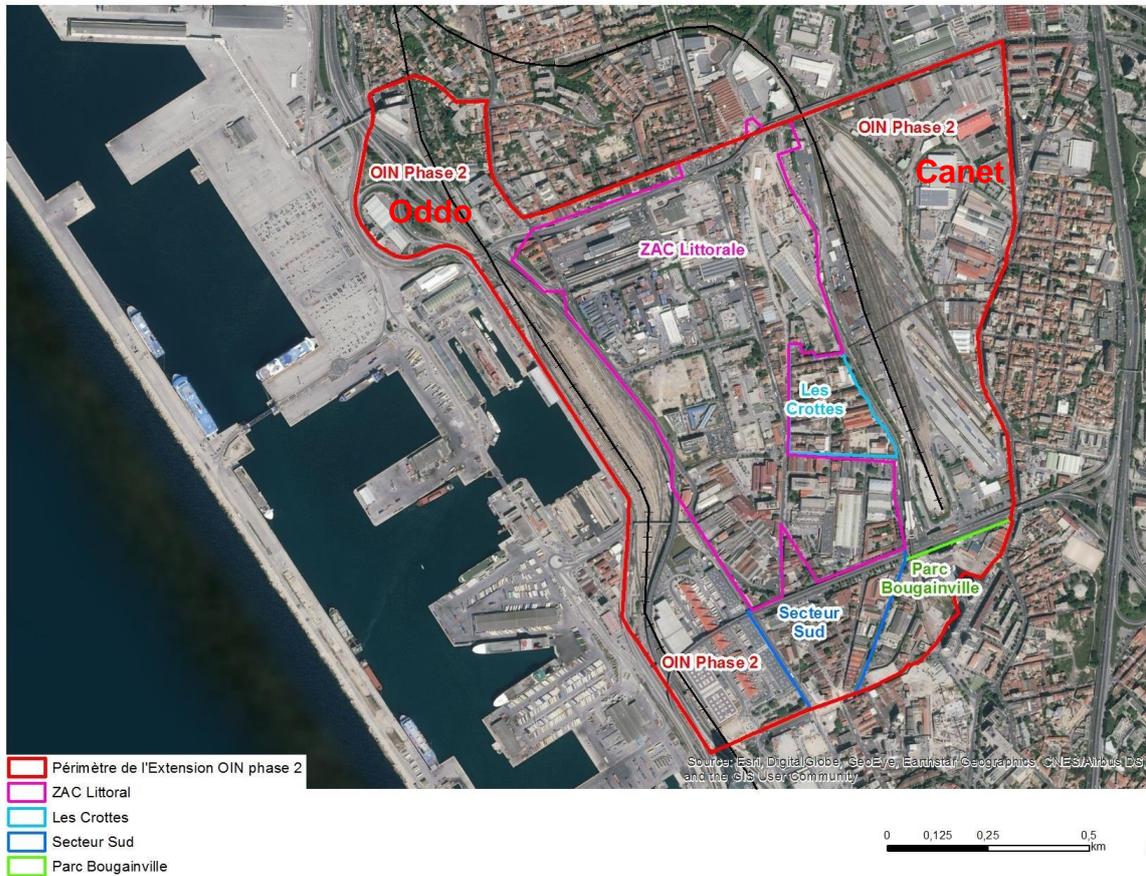
⁽²⁾ Parapher chaque bas de pag

Annexes

Annexe n°1 et 1 bis - Plan de situation du périmètre d'intervention + Ventilation par secteur et par garant

Site	Code	Etat des dépenses réalisées	Cessions	GARANTIE EPAEM	GARANTIE VDM	GARANTIE METROPOLE
Parc Bougainville-Extension OIN	13MAR28	-	-	-	-	-
Site entièrement cédé						
Extension OIN	13MAR068	21 490 297	4 653 032	-	-	16 837 265
Comptabilisée		20 771 325	4 653 032			16 118 293
Montant prévisionnel		718 973				718 973
Les Crottes - OIN	13MAR067	6 025 236	5 636 238	388 998	-	-
Comptabilisée		6 020 652	5 636 238	384 414		
Montant prévisionnel		4 584		4 584		
OIN Hors ZAC Phase 1	13MAR37	19 664 439	-	19 664 439	-	-
Comptabilisée		18 409 511		18 409 511		
Montant prévisionnel		1 254 928		1 254 928		
OIN Zac Littorale	13MAR066	26 922 783	24 068 454	2 869 925	-	-
Comptabilisée		26 873 530	24 060 656	2 812 874		
Montant prévisionnel		49 253	7 798	57 051		
Total général		74 102 756	34 357 725	22 923 362	-	16 837 265

(13) COMMUNE DE MARSEILLE - OIN Extension Euroméditerranée



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

Il est précisé que, de façon conjointe avec l'EPAEM, 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 l'EPAEM à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- 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 l'EPAEM (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

L'EPAEM 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 :

1. 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.
2. 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 indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, l'EPAEM acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par l'EPAEM et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.
3. 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 l'EPAEM un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

L'EPAEM ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

Convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée n° 3 19/29
en phase impulsion

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue l'EPAEM 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 :

L'EPAEM veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire. L'EPAEM réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

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

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

L'EPAEM 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, l'EPAEM 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 l'EPAEM 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, l'EPAEM procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). L'EPAEM 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, l'EPAEM 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, l'EPAEM 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.

L'EPAEM 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. L'EPAEM 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, l'EPAEM informera l'EPF des évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

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

• 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, l'EPAEM 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 l'EPAEM la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, l'EPAEM 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.

• A la charge de l'EPAEM :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, l'EPAEM 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. L'EPAEM 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.

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'EPAEM 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).

L'EPAEM 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, l'EPAEM représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de l'EPAEM :

L'EPAEM gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

L'EPAEM 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.

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

L'EPAEM 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, l'EPAEM 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, l'EPAEM désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF demandera à l'EPAEM 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).

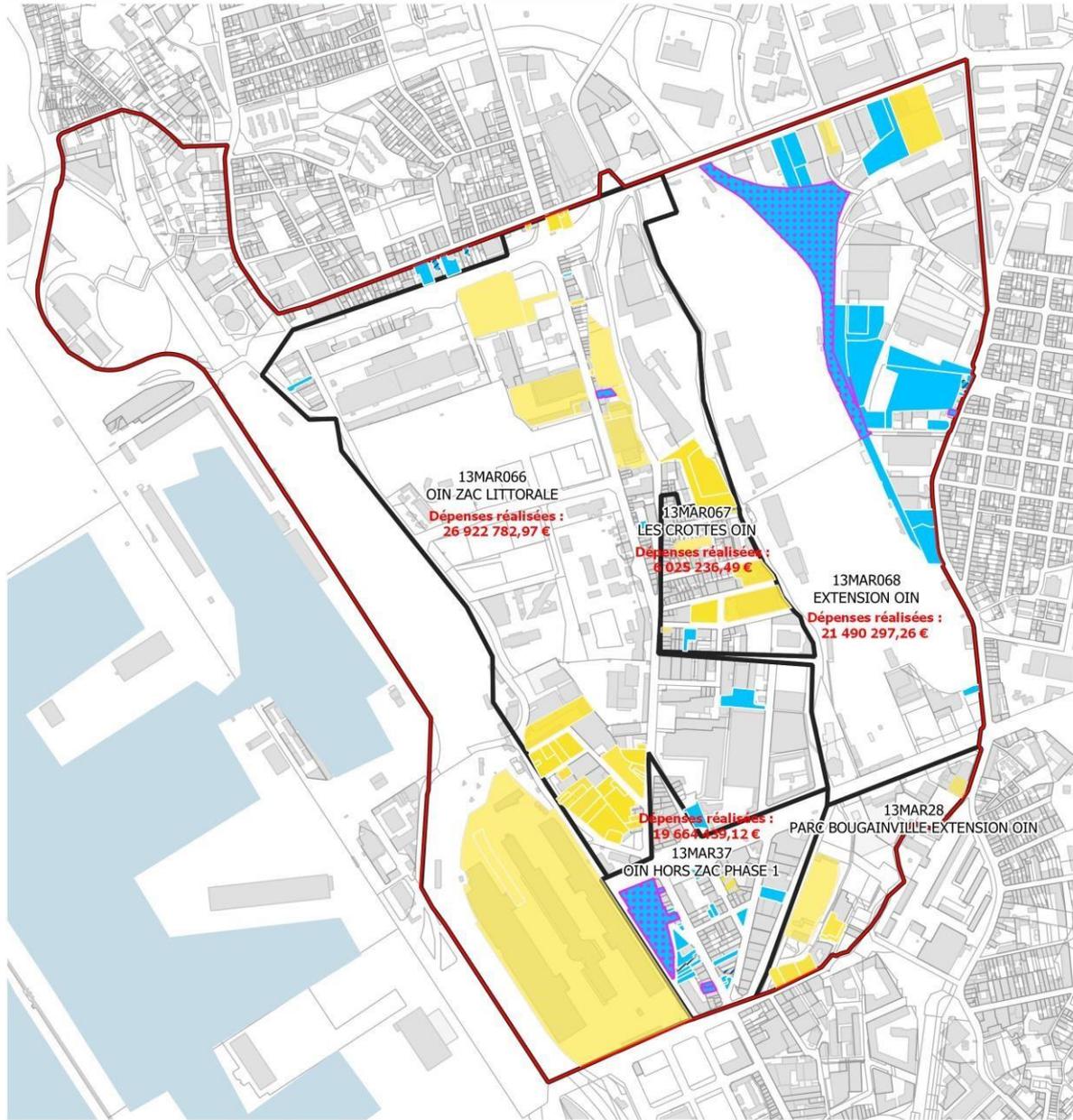
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention + cartographie des biens en stocks

ETAT DES DEPENSES Convention CF1392610 MARSEILLE EXTENTION EUROMEDITERRANEE			
<i>Dépenses en DC au 04/01/2023</i>			
Code opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Solde en DC
13MAR066	OIN Zac Littorale	Coût d'achat	2 667 000,00
		Frais d'acquisition	(12 685,57)
		Frais de gestion	67 709,92
		Frais d'études	2 430,00
		Travaux	116 480,80
		Recettes de gestion locative	(28 061,38)
Total 13MAR066 "OIN Zac Littorale"			2 812 873,77
13MAR067	Les Crottes - OIN	Coût d'achat	400 000,00
		Frais d'acquisition	5 165,67
		Frais de gestion	14 239,33
		Travaux	8 498,64
		Recettes de gestion locative	(43 489,74)
		Total 13MAR067 "Les Crottes - OIN"	
13MAR068	Extension OIN	Coût d'achat	15 801 250,00
		Frais d'acquisition	1 114 742,69
		Frais de gestion	310 540,56
		Frais d'études	54 165,95
		Travaux	342 046,01
		Recettes de gestion locative	(1 504 452,45)
Total 13MAR068 "Extension OIN"			16 118 292,76
13MAR37	OIN Hors ZAC Phase 1	Coût d'achat	14 828 747,00
		Frais d'acquisition	922 648,18
		Frais de gestion	955 200,51
		Frais d'études	25 128,66
		Impôts fonciers	9 506,03
		Recettes de gestion locative	(167 174,94)
Total 13MAR37 "OIN Hors ZAC Phase 1"			18 409 511,07
TOTAL DEPENSES EN DC			37 725 091,50

Dépenses prévisionnelles au 04/01/2023

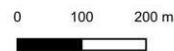
Code opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Montant prévisionnel
13MAR066	OIN Zac Littorale	Frais d'acquisition	55 299,71
		Frais de gestion	1 201,34
		Frais d'études	450,00
		Travaux	99,82
Total 13MAR066 "OIN Zac Littorale"			57 050,87
13MAR067	Les Crottes - OIN	Frais de gestion	3 684,04
		Travaux	900,00
Total 13MAR067 "Les Crottes - OIN"			4 584,04
13MAR068	Extension OIN	Coût d'achat	250 500,00
		Frais d'acquisition	481 836,47
		Frais de gestion	13 598,27
		Travaux	5 733,35
Total 13MAR068 "Extension OIN"			751 668,09
13MAR37	OIN Hors ZAC Phase 1	Coût d'achat	865 000,00
		Frais d'acquisition	46 980,00
		Frais de gestion	46 624,00
		Travaux	296 697,38
Total 13MAR37 "OIN Hors ZAC Phase 1"			1 255 301,38
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES			2 068 604,38

Bilan financier de l'EPF PACA au 04/01/2023
Part du prix des cession et garantie de rachat sur la dépense totale



Site	Code	Etat des dépenses	Cessions réalisées	GARANTIE EPAEM	GARANTIE VDM	GARANTIE METROPOLE
Parc Bougainville-Extension OIN	13MAR028			Site entièrement cédé		
Extension OIN	13MAR068	21 490 297 €	4 653 032 €			16 837 265 €
Les Crottes - OIN	13MAR067	6 025 236 €	5 636 238 €	388 998 €		
OIN Hors ZAC Phase 1	13MAR037	19 664 439 €		19 664 439 €		
OIN Zac littorale	13MAR066	26 922 783 €	24 068 454 €	2 869 925 €		
Total général		74 102 756 €	34 357 725 €	22 923 362 €		16 837 265 €

- Périmètre de l'OIN
- Acquisitions réalisées
- Acquisitions partielles
- CF1392610
- Cessions réalisées
- Cessions en cours
- Acquisitions en cours



Date : janvier 2023
 Sources : IGN BD CarthoV3.2
 Cadastre DGFIP 2020
 Mentions légales d'utilisation

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

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020 et 2022-58 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 :

Article 1. Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (en OIN,), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

Article 2. Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération (en OIN,), 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.