

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE

SUR LE SITE GYPTIS 1

EN CENTRE ANCIEN

EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

METROPOLE Aix-Marseille-Provence

COMMUNE de Marseille

(Département des Bouches du Rhône)

Entre

La **METROPOLE 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.....,

Désignée ci-après par « la METROPOLE »,

La **COMMUNE de Marseille** représentée par son Maire, Monsieur Benoît PAYAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal N° en date du

Désigné ci-après par « la COMMUNE »,

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 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° 2024/_____ en date du 25 juin 2024,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Rôle des partenaires.....	5
L'EPF.....	5
La METROPOLE et la COMMUNE	5
La METROPOLE, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF.....	6
La COMMUNE.....	6
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention.....	6
Evolution exceptionnelle des périmètres	6
Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF	6
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	7
Études urbaines	7
Études foncières et techniques :	7
Frais d'études	8
Article 6. - La démarche d'acquisition	8
Article 7. - La démarche de cession.....	10
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement.....	10
Cession à un opérateur avec consultation préalable.....	10
Cession directe à /aux opérateurs.....	11
Cession à la collectivité.....	11
Conditions juridiques de la cession :.....	11
Modalités de suivi du projet après cession :.....	12
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation.....	12
Article 9. - Les données numériques.....	12
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	13
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	13
Article 12 - Communication	14
Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	14
Article 14. - Montant de la convention	14
Article 15. - Durée de la convention.....	14
Article 16. - Détermination du prix de cession	15
Article 17. -Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	15
Article 18. - Contentieux	16
Article 19. - Annexes	16
Annexe n°1 – Note sur la composition actuelle du bâtiment et l'historique de la procédure.....	19
Annexe n°2 – Arrêté portant modification de l'arrêté de mise en sécurité de la commune de Marseille du 16/02/2023.....	21
Annexe n°3 - Plan de situation du périmètre d'intervention	26
Annexe n°4 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF.....	27
Annexe n°5 - Etat provisoire des reprises des dépenses au titre de la précédente convention.....	33
Annexe n°6 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ..	34

Préambule

Le Quartier de la Belle-de-Mai se caractérise par une forte densité et un nombre important de bâti indigne. Cet ancien quartier ouvrier et industriel est devenu un quartier d'accueil des primo-arrivants et de ménages pauvres. Plus de 65% des logements potentiellement dégradés dont plus de 40% de logements potentiellement très dégradés. Cet état de dégradation est notamment lié à la vétusté des immeubles, l'étroitesse des parcelles, la rareté des espaces libres, le manque de lumière naturelle et la cohabitation parfois complexe entre les fonctions résidentielles et commerciales.

Ainsi ce quartier dense et paupérisé a été inscrit en phase 1 du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du Centre-Ville pour permettre à terme l'élaboration et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. Il constitue un maillon essentiel dans le développement du Centre-Ville et du cœur de la METROPOLE. Il est le lien entre Euro Méditerranée et l'hyper Centre-Ville.

Il est le territoire de développement du Grand Centre-Ville élargi et porte des projets structurants pour Marseille :

- Doublement ferroviaire en souterrain de la Gare Saint Charles,
- Projet de nouvelle ligne de tramway,
- Requalification des casernes (Caserne du Muy, Burgeaud, Marceau et Bousserade),
- Ilot prioritaire du PPA : Clovis Hugues et Hoche/Versailles.

Situé au cœur de cette dynamique de projet conduite par l'opération Grand Centre-Ville et prolongée par le PPA signé le 15 juillet 2019, l'îlot compris entre la rue Cristofol, le boulevard National et la rue de Loubon est au cœur des enjeux portés par le PPA et le Plan « Marseille en Grand » tels que la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle mais également la requalification des copropriétés dégradées.

L'évacuation de la copropriété Gyptis 1 a eu lieu le 14 mars 2023 suite à un arrêté de mise en sécurité urgent, interdisant l'occupation de l'immeuble et ordonnant la fermeture sécurisée de celui-ci. La situation bâtiminaire conjuguée à de graves difficultés financières de la copropriété et à la situation sécuritaire conduit la COMMUNE et la METROPOLE à solliciter le partenariat de l'EPF pour assurer une maîtrise foncière de l'ensemble des lots et une veille foncière à l'échelle de l'îlot en vue de mener une opération de recyclage de la copropriété et initier un projet d'ensemble.

La Copropriété Gyptis 1 est identifiée comme prioritaire dans la stratégie d'intervention sur les copropriétés de Marseille.

Lors d'une instance partenariale copropriétés du 7 novembre 2022, les partenaires publics ont validé le principe d'une appropriation publique de cet immeuble. Aussi, afin d'exercer une veille sur les transactions immobilières et de commencer l'intervention foncière, la METROPOLE Aix-Marseille-Provence a instauré au conseil métropolitain du 15 décembre 2022 un périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur la copropriété du Gyptis 1. Ainsi, dans le cadre de la convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville », des acquisitions par voie de préemption ont été réalisées dès janvier 2023 : 11 appartements ont été acquis à fin 2023. Les dépenses liées à ces acquisitions seront reprises dans la présente convention.

La constitution de la présente convention spécifique a notamment pour but d'intégrer ces biens et d'en définir les modalités de gestion.

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

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

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.

Le devenir du site et de ses abords devra être défini dans le cadre d'études à conduire dans les prochains mois.

A ce stade et à l'échelle de la seule copropriété du Gyptis, le projet de la COMMUNE et de la METROPOLE sur ce site pourrait porter sur une opération comptant sur un potentiel de 80 logements maximum dont 32 LLS, restant à être validé et précisé dans le cadre des études en cours.

Par courrier en date du 03 mars 2023, la METROPOLE a sollicité l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur le site Gyptis 1.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économe 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'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, la réalisation d'opérations d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle, 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 COMMUNE et la METROPOLE, 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 le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération en **CENTRE ANCIEN** portant sur un ensemble immobilier bâti dégradé permettant de réaliser par recomposition ou restructuration de l'unité foncière une opération mixte comprenant de l'habitat, des équipements et des commerces.

Modalités particulières applicables :

- La gestion de proximité des biens intégrés, dispositif intégré en amont dans la convention, soit sous forme partenariat bailleur / opérateur, et autres services de prestataires. Les dépenses sont intégrées à la convention.
- La réalisation d'une enquête sociale par un bureau d'étude agréé,
 - ✓ Les actions de relogement des habitants de la copropriété (propriétaires ou locataires) par accompagnement des ménages dans le processus de relogement coordonné par la METROPOLE avec l'appui de la COMMUNE et la METROPOLE.
 - ✓ L'élaboration d'études techniques et diagnostics du bâtiment inhérents aux travaux à mettre en œuvre dans le cadre des acquisitions foncières par la mobilisation de bureaux d'études spécialisées.
- La prise en charge des problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation en partenariat avec les acteurs institutionnels.

Les parties conviennent que la copropriété dénommée « Gyptis 1 », bâtiment en R+10 fortement dégradé et composé de logements de type studio et T1bis présente tout à la fois des désordres liés à la salubrité et à la sécurité du fait en particulier de dysfonctionnement des équipements communs et une mauvaise habitabilité causée par un manque d'entretien et de multiples dégradations volontaires de certains occupants.

Comme énoncé, cet immeuble faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'occupation a été évacué le 14 mars 2023

L'ensemble immobilier Gyptis 1 totalise 9 700 m² de surface de plancher en R+10. Il regroupe 354 lots dont 269 appartements principalement de type studio et T1bis.

Une présentation du bâtiment et un historique des procédures de mise en sécurité conduites par la COMMUNE sur la copropriété du Gyptis 1 est énuméré en annexe 2.

Un Droit de Prémption Renforcé (DPUR) a été instauré par délibération du conseil métropolitain notamment sur la copropriété du Gyptis 1 en date du 15 décembre 2022 permettant la veille sur les transactions immobilières et l'intervention foncière.

Le Permis de Louer a été instauré sur la copropriété du Gyptis 1 en date du 16 mars 2023.

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 du (des) site(s) (référéntiel 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 »,
- Mobilisera un prestataire pour réaliser les enquêtes d'occupation et sociales ainsi que l'accompagnement social des ménages dans le processus de relogement cordonné par la METROPOLE,
- 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 METROPOLE et la COMMUNE

Mettront à contribution leur contingent de logements sociaux respectifs pour contribuer au relogement définitif des locataires

- Participeront au processus de relocalisation des locaux d'activité économique, rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF,

Fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

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

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,

Coordonnera, le cas échéant en lien avec la COMMUNE, 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.

Assurera la coordination, en lien avec la COMMUNE, du processus de relogement des habitants de l'îlot (propriétaires ou locataires) coordonné et alimenté par le prestataire social désigné par l'EPF via la mise en place de comités de suivi de relogement.

La COMMUNE

Participera, en lien avec la METROPOLE, au processus de relogement des habitants de l'immeuble (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activité économiques rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF,

Génera dans le cadre d'une remise en gestion les biens acquis par l'EPF,

Mettra en œuvre le pouvoir de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat, et notamment de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence.

- Participera au processus de relogement des locataires en place au moment de l'évacuation,

Fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

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

Ce périmètre se trouve entièrement en phase d'impulsion de réalisation et comprend la parcelle 811 L 111 d'une surface cadastrale de 1 327m² constituant la copropriété du Gyptis 1.

Cet immeuble se situe en zonage UAe1 du PLUI en vigueur.

Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini 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 METROPOLE, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution de ce périmètre.

Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF

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

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

Une gestion des biens acquis (par la COMMUNE ou par un prestataire choisi par elle),

Un prestataire en charge de la mission d'accompagnement social dont le financement sera assuré par l'EPF

L'engagement et le maintien par la COMMUNE et la METROPOLE de dispositifs d'hébergement et de relogement des ménages (voir Article 6 : Actions de relogement)

La COMMUNE assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des 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 (hors préemption) dès que toutes les conditions énumérées ci-dessus seront assurées.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines

La COMMUNE 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 COMMUNE, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La COMMUNE 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 COMMUNE sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la COMMUNE

Le programme sera annexé aux présentes par avenant.

Cette étude s'appuiera notamment :

- un pré-diagnostic structure réalisé par la COMMUNE en novembre 2022 identifiant les désordres et les mesures d'urgence à mettre en œuvre.
- une étude de septembre 2023 sur le secteur lancé par la COMMUNE esquissant un scénario préférentiel de maillage entre la rue Loubon et la rue Cristofol avec un front bâti de part et d'autre de cet axe et une programmation de logements collectifs.

Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF pourra :

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

- 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.
- Faire réaliser des études sociales de relogement

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Frais d'études

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

- Soit réimputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- Soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la METROPOLE 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 (METROPOLE) 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 sera réalisé 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 de la Présidente de la METROPOLE. **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.

Afin de répondre aux objectifs de la présente convention, une délégation permanente du DPUR pourra être prise par la METROPOLE au profit de l'EPF.

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'engagera par délibération de son Conseil Métropolitain à approuver une procédure de DUP dont le bénéficiaire sera l'EPF avant le 30 juin 2026, dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet.

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

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

Action de relogement

Pour appréhender les responsabilités des parties précitées, il est nécessaire d'expliciter les différentes étapes du processus.

Dans un premier temps, la COMMUNE, dans le cadre de la mise en œuvre de ses pouvoirs de police, se substitue aux propriétaires défailants, pour assurer l'hébergement temporaire des locataires.

A compter de l'achat d'un lot par EPF, les obligations de l'ancien propriétaire sont transférées à l'EPF, avec toutes les conséquences qui en découlent et notamment la prise en charge financière de l'hébergement des occupants. La COMMUNE et la METROPOLE mettent à disposition de l'EPF la possibilité de conventionner avec un opérateur d'hébergement temporaire, avec lequel COMMUNE et METROPOLE sont liées par un marché public (cf. explicitation détaillée ci-dessous).

Dès la prise de l'ordonnance d'expropriation ayant pour effet d'éteindre le bail, le relogement définitif devient obligatoire et incombe à l'EPF. Aussi, la COMMUNE et la METROPOLE mobiliseront leur contingent de logements sociaux ainsi que le dispositif partenarial de relogement, selon les critères du dispositif de mutualisation, en cours de redéfinition, pour que l'EPF puisse adresser les 2 propositions réglementaires de relogement définitifs aux locataires, non relogés dans cette temporalité.

La répartition des missions entre les différents partenaires est la suivante :

- L'EPF : assure l'accompagnement des ménages concernés avec le concours de son prestataire chargé d'une mission d'accompagnement social et du relogement des ménages.
Le prestataire missionné par l'EPF réalise les enquêtes d'occupation des ménages concernés par l'action de portage, constitue les dossiers de relogement et accompagne dans la durée les locataires jusqu'à leur logement définitif. En cas de renonciation volontaire du ménage occupant à son droit au relogement temporaire au profit d'un relogement définitif, l'EPF en tant que propriétaire du bien évacué suite à une mesure de police avec interdiction temporaire d'habiter, prendra à sa charge les frais de relogement selon le barème appliqué dans le cadre de ses obligations de relogement définitif. Un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la METROPOLE et de la COMMUNE, permet l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation de l'offre adaptée à la situation des ménages.
Pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la METROPOLE, l'EPF porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire.
- LA METROPOLE : assure la mobilisation de l'offre adaptée à la situation des ménages sur la base de l'identification actualisée des besoins transmis par le prestataire missionné par l'EPF. Elle coordonne l'animation du dispositif mis en place en groupement de commande avec la COMMUNE pour assurer l'hébergement temporaire des ménages.
Pour les relogements définitifs, la METROPOLE s'engage à mobiliser son propre contingent ou solliciter le dispositif partenarial de relogement, selon les critères du dispositif de mutualisation, en cours de redéfinition.
- La COMMUNE : accompagne la METROPOLE dans la mobilisation de l'offre particulièrement pour ce qui concerne l'hébergement temporaire des ménages évacués d'immeubles faisant l'objet de mesures de police, en substitution des propriétaires défailants (compétence commune), .
- La COMMUNE s'engage également à mobiliser son propre contingent.

La COMMUNE 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 COMMUNE et la METROPOLE ont retenu Soliha Provence comme prestataire. Ce marché prendra fin au 15 décembre 2024 (marché en cours de prorogation par voie d'avenant jusqu'au 31 mai 2025). L'EPF bénéficiera des nouveaux dispositifs retenus sans nécessité d'avenanter la présente convention.

Parmi les missions confiées au prestataire SOLIHA 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 :

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

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

Dans le cadre de cette prestation, en sa qualité de partenaire privilégié de la COMMUNE et de la METROPOLE 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 dès l'acquisition du bien 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.

Si l'EPF se porte acquéreur d'un logement dont l'occupant bénéficie déjà d'un hébergement temporaire par l'intermédiaire de ce marché, il en informe immédiatement la COMMUNE et se rapproche du prestataire pour conclure avec ce dernier et les occupants une convention tripartite d'occupation temporaire par laquelle il s'engage à rembourser directement au prestataire le coût des loyers mensuels et des charges qui ne seraient pas couverts par les occupants.

La METROPOLE et la COMMUNE veilleront à ce que leur prestataire (actuel ou futur) refacture à l'EPF les prestations réalisées à échéance mensuelle sous la forme d'une facture unique énonçant l'ensemble des occupants concernés ayant fait l'objet d'un relogement.

Article 7. - La démarche de cession

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

Cf : Annexe 6 : « 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 COMMUNE ou la METROPOLE

- 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 à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

- Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise, il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

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 METROPOLE et la COMMUNE conformément aux textes en vigueur :

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la METROPOLE et la COMMUNE.

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

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

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

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande de la Présidente de la METROPOLE et du Maire de la COMMUNE, 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 bailleur social, d'un aménageur ou d'un opérateur par la METROPOLE et la COMMUNE, ceux-ci s'obligent à faire appliquer par le bailleur social, 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.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'une cession à un concessionnaire, 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.

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 COMMUNE et la METROPOLE.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur,

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, le bailleur, l'aménageur ou 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 COMMUNE 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, la COMMUNE et la METROPOLE 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 COMMUNE 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.

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 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière compétente sous réserve que la METROPOLE en accord avec la COMMUNE :

- Valide, par délibération du Conseil Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
 - o 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 COMMUNE et la METROPOLE, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
 - o Approuve le dossier de 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 COMMUNE et la METROPOLE transmettront, 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 COMMUNE et METROPOLE 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 COMMUNE et l'EPF, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la METROPOLE, de la COMMUNE 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 COMMUNE lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La COMMUNE 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 COMMUNE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

Ainsi le bien dont la COMMUNE 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 COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE 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.

Article 12. - Communication

La COMMUNE et la METROPOLE 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. Ils 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 COMMUNE et la METROPOLE 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 « Grand Centre-Ville » sur le site 13MAR099 - Gyptis 1, rue Cristofol sur la commune de MARSEILLE troisième arrondissement 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, un état des dépenses établi à la date du 13/03/2024 est précisé en **annexe** « Etat provisoire des reprises des dépenses au titre de la précédente convention ».

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

Article 14. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **6 000 000 EUROS** hors taxes (SIX MILLIONS D'EUROS).

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 METROPOLE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2029 ; 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.

Les parties prévoient que l'échéance de la convention pourra intervenir au 31 décembre 2026 à défaut d'une délibération de la METROPOLE validant le dossier de déclaration d'utilité publique intégrant l'immeuble constituant la copropriété du Gyptis 1.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

En cas d'abandon de projet par la COMMUNE et/ou la METROPOLE, antérieurement au 31 décembre 2029, la convention prendra automatiquement fin un an maximum après la date de réception du courrier du Maire et/ou du Président de la METROPOLE signifiant l'abandon du projet à ses partenaires ou la date de réception par la COMMUNE et/ou la METROPOLE du compte-rendu du comité de suivi du projet consignant l'abandon ou les réserves remettant en cause l'équilibre du projet.

Tout courrier signifiant l'abandon du projet, adressé par la COMMUNE et/ou la METROPOLE postérieurement au 31 décembre 2028 ne pourra en aucun cas prolonger le délai initial de fin de la convention.

Dans ce cadre, les dispositions de l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » seront appliquées.

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 sur des biens constituant une opération avec équilibre financier contraint, les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés.

Etant ici précisé que les lots de copropriété acquis par l'établissement au sein de la copropriété du Gyptis 1 ne feront pas l'objet d'une remise en location ultérieure.

Taxes foncières

- Au vu de la nature de l'opération sur des biens constituant une opération 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 METROPOLE. 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 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.

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 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 – Note sur la composition actuelle du bâtiment et l'historique de la procédure
- Annexe n°2 – Arrêté portant modification de l'arrêté de mise en sécurité de la commune de Marseille du 16/02/2023
- Annexe n°3 - Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°4 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
- Annexe n°5 : Etat provisoire des reprises des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°6 : 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 Commune de Marseille
représentée par son Maire,

Claude BERTOLINO (2)

Benoit PAYAN (2)

Fait à, le (1)

La METROPOLE 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 – Note sur la composition actuelle du bâtiment et l'historique de la procédure

La composition actuelle de cet ensemble immobilier :

Un bâtiment en R+10 avec deux niveaux de sous-sol, représentant une surface totale de plancher (dont sous-sol) de 9 700 m² et une surface parcellaire totale de 1 327m²,

Bâtiment desservi par 2 escaliers non encloués et ascenseurs desservant les demi-paliers,

354 lots dont :

- 268 appartements de type studio et T1bis,
- 1 appartement T3 constituant la loge du concierge,
- 76 caves,
- 6 locaux à usage économique,
- Un garage
- 1 transformateur électrique
- 1 local chaufferie
- Au deuxième sous-sol, un local abritant un local chaufferie, système de chauffage collectif alimentant également la copropriété Gyptis 2 située de l'autre côté de la rue Cristofol (6 rue Cristofol).

Historique de la procédure :

D'un arrêté de mise en sécurité urgente n° 2021_01727_VDM en date du 18 juin 2021 délivré par Monsieur l'Adjoint au Maire de MARSEILLE charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

D'un arrêté modificatif de mise en sécurité urgente n° 2021_02062_VDM en date du 9 juillet 2021 délivré par Monsieur l'Adjoint au Maire de MARSEILLE chargé de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

D'un arrêté de mainlevée de la mise en sécurité urgente n° 2021_02378_VDM en date du 6 août 2021 délivré par Monsieur l'Adjoint au Maire de MARSEILLE chargé de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité urgente n°2021_1727 VDM signée en date du 18 juin 2021 est prononcée.

L'arrêté modificatif de mise en sécurité urgente n°2021 02062 VDM signé en date du 09 juillet 2021 est abrogé.

D'un arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – Procédure Urgent n° 2022_00492_VDM en date du 22 février 2022 délivré par Monsieur l'Adjoint au Maire de MARSEILLE chargé de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne.

D'un arrêté de mise en sécurité relatif au fonctionnement défectueux et au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation – Procédure d'urgence- n° 2022_03683_VDM en date du 18 novembre 2022

D'une DECISION N° 46 D'EXECUTER DES TRAVAUX D'OFFICE en date du 19 décembre 2022 délivrée par Monsieur l'Adjoint au maire de MARSEILLE chargé de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne

Rapport de visite technique, mise en sécurité - Procédure urgente du service « sécurité bâtiminaire » de la COMMUNE en date du 14 février 2023 (annexe n°2),

D'un arrêté de mise en sécurité urgente n° 2023_00487_VDM en date du 16 février 2023 délivré par Monsieur l'Adjoint au Maire de MARSEILLE chargé de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne.

Le Maire

Arrêté N° 2023_00487_VDM

SDL18/135 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ RELATIF AU FONCTIONNEMENT DÉFECTUEUX ET AU DÉFAUT D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS D'UN IMMEUBLE COLLECTIF À USAGE D'HABITATION - PROCÉDURE D'URGENCE - LE GYPTIS 1 - 7/9 RUE JEAN CRISTOFOL - 13003 MARSEILLE

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L 2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L 511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 (cf annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté n°2020_03084_VDM du 24 décembre 2020, de délégation de fonction à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure urgente n°2022_00492_VDM signé en date du 22 février 2022, ordonnant l'exécution de mesures d'urgence relatives aux équipements communs dans l'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol – 13003 MARSEILLE,

Vu l'arrêté préfectoral d'insalubrité des parties communes de l'immeuble Le GYPTIS 1, n°2022 – 78 signé en date du 27 juillet 2022,

Vu l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs n°2022_02657_VDM, signé en date du 29 juillet 2022, ordonnant l'exécution de travaux mettant fin durablement à tout danger dans un délai de 6 mois dans l'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol – 13003 MARSEILLE,

Vu l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure d'urgence n°2022_03683_VDM, signé en date du 18 novembre 2022, ordonnant la réalisation de travaux d'urgence sous 21 jours dans l'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol – 13003 MARSEILLE,

Vu les constats des services de la Ville de Marseille en date du 19 octobre 2022 et du 14 février 2023,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 14 février 2023, concluant à l'existence d'une menace grave et imminente des équipements communs pour la sécurité des occupants de l'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant l'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811L, numéro 0111, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 13 ares et 27 centiares,

Considérant que le syndicat des copropriétaires est représenté par le [REDACTED], syndic – domicilié [REDACTED]

Considérant la réalisation des mesures d'urgences prescrites par l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure urgente n°2022_00492_VDM, signé en date du 22 février 2022, attestée par la facture de la SARL d'exploitation de maçonnerie GIACOLONE, domiciliée 74 avenue de la Croix Rouge – 13013 MARSEILLE, datée du 2 mars 2022 et constatée par les services municipaux en date du 2 mars 2022, en présence du syndic pris en la personne du cabinet [REDACTED]

Considérant la réalisation partielle des mesures d'urgences prescrites par l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure urgente n°2022_03683_VDM, signé en date du 18 novembre 2022, effectuées par la ville de MARSEILLE en travaux d'office tel que prévu par le code de la construction et de l'habitation,

Considérant que les piquages sauvages réalisés par certains occupants de l'immeuble sur les colonnes d'eau potable et la persistance des fuites, constatés lors de la visite des services municipaux le 14 février 2023, conduisent à des infiltrations et des dégâts des eaux récurrents, réduisant à néant les travaux de mise en sécurité d'urgence réalisés par la ville de Marseille en décembre 2022 et fragilisant la structure de l'immeuble,

Considérant que les piquages sauvages réalisés par certains occupants de l'immeuble sur les colonnes montantes électriques et la persistance d'incidents sur le réseau de distribution réduisent à néant les travaux de mise en sécurité d'urgence réalisés en décembre 2022 et peuvent conduire à un départ d'incendie ainsi qu'à un risque d'électrisation ou d'électrocution des personnes,

Considérant les multiples interventions du Bataillon des Marins-Pompiers et des services de dépannage ENEDIS, à la suite de plusieurs départs d'incendie dans les colonnes montantes de distribution électrique de l'immeuble,

Considérant que le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 14 février 2023, constatant de nouveaux dysfonctionnements, confirme l'état de danger imminent et liste les dysfonctionnements suivants affectant les équipements communs :

Réseaux de distribution d'eau potable, eau chaude sanitaire et chauffage par le sol :

- Dégradation importante des réseaux provoquant des inondations et des infiltrations d'eau dans les gaines de distribution électrique, avec risque imminent de départ d'incendie par inondation des gaines électriques, et risque d'électrisation ou d'électrocution des personnes par contact direct,

Éclairage des parties communes :

- Absence d'éclairage dans les circulations horizontales des 1^{er}, 2^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème} et 9^{ème} étages, entraînant un risque important de panique des occupants en cas de nécessité d'évacuation, surtout de nuit, en cas d'incendie dans l'immeuble,

Sécurité incendie :

- Présence d'un important potentiel calorifique et d'encombrants dans les parties communes, notamment dans l'escalier ouest, ainsi que dans les gaines techniques, occasionnant un risque très important de production de fumées toxiques en cas d'incendie, et entravant l'évacuation des occupants et l'intervention des opérations de secours,

- Présence d'un important potentiel calorifique et d'encombrants dans la cour nord, malgré un nettoyage de celle-ci, occasionnant un risque très important de production de fumées toxiques en cas d'incendie et de propagation des flammes à la façade,

- Nouvelle dégradation des portes coupe-feu de recoupement des circulations horizontales et risque de propagation d'un incendie pouvant compromettre l'évacuation des occupants,

Étanchéité des toitures :

- Nouvelle dégradation de l'étanchéité de la toiture, provoquant, en cas d'intempéries, des infiltrations d'eau importantes dans les étages supérieurs et dans les gaines de distribution électrique, avec risque imminent de départ d'incendie par inondation des gaines électriques, et risque d'électrisation ou d'électrocution des personnes par contact direct,

Réseaux de ventilation :

- Dégradation très importante des réseaux de ventilation des pièces humides, moteurs d'extraction à l'arrêt, conduits décrochés, mettant à néant l'exigence de non-propagation du feu et des fumées par les conduits,

Ascenseurs :

- Installations régulièrement en panne, mettant gravement en cause les conditions d'habitation des occupants, et absence de vérification quinquennale par un bureau de contrôle de ces installations, conformément aux normes en vigueur,

Considérant que les colonnes montantes électriques appartiennent en toute propriété, depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique sauf opposition des propriétaires,

Considérant que la distribution électrique est assurée par ENEDIS, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour ENEDIS, 34 place des Corolles – 92079 PARIS - La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°444 608 442, et représentée par Madame Marianne LAIGNEAU, Présidente du directoire,

Considérant qu'il ressort du rapport des services de la Ville de Marseille que la sécurité des occupants est gravement menacée par l'état des équipements communs de l'immeuble :

- Risque majeur de départs d'incendie dans les colonnes montantes électriques à la suite d'inondations récurrentes des gaines (présence d'importantes traces d'humidité sur les tableaux et ruissellement d'eau sur les appareillages),
- Risque d'électrocution ou d'électrisation des personnes, compte tenu de l'état des installations électriques et des inondations récurrentes ayant un impact sur les parties privatives,
- Entrave à l'évacuation des occupants et à l'intervention des secours, en cas de nécessité,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé, et que seule une évacuation complète de l'immeuble peut permettre la mise en œuvre des travaux de mise en sécurité définitive de cet immeuble, préconisés dans les arrêtés sus-cités,

Considérant qu'il ressort du rapport des services de la Ville de Marseille qu'il y a lieu, dans **un délai de 2 semaines**, d'évacuer et interdire l'occupation de l'immeuble, de faire couper les fluides et d'assurer une fermeture sécurisée de l'immeuble,

Considérant par conséquent qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure d'urgence n°2022_03683_VDM, signé en date du 18 novembre 2022,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure urgente n°2022_03683_VDM, signé en date du 18 novembre 2022 est

modifié comme suit :

« L'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 811L, numéro 0111, quartier Belle de Mai, pour une contenance cadastrale de 13 ares et 27 centiares, appartient selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé [REDACTED]

[REDACTED], personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à [REDACTED]

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet [REDACTED]



Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

Les colonnes montantes appartiennent en toute propriété depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique et la distribution électrique est assurée par ENEDIS, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour ENEDIS, 34 place des Corolles - 92079 PARIS La Défense.

Les copropriétaires mentionnés ci-dessus doivent prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique, en mettant en œuvre, dans un **déla****i maximum de 2 semaines** à dater de la notification du présent arrêté, les mesures nécessaires d'urgence suivantes :

- Débarrasser l'ensemble des encombrants, notamment dans la cour nord et les circulations,
- Assurer durablement la sécurisation de l'immeuble pour éviter tout risque d'intrusion ou de dégradation après évacuation de ses occupants. »

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité relatif aux équipements communs – procédure urgente n°2022_03683_VDM, signé en date du 18 novembre 2022 est modifié comme suit :

« L'accès et l'occupation de l'immeuble Le GYPTIS 1, sis 7/9 rue Jean Cristofol - 13003 MARSEILLE 3EME es: interdit.

Les propriétaires seront tenus d'assurer un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants.

Les copropriétaires doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Les accès à l'immeuble doivent être immédiatement neutralisés par tous les

Annexe n°3 - Plan de situation du périmètre d'intervention

(13) COMMUNE DE MARSEILLE – Site Gyptis 1, Ilot Cristofol-National



Annexe n°4 - 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 COMMUNE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte la METROPOLE, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la COMMUNE, 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 COMMUNE 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 COMMUNE (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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE.

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

La COMMUNE 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 COMMUNE.

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

- 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 COMMUNE actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la COMMUNE 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 COMMUNE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

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

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

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

2. 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 COMMUNE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la COMMUNE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La COMMUNE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

3. 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 COMMUNE 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 COMMUNE pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire bipartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire bipartite, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE informera l'EPF des événements 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.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

En sa qualité de gardien, la COMMUNE 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 COMMUNE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la COMMUNE 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 COMMUNE :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

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

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

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

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

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 COMMUNE :

La COMMUNE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF demandera à la COMMUNE 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°5 - Etat provisoire des reprises des dépenses au titre de la précédente convention

Etat provisoire des reprises au titre de la Convention d'intervention foncière sur le périmètre Grand Centre-Ville Commune de MARSEILLE CC METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE		
Etat de la convention CF1390940 au 13/03/2024 sur le site 13MAR099 "Gyptis I rue Cristofol"		
<i>Dépenses constatées</i>		
Compte	Intitulé du compte	Dépenses constatées
☐ 601111	Coût d'achat - Portage	88 900,00
☐ 601112	Frais d'acquisition - Portage	3 560,00
☐ 6011141	Travaux de gestion courante - Portage	1 200,00
☐ 60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	2 318,76
☐ 60111532	Frais divers - Portage	6 075,58
Total général		102 054,34
<i>Dépenses prévisionnelles</i>		
Compte	Intitulé du compte	Dépenses prévisionnelles
☐ 60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	2 318,76
☐ 601111	Coût d'achat - Portage	56 363,00
☐ 601112	Frais d'acquisition - Portage	3 634,00
☐ 60111532	Frais divers - Portage	6 195,58
☐ 6011141	Travaux de gestion courante - Portage	6 000,00
Total général		74 511,34

Annexe n°6 - 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)

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

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

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

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

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

- Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération portant sur une **opération 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 portant sur une **opération 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.

Convention d'intervention foncière sur le site Gyptis 1 en centre ancien en phase Impulsion/réalisation

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.