CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE EN CENTRE ANCIEN

SUR LE SITE JEAN MOULIN

EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille Provence

Commune de Bouc Bel Air

(Département des Bouches du Rhône)

Entre

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

Désignée ci-après par la METROPOLE»,

La Commune de Bouc Bel Air représentée par son Maire, Monsieur Richard MALLIÉ, 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°_____ en date du 25 juin 2024,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention 4
Article 2. - Rôle des partenaires 4
Article 3. - Périmètre d'intervention 5
Evolution exceptionnelle du périmètre 5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables 6
Études urbaines 6
Études foncières et techniques : 6
Frais d'études 6
Article 5. - La démarche d'acquisition 7
Article 6. - La démarche de cession 7
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement 7
Cession à un opérateur avec consultation préalable 8
Cession directe à /aux opérateurs 8
Cession à la collectivité 8
Conditions juridiques de la cession : 9
Modalités de suivi du projet après cession : 9
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation 10
Article 8. - Les données numériques 10
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention 10
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF 11
Article 11. - Communication 11
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention 12
Article 13. - Montant de la convention 12
Article 14. - Durée de la convention 12
Article 15. - Détermination du prix de cession 12
Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours 13
Article 17. - Contentieux 13
Article 18. - Annexes 14
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention 15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF 16
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention 22
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours 23

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Préambule

La commune de Bouc Bel Air compte environ 15 000 habitants en 2022 soit environ 680 habitants au km² pour une superficie d'environ 22km². Elle est située à 21 km de Marseille.

La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche volontariste qui a permis l'émergence de programme mixtes, comprenant des logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété.

Le site de la place Jean Moulin est situé en centre-ville et s'inscrit au cœur du principal pôle de vie de la commune, en continuité immédiate de son noyau historique.

La place Jean Moulin est à la croisée de deux axes structurants :

- Un axe nord/sud qui relie les parvis du château et de l'Eglise au belvédère ouvert sur la vallée
- Un axe est/ouest reliant équipements et commerces, théâtre de festivités et du marché, dans la continuité de la place de la Mairie.

Un parking public extérieur d'une cinquantaine de place est présent au pied de la place Jean Moulin.

Il est prévu de restructurer cette place par l'acquisition de fonciers mitoyens puis l'aménagement de ce site en vue de conforter le dynamisme du cœur de village en renforçant l'offre en logements, dont des logements sociaux, et en commerces.

La Commune a sollicité l'EPF afin de l'aider dans l'engagement de l'acquisition foncière d'un bâti foncier, en grande partie désaffecté à ce jour et situé sur la place Jean Moulin elle-même, bâti mitoyen appartenant à deux propriétaires distincts.

En effet, l'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ainsi, l'EPF s'est porté acquéreur dans le cadre de la convention multi sites habitat d'un foncier bâti sur ce site dont les dépenses sont reprises dans cette convention. Il reste à acquérir un deuxième foncier bâti. Etant précisé qu'aucun accord foncier n'a été trouvé avec ce propriétaire. Une déclaration d'utilité publique pourra être mise en œuvre.

La faisabilité réalisée sur ce site établit la possible réalisation d'une opération d'ensemble comportant environ 20 logements dont 10 logements locatifs sociaux, et du commerce.

Ainsi, la commune sollicite l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur le site Place Jean Moulin. .

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « *Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace* »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 à la Métropole Aix-Marseille Provence, 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 ville portant sur un ensemble immobilier bâti permettant de réaliser par recomposition ou restructuration d'ilots une opération mixte d'environ 20 logements dont 10 logements locatifs sociaux et des commerces.

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

La Métropole Aix-Marseille Provence, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme.
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
-

Cas d'une SPL / AMENAGEURS

- transfèrera l'obligation d'acquisition des biens maîtrisés à une entité avec laquelle elle se trouve en relation de quasi-régie par l'effet d'une clause de substitution d'acquéreur.
- s'engagera dans le cadre de la promesse à réaliser ou faire réaliser un programme immobilier défini conjointement avec l'EPF dans le cadre de leur coopération étant précisé que ce programme sera annexé aux présentes par avenant ainsi qu'à la promesse de vente.

Cas d'une CONSULTATION d'OPERATEURS

- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

La COMMUNE

- assurera la gestion de proximité des biens,
- coordonnera et assurera l'instruction des autorisations d'urbanisme
- prendra en charge ou délèguera au bailleur social désigné, la mission de relogement des habitants de l'ilot (propriétaires ou locataires)
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »
- participera aux comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,

Article 3. – Périmètre d'intervention

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

Ce périmètre concerne le secteur Place Jean Moulin couvrant une superficie totale d'environ 4000 m² et situé au centre-ville de la commune de Bouc Bel Air.

Ce site se situe en zonage UA.

Evolution exceptionnelle du périmètre

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 ce périmètre, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Métropole et de la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution du périmètre.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF

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

- Une gestion des biens acquis (soit par la Commune, soit par un prestataire choisi par elle),
- Un bailleur social, désigné par la Commune, qui assurera le relogement des locataires en place,

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

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines

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

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

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

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

Pour les études de pré projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Commune, en collaboration avec la Métropole, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Commune, en collaboration avec la Métropole, en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF s'acquittera de sa contribution auprès de la 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 en cas d'aménagement public ou privé de la zone.

Études foncières et techniques :

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

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, …) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera 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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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

Article 6. - La démarche d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

Déclaration d'utilité publique

La Commune s'engage à approuver par délibération le projet 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 Métropole, l'EPF constituera le dossier de déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article 7. - La démarche de cession

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

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

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune ou la Métropole

- 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 :

Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maitrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maitrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maitrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

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

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

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

Cession directe à /aux opérateurs

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

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*

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 maitrise 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 Métropole.

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

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

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

En cas de projet d'aménagement public ou privé, par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, 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 Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

La 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Commune :

- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant au minimum 50% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- s'engage à approuver par délibération le projet 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 ou la Métropole, l'EPF constituera le dossier de déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 9. - Les données numériques

La Commune et/ou la Métropole transmettront, dans la mesure de 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 ou/ la Métropole une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, …) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

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

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

- 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.

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.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF et de la Commune. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 12. - Communication

La Commune et la Métropole s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. 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, de la Métropole, et de l'EPF (charte graphique,…), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention Multi-sites Habitat sur le site Jean Moulin sur la Commune de Bouc Bel Air 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 29/02/2024 est précisé en annexe « *Etat provisoire de reprise des dépenses au titre de la précédente convention* ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF adressera à la Métropole 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 DEUX MILLIONS D' EUROS (2.000.000€) hors taxes.

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

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

Article 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.

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 :

<u>Recettes Locatives</u>

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

<u>Taxes foncières</u>

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

- Au vu de la nature de l'opération (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 Métropole.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,
- Et/ou
- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

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.

Toutefois, dans l'hypothèse de l'abandon du projet par la commune, la Métropole pourra solliciter auprès de la commune le rachat des biens en stock et le remboursement des débours dans le délai imparti.

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

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

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

Article 18. - Contentieux

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Article 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

- Fait à Marseille, le
- En 3 exemplaires originaux
-
- L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur
- représenté par sa Directrice Générale
-
-
- Claude BERTOLINO (2)
-
- Fait à ……., le (1)
-
- La Métropole Aix-Marseille-Provence
- représentée par sa Présidente,
-
-
-
-
- Martine VASSAL (2)

- Fait à ……., le (1)
-
- La Commune de Bouc Bel Air
- représentée par son Maire,
-
-
- Richard MALLIÉ (2)

- (1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités
- (2) Parapher chaque bas de page

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Annexes

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

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la commune et de la Métropole en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la commune et de la Métropole, 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 :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillement – 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 vu 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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.

Les modèles de Conventions d'Occupation Précaires sont annexés 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 signation des deux parties à l'EPF.

La Commune devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des évènements 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 de 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

  Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune et l'EPF acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune ou la Métropole 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, procèdera 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 procèdera, 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.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la 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 tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La 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 évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien….

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

1. *A la charge de l'EPF :*

Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 Pluriannuel 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, dératisation 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.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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 procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Annexe n°3 – Etat provisoire des reprises des dépenses au titre de la précédente convention

Etat provisoire des reprises au titre de la CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE N°1 METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE		
Etat de la convention CF139183M au 29/02/2024 sur le site 13BBA006 "Place Jean Moulin"		
Dépenses constatées		
Compte	Intitulé du compte	Dépenses constatées
601111	Coût d'achat - Portage	250 000,00
601112	Frais d'acquisition - Portage	10 000,00
601113	Frais d'études - Portage	6 800,00
Total général		266 800,00
Dépenses prévisionnelles		
Compte	Intitulé du compte	Dépenses prévisionnelles
601111	Coût d'achat - Portage	350 000,00
601112	Frais d'acquisition - Portage	14 000,00
6011141	Travaux de gestion courante - Portage	1 313,56
60111532	Frais divers - Portage	1 250,00
Total général		366 563,56

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

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

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibérations 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 2020

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 remises 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 (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

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024

Au vu de la nature de l'opération (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 maitrise 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 maitrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. …), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité. Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

Reçu au Contrôle de légalité le 02 juillet 2024