

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE SUR LE PÉRIMÈTRE « GRAND CENTRE-VILLE » EN PHASE ANTICIPATION-IMPULSION AVENANT N°4

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Marseille

(Département des Bouches-du-Rhône)

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du 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 26 novembre 2024,

Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Préambule

La convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille » en phase anticipation - impulsion, signée le 2 mars 2017 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'EPF a pour objectif d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés par la Ville et la Métropole sur le périmètre d'Opération du Grand Centre-Ville (OGCV). Son montant conventionnel est de 30M€ et sa date de caducité fixée au 31 décembre 2024.

Cette convention vise à préparer de futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Par avenant n°1 signé le 21 août 2018, l'EPF a intégré une démarche d'expérimentation « Viager social à vocation intergénérationnelle » portée par la Banque des Territoires et à laquelle la Ville et la Métropole étaient engagées.

Par avenant n°2 signé le 11 juin 2019, 9 sites ont été retenus pour passer en phase réalisation et pour lesquels il a été convenu que l'EPF engage des procédures de Déclaration d'Utilité Publique avec enquêtes publiques conjointes. Cet avenant faisait suite à la délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, par laquelle la Métropole a approuvé sa stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégadé, suite au sinistre de la rue d'Aubagne.

Par avenant n°3 signé le 20 décembre 2022, la durée de la convention a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2024. Cet avenant a également permis de préciser les modalités d'hébergement temporaire et de relogement selon lesquelles les partenaires de la convention ont convenu de s'organiser afin de faire face aux besoins générés par les actions de maîtrise foncière menées par l'EPF.

L'action foncière engagée par l'EPF représente à ce jour 23 728 233.73 € de dépenses d'acquisitions foncières constatées et 1 800 000 € en prévisionnel. Les recettes de cession s'élèvent à 8 506 091.86 €.

La convention arrivant à échéance le 31 décembre 2024, l'objet du présent avenant n°4 est de prolonger la durée de la convention au 31 décembre 2027.

Cette prorogation permettra de poursuivre et de finaliser le déstockage et le recyclage des biens déjà acquis.

Elle n'a pas vocation à porter de nouvelles acquisitions à l'exception des sites et biens suivants dont le portage ne pourra excéder le 31 décembre 2027 :

- Sites destinés à être cédés à la SPLA IN ;
- Biens à vocation économique ;
- Sites à vocation habitat suivants dont la maîtrise foncière totale reste à finaliser : Rue Estelle, Crimée /Desplaces, Ilot Jouven/Jullien/Pyat et Rue Cristofol.

En effet, la Métropole Aix Marseille Provence et l'EPF ont signé le 19 décembre 2023 une convention habitat à caractère multisites n°2. La convention subséquente à la convention habitat à caractère multisites n°2 est en cours de signature par la Ville de Marseille et la Métropole, permettant ainsi la mobilisation de l'EPF afin d'acquérir, sur l'ensemble du territoire communal, par négociation amiable ou préemption des terrains bâtis ou non bâtis, pour ensuite les céder à des opérateurs permettant la production de logements sociaux à court terme.

De futures opérations à développer sur le périmètre du Grand Centre –Ville pourront faire l'objet de conventions d'intervention foncières spécifiques, permettant d'accompagner la mise en œuvre des projets à la fois pour les besoins de production de logements et pour les besoins de redynamisation économique, les deux volets étant indissociables dans les interventions en tissu urbain dense de Centre –Ville.

Cet avenant permet également d'enregistrer le transfert du site dit Cristofol et de ses dépenses depuis la convention de veille et de maîtrise foncière sur le site de Bouès / Belle-de-Mai sur la convention d'intervention foncière sur le périmètre « Grand Centre-Ville ».

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de l'EPF du 28 novembre 2022 (délibération n° 2022/62) a décidé d'adapter l'article portant sur la démarche de cession lors d'une cession aux collectivités. Il a également été décidé en Conseil d'Administration de l'EPF du 07 mars 2023 (délibération n° 2023/2) d'intégrer un nouveau paragraphe dans l'annexe de gestion qui prévoit que l'EPF entend accorder un mandat à la collectivité contractante aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ainsi, il est proposé de prolonger la durée de la convention de 3 ans, d'enregistrer le transfert du site dit Cristofol et d'adapter les articles portant sur la démarche de cession, sur la détermination du prix de cession et sur la résiliation, la caducité de la convention et la mise en œuvre garantie de rachat ainsi que d'intégrer les annexes de gestion et de modalités de cession modifiées.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. – Durée de la convention

(Modifie l'article 13 de la convention initiale)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2027**.

Cette prorogation permettra de poursuivre et de finaliser le déstockage et le recyclage des biens déjà acquis. Elle n'a pas vocation à porter de nouvelles acquisitions à l'exception de biens à vocation économique.

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

Article 2. – Périmètre d'intervention

(Modifie l'article 2 de la convention initiale et de ses avenants successifs)

Le site Cristofol est transféré, avec ses dépenses, depuis la convention de veille et de maîtrise foncière sur le site de Bouès / Belle-de-Mai sur la convention d'intervention foncière sur le périmètre « Grand Centre-Ville »

L'état des dépenses prévisionnelles correspondant au site Cristofol est de 1 075 986.73 € HT (voir annexe n°3).

Ce transfert a fait l'objet de courriers d'accord, portant sur le transfert du site et sur la garantie de rachat, de la Métropole en date du 22 février 2024 et de la Ville de Marseille en date du 18 décembre 2023 (voir annexe n°4).

Le site Cristofol est retenu en phase réalisation.

Article 3. – Démarches de cession

(Annule et remplace l'article 5 de la convention initiale)

Au regard des besoins locaux en logements, la METROPOLE et la Commune veilleront, à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront, également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement et la loi dite « Climat et résilience » : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains et limitation de l'artificialisation des sols.

Cession à un opérateur

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

- Cession avec consultation préalable

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.

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, 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 METROPOLE, celle-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 proto-aménagement. 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 en 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 METROPOLE et la Commune.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la METROPOLE 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, acquiert également 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 partenariat avec la METROPOLE et la Commune 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.

A ce titre, la METROPOLE et la Commune 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 ou la Métropole 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 4. - Détermination du prix de cession

(Annule et remplace l'article 4 de l'avenant n°1 et l'article 14 de la convention initiale)

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

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

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

Recettes Locatives

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

Taxes foncières

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

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 5. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

(Annule et remplace l'article 15 de de la convention initiale)

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

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, l'EPCI pourra solliciter auprès de la commune le rachat des biens en stock et le remboursement des débours dans le délai imparti.

Cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visés à l'article « Périmètre(s) d'intervention », la Métropole ou la Commune s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

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

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

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

Article 6. - Annexes

(modifie les annexes 2 et 3 de la convention d'origine et de ses avenants successifs)

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n° 1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF et modèle de convention d'occupation précaire
- Annexe n° 2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours
- Annexe n° 3 : Etat provisoire des reprises des dépenses du site Cristofol
- Annexe n° 4 : Courriers d'accord portant sur le transfert du site Cristofol

Ces annexes ont une valeur contractuelle.

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

Fait à Marseille, le (1)

En 3 exemplaires originaux

Fait à Marseille, le (1)

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

**La commune de Marseille
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Benoît PAYAN (2)

Fait à Marseille, le (1)

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

Martine VASSAL (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain et/ou Municipal

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 - 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 METROPOLE et de la Commune, en application de la présente convention.

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

- 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 (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.

Pour les biens acquis par l'EPF pour lesquels LA COMMUNE aura un mandat aux fins de conclure ces conventions d'occupation précaire, LA COMMUNE travaillera en concertation avec les services économiques de LA METROPOLE. LA COMMUNE et LA METROPOLE devront valider conjointement le choix de l'occupant du site concerné.

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.
- 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 ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la METROPOLE, 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 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 entraînera 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 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.

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.

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°2 - 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 mises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

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

- Recettes Locatives

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

- Taxes foncières

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

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

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

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

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

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

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

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

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

Annexe n°3 – Etat provisoire des reprises des dépenses du site Cristofol

Convention d'intervention foncière sur le périmètre « Grand Centre-Ville » en phase
Anticipation-Impulsion – Avenant n° 4

18/21

Annexe n°4 – Courriers d'accord portant sur le transfert du site Cristofol



Conseiller délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Marseille, le

Madame Claude BERTOLINO
Directrice Générale
Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur
62/64, la Canebière
Le Noailles
13001 MARSEILLE

DOSSIER SUIVI PAR :
Magali DUMONTEIL
DGD AMENAGEMENT DURABLE HABITAT INCLUSION ET COHESION
TERRITORIALE
T : 04.95.09.55.33
Adresse mail : magali.dumonteil@ampmetropole.fr
Nos réf : SGPI-S4023000/2023-12-121364
Vos réf :

Objet : Clôture de la convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière sur le site Boues-Belle de Mai à Marseille 3ème arrondissement et transfert du stock foncier et des dépenses vers la convention d'intervention foncière sur le périmètre Grand Centre-Ville.

Madame la Directrice Générale,

Aux termes d'une convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière bipartite signée en 2009, la Ville de Marseille a confié à l'EPF une mission d'intervention foncière sur le site Boues/ Belle de Mai afin de favoriser la production d'habitat dans ce secteur délimité par le boulevard National, la rue Loubon, le boulevard Bouès et la rue Jean Cristofol, à proximité immédiate du noyau villageois de la Belle de Mai dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Ce partenariat a permis la maîtrise foncière d'un îlot secteur Loubon revendu par l'EPF à la Ville de Marseille en 2018 afin de servir de terrain d'assiette à l'école Joli Manon et à un parc.

Par ailleurs, l'EPF a réalisé la maîtrise quasi complète d'une entité située rue Jean Cristofol sur laquelle est envisagée la réalisation d'un projet de résidence intergénérationnelle de 58 logements sous financement PLUS/ PLAI. Le projet est en cours de définition avec le bailleur Villogia désigné par la Ville de Marseille en date du 22 septembre 2022.

Par courrier en date du 8 novembre dernier, vous informez mes services de l'échéance de la convention Boues Belle de Mai au 31 décembre 2023 et de l'impossibilité de signer un huitième avenant à cette convention bipartite entre la Ville de Marseille et l'EPF.

MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE-PROVENCE
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02
T : 04 91 99 99 00
ampmetropole.fr



1

Ainsi, il est proposé à la Ville de Marseille et à la Métropole Aix-Marseille-Provence de transférer le stock foncier détenu par l'EPF sur le site Cristofol et les dépenses associées d'un montant de 1 075 986,73 € HT sur la convention d'intervention foncière sur le périmètre Grand Centre-Ville afin de finaliser la maîtrise foncière de deux lots en indivision et d'engager la cession des parcelles cadastrées section 811 L numéros 67 et 69 au bénéfice de Vilogia d'ici au 31 décembre 2024.

Je vous indique par la présente l'accord de la Métropole pour que le site de la rue Jean Cristofol soit hébergé à compter du 1^{er} janvier 2024 sur la convention d'intervention foncière sur le périmètre Grand Centre-Ville sous réserve de l'engagement écrit et préalable de la Ville de Marseille à conserver à sa charge la garantie de rachat des biens précédemment acquis par l'EPF et de ceux qui seront acquis pour finaliser le projet ainsi que du remboursement des débours.

En outre, conformément à l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière Grand Centre-Ville, la Ville de Marseille ou l'EPF PACA assureront la gestion des biens du site des 31-33 et 35 de la rue Jean Cristofol.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'assurance de ma considération distinguée.

Christian AMIRATY

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-
PROVENCE
BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02 2
T : 04 91 99 99 00
amprmetropole.fr



Adjoint en charge de la politique du
logement, de la lutte contre l'habitat
indigne, du droit de préemption hors
commerce et des relations avec
l'Établissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur

Marseille, le

28/10/2023

Établissement Public Foncier Public Provence Alpes Côte
d'Azur
Madame Claude Bertolino
Directrice Générale
62/64 La Canebière
CS 10474
13207 MARSEILLE CEDEX 01

Réf : DGAVD/DFI/SAFI/DVF/CL N°: 01473/23/12/01044
Dossier suivi par :
Céline Latourte
Tél : 04 91 55 33 68

OBJET : Clôture de la convention d'Intervention Foncière Bouès / Belle de Mai

Madame la Directrice Générale,

Je fais suite à votre courrier du 8 novembre 2023 visant à anticiper la clôture de la Convention d'Intervention Foncière Bouès / Belle de Mai, prévue au 31 décembre 2023.

Comme vous le précisez, cette CIF permet d'accompagner la mise en œuvre du secteur Cristofol. Sur ce dernier, le projet en cours de définition devra permettre d'envisager une cession à l'opérateur pressenti dans les meilleurs délais, mais au-delà de la date de fin de la convention.

Je vous remercie pour votre proposition de transférer le site Cristofol et l'engagement financier de l'EPF correspondant (1 075 986,73 € HT) sur la CIF Opération Grand Centre Ville.

Je vous confirme donc notre accord sur ce transfert et je vous propose, en accord avec la Métropole, que la Ville puisse conserver la garantie d'achat sur ce secteur, par exception aux dispositions de la CIF Opération Grand Centre Ville. En effet, la Ville, déjà propriétaire d'une partie du foncier sur l'îlot Cristofol, reste pleinement impliquée dans la mise en œuvre de l'opération avec Villogia, dans la continuité de ses engagements au titre de la CIF Bouès Belle de Mai.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick AMICO
Adjoint au Maire en charge de la
Politique de l'habitat,
de la Lutte contre l'habitat indigne
du Droit de Préemption hors commerce
et des Relations avec l'EPF PACA

Copie à : Eric TAVERNI, directeur adjoint développement urbain et stratégie territoriale, Métropole Aix Marseille
Provence

40 Rue Fauchier – 13233 MARSEILLE CEDEX 20