

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN HABITAT COMPLEXE

SUR LE SITE DES ROSIERS EN PHASE IMPULSION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

(Département des Bouches du Rhône)

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par « La METROPOLE »,

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

Désigné ci-après par « la VILLE » ,

Et

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2025/.....en date du 11 mars 2025,

Désigné ci-après par les initiales « EPF »

Sommaire

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

Préambule

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

La copropriété des Rosiers, construite entre 1954 et 1957, constitue un ensemble immobilier comptant 723 logements et couvre environ 8 hectares. Elle se situe dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Bon Secours/St Jérôme, à proximité immédiate du noyau villageois de Bon Secours.

L'ensemble des Rosiers comprend 13 bâtiments aux tailles variées : une grande barre de 220 logements (R+12), 4 barres de taille intermédiaire entre 78 et 129 logements (R+10 et R+11) et 8 petits collectifs entre 6 et 14 logements (R+2 et R+3).

La copropriété compte également 3 hangars commerciaux et un bâtiment d'activité (ancien centre social) transformé en habitation.

La copropriété est classée Patrimoine du XXème siècle.

La ville de Marseille a entamé une procédure d'arrêt de mise en sécurité en 2022 à l'encontre de la copropriété des Rosiers, notamment en raison de la dégradation des façades du bâtiment A ; cette procédure est toujours en phase contradictoire.

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par une lettre de mission du Ministre délégué et de la Secrétaire d'Etat, datée du 21 novembre 2023, l'EPF a été missionné pour engager la réalisation de 4 études de préfiguration sur quatre ensembles de copropriétés, sous l'égide du Préfet de Région en concertation étroite avec les élus de la métropole et de la ville de Marseille. Les 4 sites visés sont : la Maurelette, l'ensemble du Mail, Consolat et les Rosiers. Cette mission devant permettre, pour chacun des 4 sites, de finaliser le diagnostic permettant d'établir l'opportunité d'une telle opération au regard des critères fixés à l'article L. 741-2 du CCH. Une attention particulière sera portée au projet d'aménagement global et à sa validation dans ses principes et ses coûts par les élus locaux.

Cette lettre de mission du 21 novembre 2023 a également confié à l'EPF le lancement « des actions de maîtrise foncière en avance de phase [...]. Ces actions seront à mener en concertation avec le Préfet de région qui sera chargé d'organiser la mobilisation des bailleurs sociaux pour la gestion des logements ainsi acquis. Aussi, l'EPF initiera, dans ce cadre, les démarches de maîtrise foncière au sein de chacune de ces quatre opérations en lien avec la ville de Marseille, la Métropole et les autres partenaires, dès qu'un bailleur aura été désigné et que la collectivité se sera engagée sur une garantie de rachat via une convention tripartite ».

Le projet des collectivités est :

- la réalisation d'une opération d'ensemble complexe dont le projet est encore en cours de définition : il comportera des logements, des équipements et des commerces (ou services)
- Le site d'intervention est la copropriété des Rosiers (selon le périmètre défini à l'article 3)

Ainsi, la Ville et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion sur le site de la copropriété des Rosiers.

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

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

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

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent notamment le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires et 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 Ville et la Métropole, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties ont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **une mission d'impulsion foncière** sur le(s) secteur(s) désigné(s) à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif :

- D'entamer la maîtrise foncière publique en avance de phase au service de la réalisation d'une opération dont les partenaires signataires de la convention ont la charge de la définition. L'EPF procédera donc à compter de la signature de cette convention par l'ensemble des signataires et à la désignation d'un bailleur, à l'acquisition des logements et des locaux commerciaux nécessaires à la réalisation du projet urbain et intégrés dans le périmètre défini à l'article 3. Les logements à acquérir en priorité sont les logements préalablement acquis par la Métropole, les logements appartenant à des multipropriétaires, à des propriétaires ayant un niveau de d'impayés élevé situés dans les bâtiments voués au recyclage foncier ou immobilier. Les bâtiments voués au recyclage seront ciblés dans le projet urbain retenu et validés par l'ensemble des partenaires et signataires de cette convention.

L'EPF s'engage à racheter à la MAMP les biens préalablement acquis dans cette copropriété directement par la MAMP, préalablement à l'établissement de la CIF, objet de la présente convention.

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 » et au comité des acquisitions et du relogement,
- réunira les comités techniques des Acquisitions et du Relogement,
- 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 METROPOLE, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF,

- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- coordonnera, le cas échéant en lien avec la COMMUNE, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme.....,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention,
- assurera la coordination, en lien avec la VILLE, du processus de relogement des habitants (propriétaires ou locataires) coordination alimentée par le prestataire social désigné par l'EPF ou le bailleur désigné via la mise en place de comités de suivi relogement
- prendra en charge ou délèguera au bailleur social désigné, la mission de relogement des habitants (propriétaires ou locataires) dont l'état du logement ou la suroccupation nécessiterait un relogement.

La METROPOLE et la VILLE

- fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- mettront à contribution leur contingent de logements sociaux respectifs pour contribuer au relogement définitif des locataires
- prendront en charge ou délèguent à un prestataire/partenaire désigné le processus de relocalisation des locaux d'activité économique, rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF

La VILLE

- participera, en lien avec la METROPOLE, au processus de relogement des habitants de l'immeuble (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activité économiques rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF,
- assurera, en cas de défaillance du bailleur social désigné, la gestion des biens,
- mettra en œuvre le pouvoir de police générale et spéciale du Maire en matière d'habitat, et notamment de mise en sécurité, d'insalubrité et de non-décence.

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe n°1 « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur des Rosiers couvrant une superficie totale de 80 097 m² et concerne les parcelles n°13 214 89 10 B 246, B 247, B 248, B 003, B139, B204.

Ces immeubles se situent en zonage UC 5 et UC 2 du PLU.

Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF

A compter de la signature de cette convention par l'ensemble des signataires et de la désignation d'un bailleur, l'EPF procédera à l'acquisition des logements et/ou bâtiments ciblés dans l'article 1 (« Objet et définition de l'intervention ») ainsi qu'au rachat des éventuels biens préalablement acquis par la MAMP et dans l'article 3 (Périmètre d'intervention) dans les conditions décrites ci-dessous.

Pour mener à bien la mission de portage de l'EPF, **le bailleur social désigné prendra à sa charge les volets relatifs aux travaux, au gardiennage et à la sécurisation et à la mise en sécurité des logements d'une part, à l'accompagnement social et au relogement d'autre part.** Une convention de répartition des droits et obligations entre usufruitier et nu-propiétaire précisera les conditions d'exercice de l'usufruit, la gestion des biens acquis, l'obligations d'entretien et de réparation des lots démembrés. Ces missions recouvriront les actions préalables et nécessaires à l'acquisition des lots par l'EPF ainsi que l'ensemble des missions relatives à la gestion des lots de copropriétés acquis :

- Des missions techniques pour assurer l'ensemble des actions relatives aux travaux à l'intérieur des lots acquis : audits techniques, travaux d'entretien, travaux de réhabilitation ainsi que les préconisations liées aux dysfonctionnements constatés sur les parties Villes ;
- Des missions de gestion locative pour le suivi des contrats de location, de la relation locataires, des contrats de maintenance... ;
- Des missions d'accompagnement au relogement des ménages en lien avec les services **de la METROPOLE.**

1°) Phase négociation

Quel que soit le mode d'acquisition (amiable, préemption, adjudication), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à **la METROPOLE**, en cas de suroccupation notamment, besoin d'accompagnement social, risque de suroccupation...) et technique (état du logement, risque d'insalubrité...).

Ainsi, et préalablement à toute acquisition :

- **Le bailleur désigné**, lors des visites des biens, fera établir un pré-diagnostic technique et social du logement afin d'identifier prioritairement le besoin de relogement et caractériser l'État du bien.
- En cas de suspicion de logement indigne (indécence ou insalubrité) ou de constat de suroccupation, le service hygiène et sécurité de **la VILLE DE MARSEILLE** sera sollicité pour qualifier la situation et enclencher, si nécessaire, les procédures juridiques et sociales adéquates.
- Si un besoin de relogement lié à l'état du logement ou à la suroccupation est identifié, **l'EPF** le signalera immédiatement à **la METROPOLE** et le portera à l'ordre du jour du comité des acquisitions et du relogement (cf.art.2 ci-après).

En outre, **en concertation avec le bailleur désigné, l'EPF** pourra faire réaliser par des prestataires spécialisés, en amont de la prise de possession, l'évaluation des travaux de mises aux normes et de sécurité des lots à acquérir afin d'établir le montant des travaux à effectuer, et validés par un bureau de contrôle.

2°) Phase validation

Il est créé un **comité technique des acquisitions et du relogement**, composé de **l'EPF**, de **la METROPOLE**, de **la VILLE DE MARSEILLE** et autant que de besoin du bailleur désigné. Les membres seront assistés autant que de besoins de l'ensemble des partenaires et prestataires en charge de l'animation des dispositifs d'accompagnement et de redressement de la copropriété d'une part, du relogement et de l'accompagnement social d'autre part.

Ce comité décidera des **acquisitions, statuera sur les besoins de relogement liés à l'état du logement et à la suroccupation, dès leur repérage, en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.**

Il se réunira autant que de besoin pour la mise œuvre des engagements pris dans la présente convention.

Lors du comité technique des acquisitions et du relogement :

- **L'EPF :**
 - Portera à la connaissance des participants et pour chaque bien identifié en acquisition un dossier comprenant l'ensemble des données récoltées tel que présenté au 1°) Phase négociation du présent sous-article ;
 - Rendra compte des actions engagées (DIA, adjudication, préemption...).
- **La METROPOLE, et la VILLE de MARSEILLE** participeront par la mobilisation de leur contingent social, de la plateforme dédiée et de tous autres dispositifs au relogement nécessaire des personnes.
- **La METROPOLE** validera les acquisitions, et ceci en fonction des éléments portés à connaissance lors de ces comités, **pour valoir accord en garantie de rachat** (Cf. article 14).
- **Le bailleur désigné** portera à la connaissance des participants l'ensemble des données portant sur le relogement des ménages, le fonctionnement de la copropriété et les travaux qu'il aura engagés.

L'EPF établira le compte rendu des décisions du comité des acquisitions et du relogement qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires.

Chaque comité des acquisitions fera un bilan des engagements pris par les différents partenaires lors des comités précédents, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

Action de relogement

Pour appréhender les responsabilités des parties précitées en matière de relogement, il est nécessaire d'explicitier les différentes étapes du processus qui sont décrites à l'article 12.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines :

Dans le cadre de la mission de préfiguration, l'EPF est maître d'ouvrage des études urbaines préalables ; concernant le secteur des Rosiers, il s'agit essentiellement :

- D'une étude urbaine confiée à l'Agence Leclercq Associés : cette étude permettra d'établir un préprogramme (programmation en réhabilitation, restructuration lourde, démolition/reconstruction, création d'espace publics et d'équipements),
- D'études techniques complémentaires (études géotechniques, études structures, relevé topographique...)
- D'études de stratégie habitat et de mise à jour de diagnostic habitat multicritères (évaluation des capacités de redressement des copropriétés),

L'étude urbaine, actuellement en cours, se base sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue ; elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet validé par les partenaires et comprenant le choix du parti d'aménagement, un pré programme prévisionnel, un pré bilan et l'évaluation des conditions financières et juridiques de mise en œuvre,

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

A l'exception des frais d'études engagés dans le cadre de la mission de préfiguration, les frais d'études supplémentaires pris en charge par l'EPF seront :

- soit ré-imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Métropole dans leur intégralité conformément aux dispositions de **l'annexe 3** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable ou par l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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 de la Présidente de la Métropole et d'un courrier précisant l'accord préalable de la Ville de MARSEILLE. **L'accord de la Métropole 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

La délégation du droit de préemption à l'EPF pourra se faire au cas par cas 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 le périmètre opérationnel identifié en annexe n°1, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé

L'EPF pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

Cette intervention concourra à la mise en œuvre du projet d'ensemble tel que défini dans l'objet de la convention.

Article 7 - La démarche de cession

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

Cf. : Annexe « 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 Métropole.

- Dans le cas où **l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise** :

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

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

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

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

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 maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

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

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

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

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande 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'elle 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 part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajoutée 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 nécessaires à l'opération, si cela se justifiait. »

- Pénalités contractuelles :

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

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

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

Conditions juridiques de la cession

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

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

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

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

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

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

Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la VILLE et la Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément

aux dispositions du PPI 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

La VILLE et la Métropole s'engagent à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

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

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

Article 8 - Les données numériques

La Ville et la Métropole transmettront, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales,
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...,
- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

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

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF-Lambert 93.

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande à remettre à la VILLE et 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 9- Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

- Un comité de pilotage co-présidé par la METROPOLE, la Ville, et l'EPF, se réunira au moins une fois par an, à l'initiative de la METROPOLE et/ou la Ville et/ou à la demande spécifique de l'EPF en présence du bailleur social désigné.
- Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.
- Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.
-

Article 10 - 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, un processus conjoint de gestion des biens a été établi, suivant les dispositions proposées à l'article rôle des partenaires (article 2).

- Principe : désignation d'un bailleur

Conformément à la lettre de mission du 21 novembre 2023 l'intervention de l'EPF au titre de la présente convention est conditionnée à la désignation d'un bailleur par la Ville, la Métropole et en concertation avec le préfet de région. Ce bailleur sera chargé de la gestion des logements ainsi acquis, et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF. L'EPF organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans le cas de la cession d'usufruit, dès le bien acheté par l'EPF, l'usufruit sera revendu au bailleur désigné par la Ville et la Métropole. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par ledit bailleur.

Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF sera nu-proprétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit.

La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-proprétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

Dans l'éventualité où les modalités d'intervention du bailleur désigné n'auraient pas pu être finalisées avant la prise de possession des premiers biens par l'EPF, c'est la Ville, dans le cadre du présent article qui en assurera la gestion.

En l'absence de ou en cas de défaillance du bailleur social désigné par les partenaires, les biens seront systématiquement remis en gestion à la VILLE lors de chaque acquisition suivant les modalités définies dans l'annexe n°2 « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF ».

- Exception : baux commerciaux

Toutefois la VILLE 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 VILLE 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.

- Modalités de remise en gestion à la Ville

En l'absence de bailleur social, les modalités de gestion définies à l'**annexe n°2** « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », s'appliquent.

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

La VILLE 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 VILLE ou la Métropole ne doivent 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 VILLE 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 VILLE ou la Métropole, les biens sont remis en gestion à la VILLE 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 VILLE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 11 – Relogement

Action de relogement :

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

La VILLE et la METROPOLE

La VILLE et la METROPOLE mobiliseront leur contingent de logements sociaux ainsi que le dispositif partenarial de relogement, selon les dispositions de la convention de mutualisation délibérée au conseil métropolitain du 26 juin 2024 pour qu'elles puissent adresser les 2 propositions règlementaires de relogement définitifs aux locataires, non relogés dans cette temporalité.

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

- Le bailleur désigné assure l'accompagnement des ménages concernés avec le concours de son prestataire chargé d'une mission d'accompagnement social et du relogement des ménages. Le prestataire missionné par le bailleur réalise les enquêtes d'occupation des ménages concernés par l'action de portage, constitue les dossiers de relogement et accompagne dans la durée les locataires jusqu'à leur logement définitif. En cas de renonciation volontaire du ménage occupant à son droit au relogement temporaire au profit d'un relogement définitif, le bailleur désigné prendra à sa charge les frais de relogement selon le barème appliqué dans le cadre de ses obligations de relogement définitif. Un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la METROPOLE et de la VILLE, permet l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation de l'offre adaptée à la situation des ménages. Pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la METROPOLE, le bailleur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire.
- LA METROPOLE : assure la mobilisation de l'offre adaptée à la situation des ménages sur la base de l'identification actualisée des besoins transmis par le prestataire missionné par l'EPF. Pour les relogements définitifs, la METROPOLE s'engage à mobiliser son propre contingent ou solliciter le dispositif partenarial de relogement, selon les critères du dispositif de mutualisation, en cours de redéfinition.
- La VILLE s'engage également à mobiliser son propre contingent.

La VILLE et la METROPOLE ont signé une convention de groupement de commande pour une prestation d'assistance à l'accompagnement et au relogement de ménages dans le cadre d'évacuations d'immeubles interdits d'occupation, ou d'opérations d'aménagement urbain, sur le périmètre de la Ville de Marseille. Dans le cadre de ce marché public notifié le 16 décembre 2020, à compter du 1er janvier 2021, et pour quatre années, la VILLE et la METROPOLE ont retenu Soliha Provence comme prestataire. Ce marché devant prendre fin au 15 décembre 2024, il a été prorogé par voie d'avenant jusqu'au 15 juin 2025. L'EPF et le bailleur désigné bénéficieront des nouveaux dispositifs retenus sans nécessité d'avenanter la présente convention.

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

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

Action de relocalisation d'activités

La VILLE et la METROPOLE prendront en charge ou délègueront à un prestataire/partenaire le processus de relocalisation des occupants des locaux non voués à l'habitation, rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF.

Article 12 - Communication

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

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la VILLE ou de la Métropole, et de l'EPF (charte graphique...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 13 - Montant de la convention

Le montant pour engager la maîtrise foncière du site en avance de phase est estimé à **deux millions d'EUROS** hors taxes (2 000 000 €).

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 engagé(e) pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14 - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2026** ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

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

Article 15 - Détermination du prix de cession

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

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

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

Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (**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 16 - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 Ville, la Métropole pourra solliciter auprès de la Ville 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 17 - Contentieux

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

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

Article 18- Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
- Annexe n°3 : 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 Ville de Marseille
Représentée par son Maire,

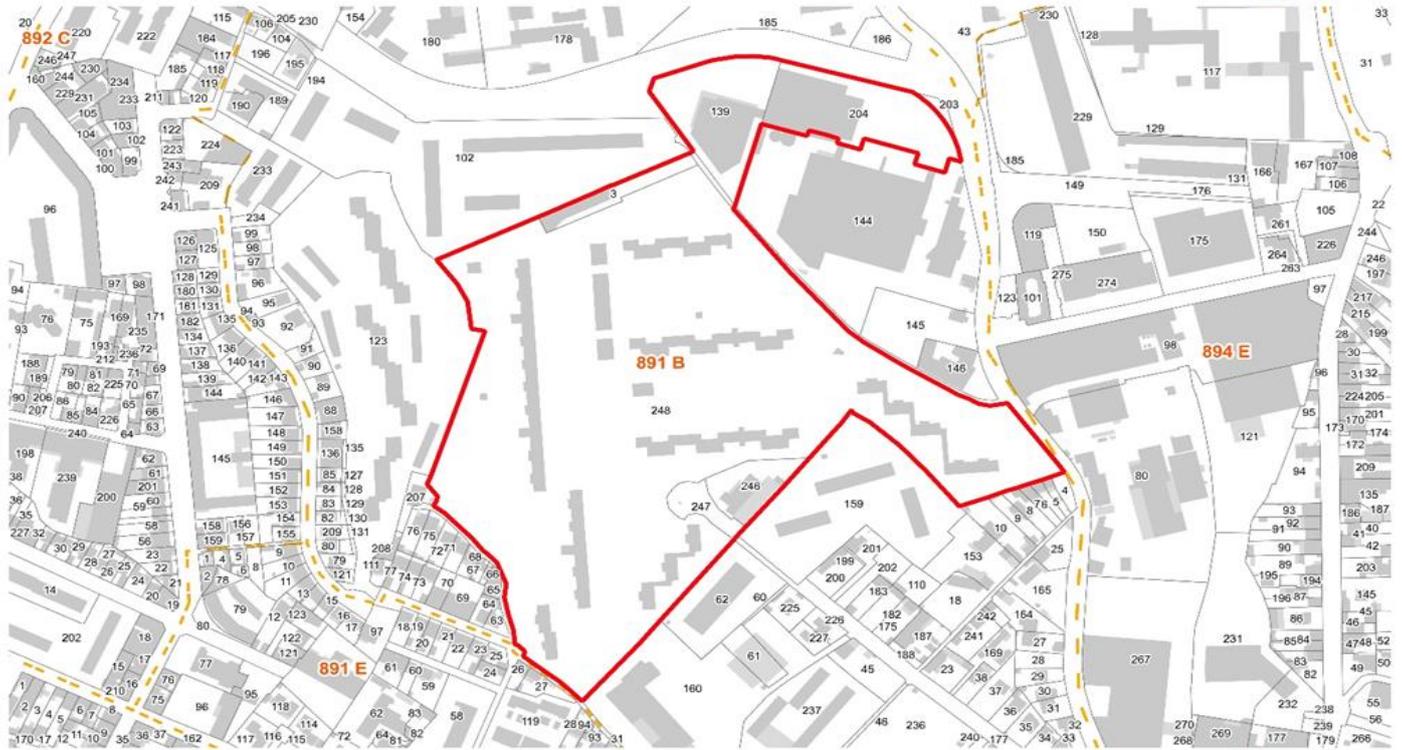
Benoît PAYAN ⁽²⁾

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

Annexes

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

(13) COMMUNE DE MARSEILLE 14EME - Site "Les Rosiers" : 80 097 m²



□ Périmètre du site "Les Rosiers" : 80 097 m²



Date : Janvier 2025
Sources : IGN BD Topo
Cadastre DGFIP 2024
Mentions légales d'utilisation

(13) COMMUNE DE MARSEILLE 14EME - Site "Les Rosiers" : 80 097 m²



□ Périmètre du site "Les Rosiers" : 80 097 m²



Date : Janvier 2025
Sources : IGN BD Topo
Cadastre DGFIP 2024
Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2 – Cas de défaillance du bailleur social : 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 Ville des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la METROPOLE en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE et la Ville, 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 Ville 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 Ville (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 VILLE 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 VILLE 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 VILLE 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 VILLE 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 VILLE.

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

La VILLE 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 VILLE.

La VILLE 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 VILLE 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 Ville 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 indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, La Ville 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 la Ville 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 adressera à la Ville 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 Ville ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Ville sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Ville 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, ou la Ville 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 la Ville 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 Ville procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

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

1. A la charge de l'EPF :

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

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

Au vu de cette notification la Ville 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 Ville :

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

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

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

La Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article IX : TAXES ET IMPOTS

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

La METROPOLE et la Ville acquitteront 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 Ville :

La Ville gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La METROPOLE ou la Ville procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La METROPOLE ou la Ville 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 Ville 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 Ville 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 Ville de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe n°3 - Modalités de 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 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 (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 (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 Ville 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.