

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE N°2 EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION AVENANT 1

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 Bureau de la Métropole n° _____ en date du 15 décembre 2025,

Désignée ci-après par « la METROPOLE »,

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

Désigné ci-après par « la VILLE » ,

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 _____,

Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Préambule

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargi de la Façade Maritime Nord, afin de soutenir le développement économique en renouvellement urbain.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification suivants :

- le PLUi,
- le Plan d'Action Foncière Marseille-Provence approuvé le 15 décembre 2016,
- l'agenda de développement économique.

Il vise à définir une stratégie foncière adaptée aux enjeux du territoire : optimisation, densification et mixité fonctionnelle.

Quatre avenants ont successivement élargi le périmètre, adapté les modalités financières et de cession, accru les engagements financiers, et prolongé la durée de la convention.

Le 20 décembre 2023, a été signée la convention, intitulée « Convention d'Intervention Foncière n°2 en développement économique sur le Secteur Nord de Marseille – Phase Impulsion / Réalisation », laquelle avait annulé et remplacé les conventions antérieures.

Elle a été approuvée :

- par le Conseil d'Administration de l'EPF (délibération n°2023/51 du 27 juin 2023),
- par le Bureau de la Métropole AMP (délibération n°URBA-030-14574/23/BM du 12 octobre 2023),
- par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille (délibération n°23/0551/VAT du 20 octobre 2023).

Comme présenté dans le préambule de la présente convention, ces politiques s'inscrivent dans le cadre du SRADDET et de la loi Climat et Résilience. L'étude foncière métropolitaine prévoit un besoin de 1 450 ha à 15 ans, majoritairement en renouvellement urbain. À Marseille, les interventions prioritaires concernent la Façade Maritime Nord et la Vallée de l'Huveaune, avec déjà 94 776 m² acquis pour 30 M€, et plus de 12,5 M€ de cessions. Il convient de poursuivre les actions sur Moretti, Plombières et Tuileries, et d'étendre la veille foncière aux Arnavants et à la Cabucelle.

Dans le cadre de l'opération menée sur le site Moretti, l'acquisition par voie de préemption de la parcelle B92, à vocation d'entrepôt et de bureaux, , nécessite une évolution dans les modalités d'intervention prévues par la convention. En effet, cette acquisition implique que la Ville de Marseille se substitue à la Métropole Aix-Marseille-Provence en tant que garant, conformément aux modalités déjà mises en œuvre pour le site de la Station Alexandre. Afin de formaliser cette évolution dans le rôle des partenaires et d'assurer la cohérence des engagements entre les différents sites concernés, il est proposé d'avenanter la convention actuelle en annulant et remplaçant l'article **2 – Rôle des partenaires** ainsi que les articles impactés par ce changement de garant pour la parcelle B92 à savoir :

- Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF
- Article 17. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. Rôle des partenaires

Annule et remplace l'article 2 de la convention d'origine

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

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

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens, à l'exception de la **« STATION ALEXANDRE » et de la parcelle B92**,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'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, en dehors de la **« STATION ALEXANDRE » et de la parcelle B92**.
- prendra en charge ou délèguera à un prestataire / partenaire désigné, la mission de relocalisation des commerces et locaux d'activités économiques.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

La Ville, s'inscrivant également dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- participera aux comités de suivi des DIA et à la connaissance des biens notamment permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées,

- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention pour la « **STATION ALEXANDRE** » et **de la parcelle B92**.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

Article 2. Conditions d'intervention de l'EPF

Annule et remplace l'article 4 de la convention d'origine

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

- Une gestion des biens acquis (soit par la Métropole, soit par un prestataire choisi par elle), à l'exception de la « **STATION ALEXANDRE** » et **de la parcelle B92** qui restera gestion EPF,
- La Métropole assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Caisse des Dépôts et Consignations, la prise en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation.

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

Article 3. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Annule et remplace l'article 17 de la convention d'origine

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.

A l'exception du bien dit « STATION ALEXANDRE » et de la parcelle B92 pour lequel l'EPF mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Ville de Marseille selon les mêmes modalités que précédemment énoncées.

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.

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 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.

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

Fait à Marseille, le

Fait à, le

(1)

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le secteur Nord en

5/6

Phase impulsion-réalisation – Avenant 1

En 3 exemplaires originaux

**L'Etablissement Public Foncier Provence-
Alpes-Côte d'Azur**
représenté par xxxxxxxxxxxx

La Ville de Marseille
représentée son Maire

xxxxxxxxxxxxx⁽²⁾

Benoît PAYAN⁽²⁾

Fait à, 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 des Collectivités

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page