

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 013-211300504-20240619-DB_2024_088-DE



CONVENTION HABITAT

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence pour la mise en œuvre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOMMAIRE

Préambule	2
Article 1 : Signature de la convention Habitat	4
Article 2 : L'identification des sites	4
Article 3 :La veille foncière	5
3.1 La transmission des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).....	5
3.2 La Veille foncière	5
3.3 Identification des DIA d'intérêt	5
Article 4 : Les études préalables	5
4.1 Le lancement des études	5
4.2 Le financement des études	5
4.3 Modalités de remboursement	6
Article 5 : La démarche d'acquisition.....	6
5.1 La décision d'acquisition	6
5.2 La mise en œuvre de la garantie de rachat	6
5.3 Les modalités de rachat	6
Article 6 : La gestion.....	7
Article 7 : La cession.....	7
7.1 Cession avec consultation préalable	7
7.2 Cession directe à l'opérateur	7
Article 8 : Durée de la Convention.....	8
Article 9 : Dispositif de suivi de la Convention habitat	8
Article 10 : Annexes.....	8

Préambule

1) Contexte

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole Aix-Marseille-Provence en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la Métropole a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie forte en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain en juin 2016 et dont le projet a été arrêté par le conseil métropolitain du 16 mars 2023 avec un objectif de production de logements de 11 000 sur l'ensemble du territoire métropolitain, dont près de 50% de logements sociaux.

Cet engagement a permis à la Métropole de construire une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux besoins des habitants mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la Métropole.

Dans cette perspective, la Métropole accompagne les dynamiques locales en articulation avec les documents stratégiques et avec l'aménagement opérationnel. La mise en œuvre d'une stratégie foncière anticipatrice permet de traduire en actions foncières les objectifs de développement inscrits dans les documents de planification afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable du territoire et la lutte contre l'étalement urbain.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme, est un service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre état membre de l'Union européenne, créé par la loi n° 83-675 du 27 juillet 1983 relative à la décentralisation, et a pour objet de assurer des missions de maîtrise foncière et de portage foncier en vue de la poursuite de leurs objectifs de développement.

Dans ce contexte, le 29 décembre 2017, la Métropole et l'EPF ont signé une première convention Multi site Habitat, pour un montant conventionnel de 85 000 000 d'EUROS (quatre-vingt-cinq millions) pour une durée initiale de 6 ans, ce dispositif métropolitain se substituant aux précédentes conventions Habitat qui existaient sur certains territoires.

L'objectif prévisionnel financier sur la période 2018-2023 était de 85 000 000 d'euros (quatre-vingt-cinq millions) et correspondait, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 3 000 logements.

Par avenant n°1, la Métropole et l'EPF ont décidé d'augmenter de 10 000 000 d'EUROS (dix millions) l'engagement financier pour le porter à 95 000 000 d'EUROS (quatre-vingt-quinze millions) pour ainsi de poursuivre l'action foncière sur le territoire.

Au 31 décembre 2022, 123 sites d'intervention sont hébergés dans ladite convention MSH1, près de 89,125 Millions d'euros ont été engagés et 30,365 Millions d'euros cédés. (Préciser logements produits entre 2017 et 2023)

Par avenant N°2, la Métropole et l'EPF ont décidé de proroger la convention en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025 afin de permettre de préparer la sortie opérationnelle des projets sous promesse de vente avec des opérateurs de logements, de poursuivre le portage des fonciers des projets en cas de difficultés et de prévoir le transfert des fonciers dans le présent cadre conventionnel ou vers de nouvelles conventions opérationnelles tripartites contractualisées avec les Communes.

La Métropole a élaboré avec les 92 Communes un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028. Celui-ci a été arrêté au Conseil Métropolitain du 16 mars 2023. Ce document stratégique donne comme objectif de produire 11 000 logements par an, dont 5 200 sociaux et entrera en vigueur au 1^{er} semestre 2024.

Dans ce contexte, la Métropole et l'EPF ont décidé de poursuivre leur partenariat par la signature d'une nouvelle convention multi site habitat n°2 afin de :

- Poursuivre les actions foncières engagées avec les communes du territoire
- Avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire métropolitain au vu du respect des objectifs du PLH arrêté le 16 mars 2023,
- Répondre aux objectifs de l'Etat pour la production de logements sociaux, avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme » des contrats de mixité sociale.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachées à cette convention, excluent les interventions en copropriétés dégradées qui doivent faire l'objet de conventions spécifiques. Ces missions doivent permettre de réaliser **des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme**, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés dans le cadre de la stratégie métropolitaine de production de l'Habitat et devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace.

La présente convention entre la Métropole et les Communes organise les modalités spécifiques de mise en œuvre et d'intervention.

Dans ce contexte, l'objectif prévisionnel financier sur la période 2023-2029 est de 95 Millions € et correspond, au titre de ce dispositif pour l'ensemble du territoire métropolitain, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 2500 logements.

2) Objet de la convention habitat

La MÉTROPOLE demande à l'EPF son concours pour la **production de 2500 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé). Le PLH fixe pour objectif **dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux, une proportion de logements aidés supérieure à 30% avec une part majoritaire de PLUS/PLAI**

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat arrêté par la Métropole.

Au titre de la convention cadre Habitat à caractère multi-sites la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA s'associent pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ;

Sur chacun des sites repérés, en tant que de besoin, des études pré-opérationnelles seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

Pour rendre le dispositif efficient, sa mise en œuvre nécessite un partenariat fort avec les Communes concernées.

La présente convention Habitat conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les Communes souhaitant bénéficier de cet outil, organise donc les modalités d'organisation fonctionnelle de mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat à caractère multi-sites passée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF.

Article 1 : Signature de la convention Habitat

La Commune manifeste, par délibération de son conseil municipal, sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention habitat.

La délibération dûment transmise au contrôle de légalité autorisera le représentant qualifié de la Commune à signer la convention habitat.

Une fois signée, la Commune transmettra l'original en deux exemplaires à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui signera à son tour la convention habitat puis la notifiera à la commune.

Article 2 : L'identification des sites

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune pourront identifier les sites d'intervention, notamment au titre des gisements fonciers repérés dans les fiches d'actions territorialisées du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme.

Les sites cibles concernent des parcelles et tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements ; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (Dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

Article 3 : La veille foncière

Article 3.1 : La transmission des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'art R211-7, la Commune transmettra les DIA à la Métropole via Cart@ds, titulaire du droit de préemption, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

Dans le cas des communes carencées, la commune informera la Métropole et l'EPF de toute DIA d'intérêt sur laquelle elle solliciterait la DDTM.

Article 3.2 : La Veille foncière

La commune, en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés, notamment ceux issus des contrats de mixité sociale (CMS). Cette veille se caractérisera par un examen des DIA déposées sur les secteurs fléchés ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique qui seraient appelés à muter présentant une opportunité foncière pour les partenaires.

Article 3.3 : Identification des DIA d'intérêt

Les partenaires feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA, via la fiche d'aide à la décision correspondant aux critères prédéfinis en termes de localisation et de faisabilité, celles pour lesquelles ils souhaitent qu'une action foncière soit engagée. La fiche d'aide à la décision (Annexe 2) sera pré-remplie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par l'EPF.

Article 4 : Les études préalables

Article 4.1 : Le lancement des études

Après avis de la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

La validation du lancement des études sera formalisée expressément par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de l'EPF PACA après accord de la Commune.

Article 4.2 : Le financement des études

En cas de non acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursés en intégralité par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA au titre de la convention cadre.

Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-dessus,

La Commune s'engage à rembourser à hauteur de 50% lesdits frais d'étude à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 4.3 : Modalités de remboursement

Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF PACA, la Métropole Aix-Marseille-Provence présentera à la Commune un titre de recette à hauteur de 50% du montant total, accompagné de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention.

Article 5 : La démarche d'acquisition

Article 5.1 : La décision d'acquisition

Après avis exprès de la Commune (mail, courrier, fiche d'aide à la décision...), la Métropole Aix-Marseille-Provence transmettra la décision d'acquisition du bien identifié à l'EPF en indiquant la collectivité gestionnaire du bien.

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF, celui-ci en informera la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune.

Article 5.2 : La mise en œuvre de la garantie de rachat

- Par la Métropole :

La validation de l'acquisition entraîne pour la Métropole Aix-Marseille-Provence une obligation de garantir le rachat dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention,
- En cas de l'abandon d'un site d'intervention.

- Par la Commune :

- Dans le cas où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégalement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la Commune, la Commune s'engage alors à assumer la garantie de rachat du bien auprès de l'EPF.
- Dans certains cas exceptionnels et en amont de certaines acquisitions, la MÉTROPOLE se réserve la possibilité de demander à la COMMUNE de s'engager par courrier du maire à racheter ledit bien garanti par la MÉTROPOLE

Article 5.3 : Les modalités de rachat

Dans les cas où la commune, en garantie de rachat, rachètera directement le bien à l'EPF, la commune prendra une délibération en ce sens.

Dans les cas de rachat en cascade, l'acquisition par la Commune auprès de la Métropole se fera aux mêmes prix et conditions que l'acquisition effectué par la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès de l'EPF PACA.

Article 6 : La gestion

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, L'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pouvant pas assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront remis en gestion à la Commune par l'EPF sous réserve de quatre exceptions de nature à différer la remise en gestion au profit de la Commune ou à la confier à un tiers :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant remise en gestion,
- dans le cas exceptionnel où ni la Commune, ni l'EPF PACA ni la Métropole Aix-Marseille-Provence ne pourraient faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis de la MÉTROPOLE, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession.
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA.

La Commune se verra transférer par l'EPF directement la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Les modalités de gestion par la Commune des biens acquis par l'EPF sur son territoire sont définies à l'annexe n°1 de la convention cadre EPF / AMP intitulée « modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF ».

En cas d'urgence liée à la gestion, la Commune informera directement l'EPF, parallèlement à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 7 : La cession

Article 7.1 : Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune.

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

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

Article 7.2 : Cession directe à l'opérateur

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF pourra être réalisée à la demande de la Métropole ou de la commune et après avis de l'autre partie.

Article 8 : Durée de la Convention

La présente Convention sera rendue exécutoire à compter de sa notification, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente Convention habitat par chacune des parties.

La validité de la convention est attachée à la validité de la convention cadre habitat à caractère multi sites, qui prendra fin le 31 décembre 2029. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.

Article 9 : Dispositif de suivi de la Convention habitat

Un comité de suivi, composé des services concernés de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de représentant(s) identifié(s) de la commune, se réunira une fois par an à minima.

Ce comité évaluera l'avancement des missions et facilitera la coordination des différents acteurs concernés.

Des réunions techniques seront organisées en tant que de besoin pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Article 10 : Annexes

Sont annexées à la présente convention habitat :

- Annexe N°1 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune
- Annexe N°2: Fiche d'aide à la décision – instruction des DIA et de négociation amiable

SIGNATURES

Fait à

En deux exemplaires originaux

Signature du représentant qualifié de la
Commune de (1)

Signature du représentant qualifié de
la Métropole Aix-Marseille-Provence

Annexe 1 : Tableau des modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune

MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION MULTISITES HABITAT METROPOLITAINE /CONVENTION SUBSEQUENTE

ETAPE	DOCUMENTS	ACTION	REFERENT EN CHARGE	ACTIONS COMPLEMENTAIRES
Signature convention - Adhésion de la Commune	Délibération communale Convention subséquente habitat	Envoi de la délibération communale et signature de la convention subséquente par la commune puis par la Présidente de la Métropole	Référent foncier MAMP + commune	Notification au Maire
Identification des sites	Compte rendu de réunion tripartite	Organiser la réunion, rédiger le compte rendu	Référent foncier MAMP, commune, EPF	Diffusion du compte rendu aux partenaires
Lancement des études par réception de l'avis favorable	Courrier ou mail MAMP et commune		EPF	Diffusion aux partenaires
Rendu de toutes études nécessaires	Rendu final de toutes études nécessaires	Assister au rendu d'études et/ou récupérer les éléments	Référents foncier MAMP, EPF, commune, planification	Diffusion aux partenaires
Instruction de la Préemption ou négociation amiable	Fiche d'aide à la décision	Complétude de la fiche d'aide à la décision par tous les partenaires	Référent Foncier MAMP, commune, EPF, DDTM	Transmission de la fiche d'aide à la décision incluant les modalités de gestion au service Foncier (par mail)
Délégation du DPB	Décision de délégation relatée dans la FAD	Rédiger et lancer dans le circuit de signature la décision de délégation.	Référent foncier MAMP, DDTM	Transmission de la décision de délégation à l'EPF
Accord officiel sur acquisition	Courrier d'accord pour acquisition et garantie de rachat	-Demander l'accord exprès du service Foncier MAMP -Rédiger le courrier accompagné de la fiche d'aide à la décision pour signature par la Métropole.	EPF MAMP	
Gestion du bien par le sous-délégué - Commune	Visite contradictoire et PV bipartite de remise en gestion par l'EPF à la commune	Assister à la visite et signer le PV entre le représentant de la commune et l'EPF	Référent communal + EPF	
Cession du bien à un opérateur (après consultation préalable ou convention d'usage)	Un cahier des charges de consultation d'opérateur pour cession sera établi par l'EPF en partenariat avec la MAMP et la commune	Suivre la consultation dès la rédaction du cahier des charges	EPF	Courrier d'accord de la MAMP à l'EPF pour la cession du bien à l'opérateur désigné

Annexe 2 : La fiche d'aide à la décision

ACCORD SUR ACQUISITION EPF AMIABLE ou PAR VOIE DE PREEMPTION (en deux phases)
 Site Commune de Récapitulatif au .././....

PHASE DELEGATION : INFORMATION DIA		Date limite traitement dossier :	
Date réception DIA	Date de la délégation	Date de la saisine	Date de la visite
Num de Dossier DIA	Titulaire DPU/ZAD	Remarques	
DESCRIPTION DU BIEN			
Adresse/Quartier		Parcelles	
Nature du bien	Usage	Occupation	Description/Etat
Surface totale du foncier	Surface utile ou SDP	Zonage PLU/PLUi	
DETAIL TRANSACTION			
Nom du vendeur	Nom de l'acquéreur	Contact Notaire	
Prix total de vente	Prix au m ² de foncier	Prix au m ² de SDP	Avis des Domaines
Observations transaction :			

PHASE ACQUISITION :	ANALYSE DU CONTEXTE
Renseignements d'urbanisme (PLU, servitudes, risques...)	Environnement Urbain Localisation/ réseaux/accessibilité/enjeux identifiés
Contexte institutionnel	Projet envisagé
Nom de la convention EPF, carence, LLS...(selon projet)	
Gestionnaire du bien (suite à acquisition EPF) :	

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le



ID : 013-211300504-20240619-DB_2024_088-DE

INSTRUCTION / AVIS D'OPPORTUNITES			
Emetteur	Date Avis	Argumentaire	
DECISION DE PREEMPTION / ACQUISITION			
Prix de préemption / acquisition	Date avis	Procédure	
POST ACQUISITION			
Date acquisition	Date échéance pour mise en œuvre garantie de rachat	Date rétrocession	Modalités de gestion