



CONVENTION HABITAT

SUBSÉQUENTE A LA CONVENTION MULTISITES CONCLUE ENTRE EPF Paca et ACCM

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la
commune de ARLES
et la communauté d'agglomération Arles-Crau-
Camargue-Montagnette
pour la mise en œuvre de la
convention-cadre Habitat à caractère multisites n°3
conclue entre la communauté d'agglomération
Arles-Crau-Camargue-Montagnette et
l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte
d'Azur

SOMMAIRE

Préambule2

Article 1 : Signature de la convention Habitat4

Article 2 : L'identification des sites4

Article 3 : la veille foncière4

3) Identification des DIA d'intérêt :5

Article 4 : Les études préalables5

1) Le lancement des études :5

2) Le financement des études :5

3) Modalités de remboursement :5

Article 5 : La démarche d'acquisition6

1) La décision d'acquisition :6

2) La mise en œuvre de la garantie de rachat:6

3) Les modalités de rachat :6

Article 6 : La gestion7

Article 7 : La cession7

1) Cession avec consultation préalable :7

2) Cession directe à l'opérateur :8

Article 8 : Durée de la Convention8

Article 9 : Dispositif de suivi de la Convention habitat8

Préambule

Constituée en 2004, la Communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette regroupe six communes (Saintes-Maries-de-la-Mer, Arles, Saint-Martin-de-Crau, Tarascon, Boulbon, Saint-Pierre-de-Mézoargues), pour un total de 83 429 habitants, dont près de 64% à Arles, ville-centre et commune la plus étendue de France métropolitaine.

ACCM qui bénéficie de la délégation de compétence des aides à la pierre, a adopté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2008 sur la période 2008-2013. Ce premier PLH s'est traduit par la signature d'une convention habitat à caractère multisites (CHMS) n°1 en 2007 entre l'ACCM et l'EPF. Ladite convention a permis la cession de deux opérations sur les communes d'Arles et Saint-Martin-de-Crau pour la réalisation de 156 logements aidés, 3 commerces et un local ERP.

La mise en œuvre du second PLH sur la période 2017-2022 a donné lieu à la signature d'une CHMS n°2 en 2018, prolongée par avenant jusqu'en 2026. Cette convention doit permettre la cession de deux nouvelles opérations sur les communes d'Arles et Saint-Martin-de-Crau pour la réalisation de 75 logements au total dont 40% de logements aidés.

Par ailleurs, l'élaboration d'un troisième PLH adopté par délibération du Conseil Communautaire le 05 décembre 2024 pour la période 2025-2030 doit permettre notamment de poursuivre les objectifs concernant le plan de reconstitution de l'offre du parc de logements locatifs sociaux des sites NPNRU représentant la démolition de plus de 230 logements (quartier Barriol à Arles et centre historique Ferrages à Tarascon).

Afin d'accompagner ce nouveau PLH, une nouvelle convention Habitat à caractère multisites (CHMS n°3) a été contracté entre l'EPF Paca et ACCM pour permettre à l'EPF de réaliser de nouvelles acquisitions foncières en vue de la production d'environ 150 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés.

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.

Dans le cadre de la CHMS n°3, l'ACCM sollicite l'EPF pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation, d'économie d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPF.

L'ACCM et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur se sont associés pour mener ces actions et favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du nouveau Programme Local de l'Habitat n° 3.

Subséquentement, une convention consubstantielle entre ACCM et la commune de organisera les modalités spécifiques de mise en œuvre et d'intervention de la convention CHMS n°3.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit,

Entre

La communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) représentée par son président, Monsieur Patrick DE CAROLIS, dûment habilité à signer la présente convention

Désignée ci-après « **ACCM** »,

Et

La commune de Arles représentée par son maire, Monsieur Patrick de Carolis dûment habilité à signer la présente convention,

Désignée ci-après la « **COMMUNE** »,

Désignée ensemble « **PARTIES** » ou « **PARTENAIRES** » ou individuellement « **PARTIE** »,

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 subséquente à la CHMS n°3.

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

Une fois signée, la Commune transmettra l'original en deux exemplaires à ACCM qui signera à son tour la convention puis la notifiera à la commune.

Article 2 : L'identification des sites

Les sites d'intervention sont identifiés dans le Plan Local d'Habitat n°3 2024-2030, précisément sur les fiches d'actions communales.

Toutefois, au regard des opportunités foncières, la COMMUNE ou ACCM pourront saisir les autres PARTIES pour solliciter une intervention de l'EPF PACA. Les sites cibles concerneront des parcelles et tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements ; les projets économes d'espace seront être privilégiés. Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centre-ville (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité du tissu urbain existant,
- 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 et à vocation Habitat du document d'urbanisme](#) ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme. Le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

Article 3 : la veille foncière

- 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 ACCM, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

2) La Veille foncière :

ACCM, en partenariat avec la COMMUNE, 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 et présentant une opportunité foncière pour les partenaires.

3) Identification des DIA d'intérêt :

ACCM ou la COMMUNE fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA, via une note d'aide à la décision reprenant les critères pour lesquels elle souhaite qu'une action foncière soit engagée (localisations et de faisabilité).

ACCM et la COMMUNE saisiront l'EPF PACA pour une intervention foncière par un courrier signé de leur représentant respectif.

Article 4 : Les études préalables

1) Le lancement des études :

Après avis de la COMMUNE, ACCM validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité par l'EPF PACA permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

La validation du lancement des études sera formalisée par un courrier du représentant qualifié d'ACCM à l'EPF PACA.

2) Financement des études et modalités de remboursement :

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 préprojets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursés en intégralité par ACCM à l'EPF PACA au titre de la convention cadre.

Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-après, la COMMUNE s'engage à rembourser à hauteur de 50% lesdits frais d'étude à ACCM. Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF PACA, ACCM 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

1) La décision d'acquisition :

ACCM et la COMMUNE feront connaître leur avis à l'EPF PACA par courrier signé de leur représentant.

La commune procédera à la délégation ponctuelle de son droit de préemption si nécessaire.

Une fois les formalités d'acquisition accomplies, l'EPF PACA informera ACCM et la COMMUNE.

2) La mise en œuvre de la garantie de rachat :

Conformément à l'article 14 de la convention-cadre CHMS n°3, la validation d'acquisition entraîne pour ACCM une obligation de garantir le rachat auprès de l'EPF PACA dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention-cadre CHMS n°3,
- En cas d'abandon d'un site d'intervention.

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement (articles 5-1 et 7 de la présente convention) viendrait à être abandonnée ou modifiée par la COMMUNE ou par l'application d'un règlement approuvé par la COMMUNE, cette dernière s'engage alors à racheter le bien à ACCM conformément aux modalités de rachat précisés ci-après (procédure de rachat en cascade).

ACCM et l'EPF PACA pourront être à l'initiative seul ou conjointement, de la mise en œuvre de la procédure de rachat en cascade susmentionnée. Dans ce cas, ACCM et l'EPF PACA devront définir par écrit la nature de ou des obstructions à l'aboutissement du projet et informer la COMMUNE de l'abandon du site et des modalités de rachat mises en œuvre.

Il est précisé que la garantie de rachat ne pourra plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties : 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 conditions, les accords et procédures devront être exécutés.

3) Les modalités de rachat :

Le rachat en cascade par la COMMUNE se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par ACCM auprès de l'EPF PACA, au plus tard 12 mois à compter de la signature de l'acte d'achat effectué par ACCM à l'EPF PACA.

Le rachat en cascade par la COMMUNE est attaché à la validité de la convention-cadre Habitat CHMS n°3, qui prendra fin le 31 décembre 2030, sauf avenant permettant la finalisation des cessions de biens en cours.

Article 6 : La gestion

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, L'EPF PACA et ACCM remettront en gestion à la COMMUNE ledit bien, 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 à la mise en gestion (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voire démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant la remise en gestion,
- dans le cas exceptionnel où ni la COMMUNE, ni l'EPF PACA, ni ACCM ne pourrait faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis à ACCM, 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 ACCM 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.

L'organisation de la remise en gestion de l'EPF à ACCM puis d'ACCM à la COMMUNE aura lieu de manière concomitante.

Les modalités de gestion par la COMMUNE des biens acquis par l'EPF PACA sur son territoire sont définies à l'annexe de gestion (annexe 1).

En cas d'urgence liée à la gestion, la COMMUNE pourra informer directement l'EPF PACA parallèlement à ACCM.

Article 7 : La cession

1) Cession à un opérateur avec consultation préalable :

- a) Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec ACCM et la COMMUNE.

Le cahier des charges de consultation validé par ACCM et la COMMUNE sera annexé dans sa version définitive à un courrier d'accord adressé à l'EPF PACA par chacune des PARTIES afin de figer les attendus définis de façon collégiale.

- b) Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés d'ACCM et de la COMMUNE.

Chacune des PARTIES s'engage à valider par courrier adressé à l'EPF PACA le choix de l'opérateur et le projet présenté par celui-ci.

A réception des courriers de validation du choix de l'opérateur et du projet présenté par celui-ci, une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

2) Cession directe à l'opérateur :

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe par l'EPF PACA à un aménageur ou à un opérateur pourra être réalisée à la demande d'ACCM et/ou de la COMMUNE et seulement sur entente collégiale de toutes les parties, EPF PACA, ACCM et la COMMUNE.

Un courrier d'accord d'ACCM et de la COMMUNE portant autorisation de cession directe sera adressé à l'EPF PACA.

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 subséquente par chacune des parties.

La validité de la convention est attachée à la validité de la convention-cadre Habitat CHMS n°3, qui prendra fin le 31 décembre 2030. 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 de l'EPF, d'ACCM et 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.

SIGNATURES

Fait à

Signature du Maire

de ARLES (1)

Fait à

Signature du président de la communauté
d'agglomération Arles-Crau-Camargue-
Montagnette

En deux exemplaires originaux

*(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil municipal (2) Parapher
chaque bas de page*