

**2011\_B055**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA - Convention multi-sites Habitat - Avenant n°3**

Le 10 février 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Puyricard sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 février 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

JOISSAINS MASINI Maryse, Président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint Esteve Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Claude, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du Bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du Bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

BARRET Guy, vice-président, Coudoux, donne pouvoir à PIN Jacky - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à BONFILLON Jean - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri

**Excusé(e)s :**

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - DRAOUZIA Fatima, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - TURCAN Jean-Louis, vice-président, La Roque d'Anthéron

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

## BUREAU DU 10 FEVRIER 2011

Rapporteur : Monsieur Jean-Claude FERAUD

**Objet : Habitat - Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA -  
Convention multi-sites Habitat - Avenant n°3**

### Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 13 mars 2009, le Bureau Communautaire a approuvé la prolongation de la convention multi-sites Habitat entre la Communauté du Pays d'Aix et l'Etablissement Public Foncier PACA, pour une durée de trois ans, qui permet à la demande des communes de mettre en place une veille foncière et de procéder à des acquisitions de terrains afin de réaliser des petites opérations de logements.

Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°3, qui a notamment pour objet de réviser les conditions d'actualisation des prix dans le cadre de la cession des terrains par l'EPF PACA, mais aussi de modifier les conditions de gestion des biens acquis.

## **1. Exposé des motifs :**

Par délibération n°2006-A028 du 3 février 2006, la CPA a déclaré d'intérêt communautaire la mise en place d'une convention multi-sites Habitat entre l'Établissement Public Foncier PACA et la CPA pour acquérir des terrains permettant de réaliser à court terme des petites opérations de logements répondant aux besoins identifiés notamment dans le PLH et à la demande des communes. Cette convention était établie pour une durée de 3 ans avec un engagement financier de l'EPF PACA à hauteur de 2,5 M €.

Dans le cadre de cette convention, la CPA intervient en tant que garante du rachat des terrains acquis par l'EPF PACA au terme du portage, si l'opération d'aménagement n'est pas finalisée à l'issue de la démarche étude/veille foncière, et si seulement la commune ne souhaitait pas elle-même racheter les biens.

Les secteurs d'intervention privilégiés sont :

- les centres villes,
- les sites de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines bien localisées par rapport à la présence d'équipements publics et de services de proximité et à la desserte en transports en commun, privilégiant les projets économes d'espaces en continuité du tissu urbain existant,
- les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par les communes ou la Communauté d'Agglomération.

Compte tenu des prix élevés des premiers terrains identifiés, un premier avenant portant l'engagement financier de l'EPF de 2,5 M € à 5 M € a été signé en décembre 2006, ce qui permettait de favoriser la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'environ 200 logements.

Face au succès de ce dispositif, un deuxième avenant, approuvé lors du bureau communautaire du 13 mars 2009, a permis d'allonger la durée de la convention sur trois ans et de porter l'engagement financier de l'EPF PACA de 5 à 10 millions d'euros.

Plusieurs conventions multi-sites ont été ainsi conclues entre les communes, l'EPF PACA et la CPA. Certaines sont en cours d'adhésion :

- Venelles (terrain Chevrot, 16 488 m<sup>2</sup>)
- Rognes (cave coopérative, 4366 m<sup>2</sup>)
- Lambesc (presbytère, 600m<sup>2</sup>)
- Le Puy Sainte Réparate (opération Batignolles, 2167 m<sup>2</sup>)
- Rousset (château, 8822 m<sup>2</sup>)
- Saint Estève Janson
- Simiane
- Eguilles
- Les Pennes Mirabeau

## 2. Le projet

Le présent **avenant n°3** à la convention multi-sites habitat vise principalement à prendre en compte les nouvelles modalités d'actualisation des prix de cessions par l'EPF PACA.

En effet, l'EPF applique à la revente des terrains un taux d'actualisation des prix de 1.5% par an sur l'ensemble des biens immobiliers dont il assure le portage et il demande à l'opérateur la prise en charge des missions techniques engagées. Cependant, compte tenu de la crise immobilière, le Conseil d'Administration de l'EPF PACA<sup>1</sup> a approuvé le principe d'une suspension du taux d'actualisation jusqu'au 01/01/2013 (*annexe n° 2 de l'avenant*). Dans cette même pièce sont abordées parallèlement les modalités d'indemnités de retard de paiement.

Enfin, les conditions de gestions des biens acquis sont par ailleurs déclinées plus précisément qu'auparavant dans l'annexe n°1 de l'avenant.

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n° 2008-A006 du Conseil Communautaire du 16 mai 2008 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau,

VU la délibération n°2006-A028 du Conseil Communautaire du 3 février 2006,

Vu la délibération n°2009-B72 du Bureau Communautaire du 13 mars 2009,

---

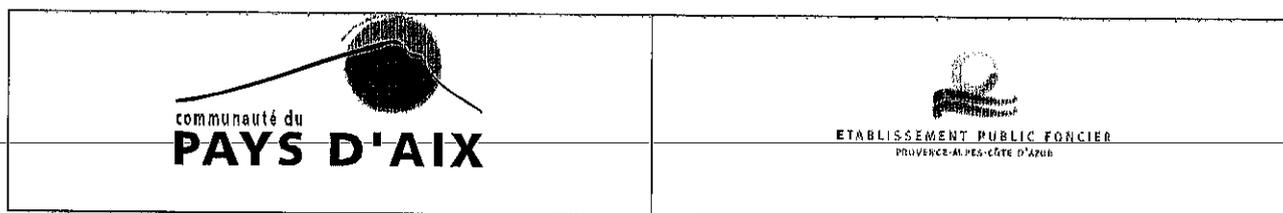
<sup>1</sup> PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 30 novembre 2009

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'avenant n° 3 à la convention multi-sites Habitat entre la CPA et l'EPF PACA ci-annexé concernant la prise en compte des nouvelles modalités d'actualisation des prix de cession et des nouvelles conditions de gestion des biens acquis ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer les documents relatifs à cette affaire.

## Annexe 1 : Tableau de synthèse des opérations en cours

Communes adhérentes	Date de délibération au conseil municipal	Date de signature	Identification et caractéristique du site	Etude(s) préalable(s)	Acquisition(s)	Projet(s)	Opérateur(s)
TRETS	02/02/2006	déc.-06	-	-	-	-	-
VENELLES	09/05/2006	1-juin-07	Terrain Chevrot BR n°26 et 84 superficie : 16 488 m <sup>2</sup>	Etude de faisabilité réalisée par le cabinet KERN	propriété de l'IEPF depuis le 22/05/2008 (par préemption) - site totalement maîtrisé	choix du scénario n°4 (82 logements dt 35 LLS + commerces et bureaux + bassin de rétention 6000 m <sup>3</sup> )	signature de la promesse de vente à l'opérateur SPLA en cours Dépôt d'un permis d'aménager en 2011
ROGNES	24/09/2008	17-févr.-09	Cave coopérative AB n°51 superficie : 4 366 m <sup>2</sup>	Etude de faisabilité sur la cave coopérative pour un programme mixte d'habitat et de services réalisée par le cabinet KERN	-	choix du scénario de la place urbaine n°1 le 25 mai 2009 : projet mixte habitat et service au moins 50 logements (dt 13 LLS)	promesse de vente signée le 17 juin 2010 avec la cave coopérative
LAMBESC	25/02/2009	juil-09	Presbytère AB n°249 600 m <sup>2</sup>	-	site acquis à l'amiable et totalement maîtrisé	opération de 4 log PLAI (dt 1 pour personne à mobilité réduite) portés par le bailleur mais en conteneur car prix d'achat trop élevé (expropriation) → possibilité que la commune rachète le bien pour mise à bail au bailleur	signature de la promesse de vente prévue fin 2010 pour une mise à disposition du bien par la commune pour Famille et Provence pour un bail emphytéotique de 55 ans
LE PUY	29/06/2009	30/09/2009	Opération "Baignolles" AA 363 superficie : 2 167 m <sup>2</sup>	-	Acquisition par l'IEPF par préemption	9 logements individuels PLUS sur la parcelle sur 758 m <sup>2</sup> , intégrés dans le tissu urbain existant	cession à 13 Habitat : préparation de la promesse de vente (signature fin 2010 et cession en 2011)
ROUSSET	10/09/2009	févr.-10	Château de Rousset (centre du village) AB n°55,56,282,380,381,382,383 et 384 superficie : 8 822 m <sup>2</sup>	-	Acquisition par l'IEPF en cours (négociation avec le propriétaire ; association d'un centre pour autistes)	Réalisation de 124 logements dont 50% de sociaux sur 7 800 m <sup>2</sup> de SHON (220 places de parking enterrées)	-
STESTEVE-JANSON	18/03/2010	mars-10	-	-	-	-	-
SIMIANE	08/07/2010	juil-10	-	-	-	-	-
EGUILLES	29/07/2010	oct-10	-	-	-	-	-
LES PENNES MIRABEAU	-	-	-	-	-	-	-



*Communauté du Pays d'Aix*  
(Département des Bouches-du-Rhône)

**CONVENTION MULTISITES POUR UNE INTERVENTION FONCIERE A COURT  
TERME DESTINEE A LA PRODUCTION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE  
ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR**

**AVENANT N°3**

**ENTRE**

La Communauté d'agglomération de Pays d'Aix (CPA) représentée par Madame Maryse JOISSAINS MASINI, son Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du .....

D'une part,

**ET**

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) - Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2009/48 du 30 Novembre 2009,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	8
Article 1 - Conditions de gestion des biens acquis.....	9
Article 2 - Prix de cession.....	9
Annexe n° 1 - MODELE DE CONVENTION D'ADHESION.....	10
Annexe n° 2 - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS .....	16

## PREAMBULE

La Communauté du Pays d'Aix (CPA) et l'EPF PACA ont signé en mai 2006 une convention multisites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la CPA.

Les deux partenaires ont ensuite adopté deux avenants : un premier avenant a été signé en décembre 2006, afin de porter le budget d'acquisition de 2,5 à 5 millions d'euros, et de faire passer l'objectif de production à 200 logements.

Un second avenant a été conclu en janvier 2009, afin d'augmenter à nouveau le budget d'acquisition et de le porter à 10 millions d'euros, pour un objectif de 400 logements, et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 4 mai 2012.

Dans ce cadre, le partenariat mis en place entre les deux structures a été proposé comme cadre d'intervention aux communes de l'agglomération, dont une partie a souhaité adhérer au dispositif.

A ce titre, plusieurs communes ont adhéré, depuis 2006, au dispositif :

- Trets en date du 2 février 2006
- Venelles en date du 9 mai 2006
- Rognes en date du 24 septembre 2008
- Lambesc en date du 25 février 2009
- Le Puy Sainte Réparate en date du 29 juin 2009
- Rousset en date du 10 septembre 2009
- Saint Estève Janson en date du 18 mars 2010
- Simiane en date du 8 juillet 2010
- Eguilles en date du 29 juillet 2010
- Les Pennes Mirabeau

Parallèlement, l'EPF PACA a modifié ses modalités d'intervention en novembre 2009, afin de favoriser la sortie des opérations actuellement en cours dans un contexte de crise immobilière.

Le présent avenant n°3 a pour objet d'intégrer les nouvelles modalités du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA pour la période 2010-2015.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## Article 1 – Conditions de gestion des biens acquis

*(Remplace l'article n°9 et, par transfert, l'annexe 1 de la convention initiale)*

Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

Pendant la durée du portage, l'EPF PACA remettra la gestion des biens acquis à la Collectivité ou son mandataire, qui s'engage dans le cadre de la présente convention, à en assurer la gestion dans les périmètres d'intervention et selon les modalités définies à l'annexe n°1 du présent avenant qui sera dûment paraphée par les parties (sauf biens expressément définis que l'EPF / PACA gardera en gestion directe).

La collectivité ou son mandataire se verra transférer, dans le cadre d'un procès verbal de remise en gestion contresigné par les 2 parties, la garde, le contrôle et la surveillance des biens qu'elle gère.

Elle s'engage à retourner le procès-verbal de remise en gestion du bien signé sous un délai maximum d'1 mois.

Pour le cas où la Collectivité ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, l'EPF PACA reprendra ladite gestion à sa charge, et pourra substituer à la Collectivité, un délégataire dont les frais générés seront refacturés annuellement à la Collectivité.

## Article 2 - Prix de cession

*(Remplace les articles 5, 11 et 12 de la convention initiale)*

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'interventions 2010-2015 de l'EPF PACA selon les modalités définies en annexe n°2 du présent avenant.

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

Fait en 4 exemplaires originaux.

Fait à Marseille, le En 4 exemplaires originaux	Fait à ....., le <sup>(1)</sup>
<b>L'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur représenté par son Directeur Général,</b>	<b>La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix représentée par sa Présidente</b>
<b>Pierre-Louis SOLDAÏNI</b>	<b>Maryse JOISSAIN MASINI</b>

*(1) Parapher le bas de chaque page*

*(2) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Communautaire*



**Commune de .....**  
(Département .....) )

**CONVENTION D'ADHESION**  
**A LA CONVENTION MULTI-SITES POUR UNE INTERVENTION FONCIERE**  
**A COURT TERME DESTINEE A LA PRODUCTION DE PROGRAMMES**  
**D'HABITAT MIXTE CONCLUE**  
**ENTRE L'EPF PACA ET LA CPA**

ENTRE

La Commune de \_\_\_\_\_, représentée par son Maire, \_\_\_\_\_, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°... en date du ....,

Désignée ci-après par les initiales «LA COMMUNE»

D'une part,

ET

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, représentée par sa Présidente, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_,

Désignée ci-après par les initiales «CPA »

ET

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) - Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

## ARTICLE 1 - LES CONDITIONS D'ADHESION DE LA COMMUNE AU DISPOSITIF EPF PACA / EPCI

- 1.1- Par la présente, la COMMUNE adhère à « la convention multisites » (Cf. *annexe* ).  
Cette convention multi-sites a été signée le \_\_\_\_\_ par l'EPF PACA d'une part (conformément à la décision de son Conseil d'Administration du \_\_\_\_\_) et la CPA d'autre part (conformément à la délibération de son Conseil communautaire du \_\_\_\_\_).
- 1.2- La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans la dite convention multisites.
- 1.3- La COMMUNE s'engage à gérer les biens acquis par l'EPF PACA conformément aux dispositions ci-après :

### JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA

#### Article 1.3.I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

Le présent article a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en jouissance et en gestion à la collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la convention d'intervention foncière.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités qui nécessite la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

#### Article 1.3.II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
  - o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
  - o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### Article 1.3.III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion 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 PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les 2 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 PACA.

#### Article 1.3.IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La collectivité prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, 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 PACA 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 à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
- Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.
- A la demande de la collectivité, la réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la collectivité et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

#### Article 1.3.V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La collectivité ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

La collectivité ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains de l'EPF/PACA.

Ainsi le bien dont la collectivité a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement spécial à cet effet.

### **Biens occupés au jour de la remise en gestion**

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la collectivité en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la collectivité au jour de l'acceptation de la remise en gestion du bien occupé, loué.

### **Rapports avec les locataires et occupants**

La collectivité veillera à la bonne exécution des baux et conventions d'occupation.

Elle réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues, délivrera les congés et procédera aux expulsions.

Elle percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux et conventions d'occupation.

La collectivité 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.

Au cas où il serait nécessaire d'intenter une action judiciaire contre l'un d'eux, la collectivité en informe l'EPF PACA, diligente la procédure appropriée et en rend compte.

### **Occupations illicites**

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite, de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre et de procéder à la sécurisation des lieux.

La collectivité est tenue de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent.

Elle informe sous trois jours maximum l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte au bien, squatte, contentieux, intervention sur le bien,...

### **Biens vacants ou devenant vacants**

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 collectivité informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF PACA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la collectivité devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

## **Article 1.3.VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS**

### **A la charge de l'EPF PACA :**

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge 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 .

La collectivité devra aviser immédiatement l'EPF PACA 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 PACA 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 PACA notifiera par écrit à la collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la collectivité 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.

### **A la charge de la collectivité :**

La collectivité devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires.

Elle assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De par sa situation proche du bien, et dans le cadre de la surveillance qu'elle exerce, la collectivité veillera tout particulièrement à signaler au propriétaire toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes ET DES BIENS.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, débroussaillage et de curage... (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

#### **Article 1.3.VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La remise en gestion emporte transfert de jouissance.

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés - loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc..... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

Elle 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, elle représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

#### **Article 1.3.VIII : TAXES ET IMPOTS**

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

La collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ....) et sera tenue du paiement de la taxe d'habitation due par les occupants, en cas de défaillance de ceux-ci.

#### **Article 1.3.IX : ASSURANCES**

##### **Assurances de l'EPF PACA :**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la convention d'intervention foncière 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.

L'attention de la Collectivité est attirée sur les risques aggravants générant des surprimes ou des exclusions ; elle s'engage en conséquence à déclarer à l'EPF PACA les situations suivantes :

- Les bâtiments et ou activités relevant des Risques d'Entreprise (par exemple : entrepôt de marchandises, usine d'incinération d'ordures ménagères, stockage de produits inflammables, friches industrielles).

##### **Assurances de la collectivité :**

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

Elle 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.

Elle déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA 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).

#### **Article 1.3.X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

La collectivité procède à une visite périodique du bien, si possible **une fois par trimestre**, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La collectivité informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la collectivité ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- le montant et la nature des sommes perçues,
- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

### Rapport annuel sur le bien :

La collectivité fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, chaque année avant le 31 décembre :

- Pièces relatives à la gestion locative :
  - Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :
    - o la destination de chaque local qu'elle gère ;
    - o le montant du loyer ;
    - o l'identité du locataire ;
    - o la date d'expiration de chaque contrat ;
    - o les litiges éventuels.
- Pièces relatives à la gestion technique :
  - rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
  - Etat des travaux et réparations à réaliser ;
  - La fiche technique de suivi décrite à l'article XI ci-dessus.

L'EPF PACA fournira des documents-type à la collectivité, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

### ARTICLE 2 - PERIMETRES(S) D'INTERVENTION

Par lettre du \_\_\_\_\_, et conformément aux termes de la convention cadre, la CPA a notifié à l'EPF PACA, avec l'accord de la commune de \_\_\_\_\_, le secteur \_\_\_\_\_ comme périmètre à enjeux communautaires.

Il s'agit des immeubles cadastrés : Section \_\_\_\_ - Parcelles n° \_\_\_\_\_, dont le plan est annexé à la présente convention d'adhésion.

Ce périmètre est annexé à la présente convention d'adhésion.

Le (s) périmètre d'intervention est (sont) (cf. annexe n° \_\_) :

-

### ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION

La présente convention d'adhésion prend fin à l'échéance de la convention multisites signée avec la CPA.

### ARTICLE 4 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

### ARTICLE 5 - CONTENTIEUX

A 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.

Fait à Marseille, le .....  
en 4 exemplaires originaux

Fait à ....., le.....

Fait à ....., le.....

Pour l'EPF PACA	Pour la Communauté du Pays d'Aix	Pour la Commune de
<p data-bbox="220 573 536 640"><b>Le Directeur Général Pierre Louis SOLDAÏNI</b></p>	<p data-bbox="608 573 991 730"><b>La Présidente Maryse JOISSAINS MASINI</b> Conformément à la délibération du Conseil Communautaire n° .... du .....</p>	<p data-bbox="1034 573 1407 689"><b>Le Maire</b> <b>M. <sup>(1)</sup></b> Conformément à la délibération du Conseil Municipal du ...</p>

1) Parapher le bas de chaque page

**Annexe n°2- MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS  
PAR L'EPF PACA (PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil  
d'Administration du 30 novembre 2009)**

**1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION :**

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remise 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 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.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

L'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) sera supprimée pendant la **première partie** du PPI afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière. Elle sera rétablie à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul s'entend à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

**Valeur initiale**= montant initial de la dépense

**Valeur finale**= montant « actualisé » de la dépense

**Nombre d'années** = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

**Taux** = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession ainsi établi demeurera inchangé si l'écart entre la date prévisionnelle de cession et la date de signature de l'acte de vente n'excède pas trois mois.

En cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être recalculé.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Dans certains cas particuliers (principalement lorsqu'il s'agit de Collectivités locales à faible potentiel fiscal) le paiement étalé sera possible.

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.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard 6 mois après le terme de la convention, à la condition que la commune adhérente ne souhaite pas elle-même se porter acquéreur. Au-delà de ce délai, la collectivité ou son mandataire versera à l'EPF PACA, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5%, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

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.

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

## **2- PAIEMENT DU PRIX, FIN DE PORTAGE FINANCIER PAR L'EPF PACA**

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

## **3- MODALITES DE PAIEMENT**

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

2011\_B055

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA - Convention multi-sites Habitat - Avenant n°3**

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix  
Maryse JOISSAIN MASINI



Acte rendu exécutoire  
Par transmission en Sous-préfecture d'Aix-en-Provence  
Le **22 FEV. 2011**