

2011_B099

**OBJET : Aménagement de l'Espace - Appui aux Communes - Convention tri-partite
Commune de Jouques / EPF / C.P.A. en vue de la réalisation de programmes d'habitat
mixte - Validation de l'avenant n° 2 à la convention**

Le 1^{er} avril 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 25 mars 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, Président, Aix-en-Provence - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - 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 - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DRAOUZIA Dahbia, 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 - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARCON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence - 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 - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - 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 - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - 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(s) avec pouvoir :

DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse, DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD DESNUELLE Marie-Pierre, LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard, LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane, PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

Excusé(s) :

CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence, CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet, LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

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

BUREAU DU 01 AVRIL 2011

Rapporteur: Monsieur Jean Claude Perrin

**Objet: APPUI AUX COMMUNES - CONVENTION TRI-PARTITE
COMMUNE DE JOUQUES / EPF / CPA EN VUE DE LA
REALISATION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE -
VALIDATION DE L'AVENANT N°2 A LA CONVENTION.
DECISION DU BUREAU**

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport a pour objet de valider le nouvel avenant n° 2 à la convention tripartite Commune/EPF/CPA relative à une démarche de veille foncière sur un secteur à urbaniser de la commune de Jouques. Il vise notamment à proroger le délai de validité de la convention.

CONTEXTE

Pleinement consciente de l'enjeu que représente le foncier pour l'aménagement de nos territoires, la Communauté du Pays d'Aix a souhaité mettre en place tous les outils qui étaient à sa disposition pour soutenir les projets de développement urbain de ses 34 communes et enclencher **une dynamique d'anticipation foncière**.

Nous avons notamment adopté en Conseil de Communauté du 12 décembre 2005, un protocole d'accord avec l'Etablissement Public Foncier¹ visant à définir, **avec les communes qui le souhaitent, des secteurs à enjeux fonciers en matière d'extensions urbaines** (en complément du travail déjà réalisé sur les secteurs des Zones d'Aménagement Différé du Val de Durance), sur lesquels l'EPF pourrait intervenir. Il s'agissait alors de préfigurer une

¹ Etablissement public de l'Etat en région Provence Alpes Côte-d'Azur

démarche d'anticipation foncière. Ce type d'outil a déjà été mis en place dans d'autres communautés d'agglomérations comme celle de Sophia-Antipolis.

Par ailleurs, un dispositif général de soutien aux communes en matière d'ingénierie et d'équipements publics a été validé lors de la réunion du Conseil de communauté de juin et décembre 2007, il comprend :

- 1- le soutien technique permanent aux communes, en matière d'aménagement, au travers de la cellule d'appui,
- 2- le principe de convention tri-partite entre la commune, la CPA et l'EPF dans le cadre des phases de pré-projets,
- 3- l'engagement de la CPA à participer aux études de pré-projet, en particulier celles qui sont issues des démarches de définition des périmètres de zones d'aménagement différé (ZAD) sur le bassin de vie du Val de Durance dans le cadre de l'accueil du projet ITER, dans le cas où l'intérêt communautaire de ces études serait souhaité. La CPA s'engagera alors, à hauteur de la part communale annoncée dans la convention tripartite, soit 50% du montant global des études.
- 4- l'attribution de fonds de concours aux communes pour la réalisation d'équipements publics, sur la base de critères sélectifs,
- 5- la création de ZAC d'intérêt communautaire selon les critères du PLH.

PROJET

La commune de Jouques qui a déterminé un périmètre de ZAD « ITER » s'est engagée dans un partenariat avec l'EPF et la CPA, formalisé par une convention, intitulée « Convention de veille active et de maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte secteur de la zone d'aménagement différé ».

Elle avait pour objet de fixer les engagements de l'EPF PACA, de la CPA et de la Commune de Jouques, dans le cadre des nouveaux périmètres de ZAD ITER.

Dans ce cadre là, la Commune assure le pilotage politique et décisionnel de toute la démarche ; l'EPF assure une veille foncière sur le périmètre défini par la Commune et intervient, après avis, sur le foncier.

La CPA intervient sur le rachat, à la demande de la commune, des terrains acquis par l'EPF PACA si l'opération ne peut-être finalisée auprès d'un opérateur.

Un premier avenant de mars 2009 a permis d'engager la mise en œuvre d'une DUP réserve foncière sur le secteur. A ce jour environ 50 % du site est maîtrisé par l'EPF PACA.

Le deuxième avenant, approuvé une première fois, par le Bureau Communautaire en juin 2010 actait une diminution de l'engagement financier de l'EPF PACA à 2 M€ et un nouveau périmètre de projet de 7.7 ha (contre 17ha de ZAD initiale).

Ce deuxième avenant n'a pas été signé en son temps et le conseil d'administration de l'EPF PACA du 21/12/2010 a souhaité revenir sur son engagement financier initial de 3,5 M€. C'est pourquoi il demande à la CPA, par courrier en date du 02/02/2011, de délibérer une nouvelle fois sur l'avenant n° 2 modifié, comme le conseil municipal de Jouques l'a déjà fait le 29/11/2010.

Il convient de noter que l'avenant n° 2 intègre aussi les nouvelles modalités de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal de Jouques en date du 17/05/2010 approuvant les modalités de la DUP et approuvant les termes de l'avenant à la convention du 03/08/2007,

VU la délibération du Conseil Municipal de Jouques en date du 29/11/2010 approuvant l'avenant n° 2,

VU la décision du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 21/12/2010 approuvant l'avenant n°2,

VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 22/06/2007 approuvant la « Convention de veille active et de maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte secteur de la zone d'aménagement différé »,

VU la décision du Bureau Communautaire du 02/12/2008 approuvant l'avenant n°1 à la présente convention,

VU la décision du Bureau Communautaire du 11/06/2010 approuvant l'avenant n° 2 à la présente convention,

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

- **RAPPORTER** la délibération n°2010-B218 du Bureau du 11/06/2010 approuvant l'avenant n° 2 de la convention,
- **VALIDER** le nouvel avenant n° 2 à la convention de partenariat entre la Commune de Jouques, l'EPF PACA et la CPA, jointe au présent rapport,
- **AUTORISER** Madame le Président à signer cet avenant ainsi que tout autre document relatif à cette affaire.

Annexe 1 : Plan de situation du projet



Commune de Jouques (Département des Bouches-du-Rhône)

CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE SUR LE SITE DU « DESSUS LA COLLINE »

AVENANT N° 2

Entre

La Commune de JOUQUES représentée par son Maire, Monsieur ALBERT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Novembre 2010,

Désignée ci-après par «LA COMMUNE»

ET

D'une part,

La Communauté du Pays d'Aix, représentée par Mme Maryse JOISSAINS MASINI, son Président, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° ____ du Conseil Communautaire du _____,

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 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2010/ ____ en date du 21 décembre 2010,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	8
CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION	9
Article 1 - Objet et définition de l'intervention	9
Article 2 - Articles modifiés par le présent avenant.....	9
« Article 5 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	9
« Article 10 - Durée de la convention.....	9
« Article 13 - Détermination du prix de cession.....	9
Article 3- Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.....	10
Annexe n°2 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA	11
Annexe n° 4 - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA (PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2009).....	16

PREAMBULE

Une convention d'anticipation foncière entre la commune de Jouques, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA concernant le site du « Dessus la Colline » a été validée et signée par les parties le 3 août 2007. Elle a été prolongée par un avenant n°1, déposé en contrôle de légalité en mars 2009.

Soucieuse de limiter la spéculation sur le secteur du « Dessus la Colline », et souhaitant prolonger le périmètre provisoire de ZAD créé par l'Etat en 2005, la commune de Jouques avait demandé, par délibération en date du 26 mars 2007, à M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'un périmètre de ZAD définitive sur ce secteur, afin d'intervenir sur des ventes qui pourraient mettre en péril l'équilibre financier d'un aménagement du secteur par la commune. Un arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2007 a créé un périmètre définitif de ZAD sur ce secteur.

Toutefois, cette procédure ne concerne que les terrains proposés sur le marché immobilier et ne peut donc être mise en œuvre que si les propriétaires sont vendeurs.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté du Pays d'Aix, fixe comme principaux objectifs de réparer les maillons de la chaîne du logement ; en répondant à la demande en matière d'habitat dans sa diversité, en développant l'offre en logements locatifs sociaux et intermédiaires notamment, et de constituer des réserves foncières à destination de logements sociaux ou intermédiaires.

Etant donnée la pression foncière importante qui s'exerce sur la commune de Jouques, comme sur l'ensemble de la région Provence Alpes Côte d'Azur, la commune avait convenu avec la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA, de mettre en place les procédures permettant l'acquisition du foncier nécessaire à la mise en œuvre à moyen terme, de la politique de l'habitat de la commune : le choix de la constitution d'une réserve foncière a donc été pris.

Cette intervention s'inscrit dans le troisième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :

« L'accueil des grands projets d'intérêt régional ou national à caractère économique. ».

La Commune et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver le secteur de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la commune en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Dans ce cadre, la commune a donc confié à l'EPF PACA l'acquisition des terrains, par voie négociée ou par déclaration d'utilité publique en vue de constituer les réserves foncières nécessaires.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

Le présent avenant n°2 à la convention d'anticipation foncière vise à prolonger les délais d'intervention foncière de l'EPF PACA, à remettre la convention en conformité avec les éléments du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA modifié lors du Conseil d'Administration du 30 novembre 2009.

Article 2 – Articles modifiés par le présent avenant

◆ L'article 5 et l'annexe 2 de la convention d'origine sont ainsi modifiés :

« Article 5 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

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 commune 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°2 qui sera dûment paraphée par les parties (sauf biens expressément définis que l'EPF / PACA gardera en gestion directe).

La commune 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 commune 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 commune, un délégataire dont les frais générés seront refacturés annuellement à la commune. »

◆ L'article 10 de la convention d'origine est ainsi modifié :

« Article 10 – Durée de la convention

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2014. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA s'achève au terme de la convention. »

◆ L'article 11 « DUREE DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DE PORTAGE » de la convention d'origine est supprimé

◆ L'article 13 et l'annexe 4 de la convention d'origine sont ainsi modifiés :

« Article 13 – Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent conformément aux dispositions du Programme Pluri-Annuel d'Interventions de l'EPF PACA, modifié suivant la décision du Conseil d'Administration du 30 novembre 2009, selon les modalités définies en annexe n°4. »

Article 3- Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés

Fait à Marseille, le⁽¹⁾

Fait à , le⁽¹⁾

Fait à , le⁽¹⁾

En 6 exemplaires originaux

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par son
Directeur Général,**

**La Communauté du Pays d'Aix
représentée par
son Président,
Conformément à la décision du
Bureau communautaire du**

**La Commune de JOUQUES
représentée par son Maire,**

Pierre-Louis SOLDAÏNI

Maryse JOISSAINS MASINI

Guy ALBERT

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal de la Collectivité

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexe n°2 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA

Article 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 présente convention d'intervention foncière. (A l'exception des locaux pour lesquels l'EPF PACA souhaite conserver expressément la gestion directe. Il s'agit essentiellement de baux commerciaux ou d'activités permettant ainsi à l'EPF, si cela est possible, de conduire la procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux).

La décision de conserver la gestion directe par l'EPF PACA relèvera de l'établissement au cas par cas.

Article 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 la Collectivité ou de l'opérateur désigné.
 - o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 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 rempli le 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 IV : CHARGES ET CONDITIONS DE LA REMISE EN GESTION

ETAT DES BIENS :

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 procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et le contenu du procès-verbal établi contradictoirement,
- pour les biens bâtis occupés, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils peuvent continuer à être occupés.
Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou 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 V : RESPONSABILITES

A compter de la remise en gestion, et pendant toute sa durée, la Collectivité ou son mandataire assure la gestion courante et détiendra l'usage, la surveillance, la direction et le contrôle du bien transféré. Elle en sera dès lors réputée gardien.

Elle en assurera la gestion en bon père de famille.

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 devra aviser l'EPF PACA dans les plus brefs délais des troubles, dysfonctionnements, dangers ... qu'elle constaterait sur l'immeuble qu'elle gère.

Article VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES

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

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 le bien est acquis par l'EPF PACA, l'intégralité de la gestion locative (technique et administrative) sera assurée par la Collectivité, sauf décision contraire de l'EPF PACA.*

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.

Biens vacants ou devenant vacants

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à 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.

Si, par dérogation à ce qui précède, les parties convenaient de conserver sans travaux de sécurisation ou démolition un bien bâti inoccupé, il est expressément convenu que l'occupation dudit bien ne pourra s'effectuer que sous le régime de la précarité.

En conséquence, 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 soumettra le projet de convention à l'EPF PACA pour accord avant toute signature. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature.

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, procèdera au quittancement des sommes dues, délivrera les congés et procèdera 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,...

Article VII : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS

Obligations 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.

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.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux ponctuels urgents de gros œuvre, débroussaillage et de curage...

Obligations 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 PV 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.

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La remise en gestion emporte transfert de jouissance et s'effectue à titre gratuit.

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).

Elle représentera l'EPF PACA aux Assemblées Générales des copropriétaires.

Article IX : 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 X : 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 XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La collectivité procède à une visite périodique du bien, au moins **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 PV de remise en gestion,
- éventuellement la date du PV 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.

**Annexe n° 4 – 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 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 correspondants 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^{er} 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^{er} 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. 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

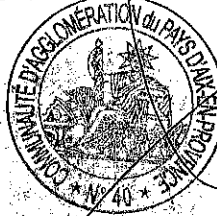
La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

**OBJET : Aménagement de l'Espace - Appui aux Communes - Convention tri-partite
Commune de Jouques / EPF / C.P.A. en vue de la réalisation de programmes d'habitat
mixte - Validation de l'avenant n° 2 à la convention**

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 JOISSAINS MASINI



Acte rendu exécutoire Par transmission en Sous-préfecture d'Aix-en-Provence Le 13 AVR. 2011
--