

2011_A189

OBJET : Aménagement de l'espace - Avenant n°1 à la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur des Lauves en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte entre la commune de Saint-Paul-Lez-Durance/ EPF / C.P.A.

Le 15 décembre 2011, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 9 décembre 2011, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DRAOUZIA Dabha - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARÇON Jacques - GARNIER Eliane - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GOUIRAND Daniel - GOURNES Jean-Pascal - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JONES Michèle - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LARNAUDIE Patricia - LEGIER Michel - LONG Danielle - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERSALI Malik - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TRINQUIER Noëlle - VENEL Gérard - VILLEVEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : LAGIER Robert suppléé par SANTINI Joseph-Marie - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALBERT Guy donne pouvoir à PIZOT Roger - AREZKI Alain donne pouvoir à DESCLOUX Odette - BONTHOUX Odile donne pouvoir à JONES Michèle - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - BRUNET Danièle donne pouvoir à GARÇON Jacques - CHEVALIER Eric donne pouvoir à BERNARD Christine - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - DAGORNE Robert donne pouvoir à BONFILLON Jean - DECARA Yannick donne pouvoir à GERACI Gérard - DEMENGE Jean donne pouvoir à JOUVE Mireille - DEVAUX Pierre donne pouvoir à DEVESA Brigitte - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - FERAUD Pierre donne pouvoir à AMAROUCHE Annie - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GERARD Jacky donne pouvoir à GARNIER Eliane - GUINDE André donne pouvoir à DE PERETTI François-Xavier - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à DUPERREY Lucien - LICCIA Marcel donne pouvoir à MORBELLI Pascale - LOUIT Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - MERGER Reine donne pouvoir à DELOCHE Gérard - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - PAOLI Stéphane donne pouvoir à PIERRON Liliane - PELLENCO Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Claude - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - ROUGIER Jacques donne pouvoir à CURINIER Erick - SAEZ Jean-Pierre donne pouvoir à CHARDON Robert - SANGLINE Bruno donne pouvoir à PERRIN Jean-Claude - SANTAMARIA Danielle donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - SLISSA Monique donne pouvoir à AMIEL Michel - TERME Françoise donne pouvoir à OLLIVIER Arlette - VEYRUNES Bernard donne pouvoir à VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : DILLINGER Laurent - DUFOUR Jean-Pierre - MATAS Henri - MOHAMMEDI Amaria - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - POTIE François - ROUSSEL Jacques - TONIN Victor

Secrétaire de séance : Odile BARBAT-BLANC

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

CONSEIL DU 15 DECEMBRE 2011

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Co-rapporteur : Jean-Claude Perrin

Thématique : Aménagement de l'espace

Objet : Avenant n° 1 à la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur des Lauves en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte entre la commune de Saint-Paul-Lez-Durance/ EPF / CPA.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 20 juin 2007, le Conseil de Communauté a approuvé la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur des Lauves, déclaré ZAC d'intérêt communautaire, en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte, qui a permis de mettre en œuvre une veille foncière et des acquisitions rendues nécessaires par l'opération. Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°1, qui a notamment pour objet de proroger l'intervention de l'EPF PACA, 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.

Exposé des motifs :

Depuis décembre 2005, la CPA travaille avec l'Etablissement Public Foncier PACA pour permettre aux communes de bénéficier de ses prestations. Ce partenariat s'inscrit dans le cadre d'une stratégie foncière communautaire, qui s'articule autour de 3 objectifs :

- l'anticipation,
- la réactivité,
- l'observation foncière.

Il se décompose en plusieurs éléments, visant à permettre l'émergence de projets d'aménagement d'ensemble contribuant à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Soucieuse de limiter la spéculation sur le secteur des Lauves, la commune de Saint-Paul-Lez-Durance avait demandé, par délibération en date du 16 avril 2007, à M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) sur ce secteur, afin d'intervenir sur des ventes éventuelles qui pourraient mettre en péril l'équilibre financier d'un aménagement par la commune. Un arrêté préfectoral en date du 21 juin 2007 a créé un périmètre de ZAD, d'une superficie d'environ 2.5 ha.

Dans ce cadre, une convention d'anticipation foncière entre la commune de Saint-Paul-Lez-Durance, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA concernant le site des Lauves, a été approuvée par le Conseil de communauté du 20 juin 2007.

Parallèlement à cette démarche de veille foncière, la commune, en partenariat avec la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA, a lancé une étude de schéma d'organisation urbaine, afin de définir les grandes lignes d'un projet d'aménagement du secteur, et son phasage (bureau d'études : Ostraka).

Par la suite, une procédure de ZAC a été déclarée d'intérêt communautaire en date du 24 juin 2010. Le dossier de création de la ZAC est en cours de réalisation, des inventaires naturalistes doivent être réalisés dans le cadre de l'étude d'impact, à la demande de l'autorité environnementale, aux périodes favorables, de mars à septembre 2012.

L'EPF PACA s'est par ailleurs rendu propriétaire de 6 400 m², ce qui, avec les parcelles déjà propriété communale, va permettre la mise en œuvre de la première phase de l'opération, une DUP étant nécessaire pour la seconde phase.

Le présent avenant n°1 a pour objet de proroger la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2012, afin de poursuivre les études de ZAC, de concéder l'opération à la SPLA, de prendre en compte les nouvelles dispositions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA et d'actualisation du prix de cession, qui sera nulle jusqu'au 1^{er} janvier 2013.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

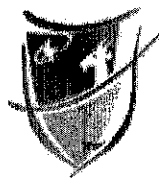
VU la délibération n° 2007-A155 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 qui a approuvé la convention initiale,

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace en date du 8 novembre 2011.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** l'avenant n°1 à la convention EPF/CPA/Commune St-Paul-Lez-Durance concernant le secteur des Lauves,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 1 et toutes les pièces nécessaires à son aboutissement.



Commune de ST-PAUL-LEZ-DURANCE

(Département des Bouches-du-Rhône)

CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE MAITRISE FONCIERE EN VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE SECTEUR DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

QUARTIER DES LAUVES

AVENANT N°1

ENTRE

La Commune de ST-PAUL-LEZ-DURANCE représentée par son Maire, Monsieur Roger PIZOT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED]

ET

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 15 décembre 2011,

D'une part,

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 des délibérations du Conseil d'Administration n° 2009/48 en date du 30 novembre 2009 et n° [REDACTED] en date du 6 Octobre 2011,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE ET OBJET.....	6
Article 1- LES ETUDES PREALABLES.....	7
Article 2- DEMARCHE D'ACQUISITION	7
Article 3- CONDITIONS de GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS.....	8
Article 4- DUREE DE LA CONVENTION.....	8
Article 5- CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE	8
Article 6- DETERMINATION DU PRIX DE CESSION.....	9
Annexe n°1 - PERIMETRE D'INTERVENTION	10
Annexe n°2 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA	11
Annexe n° 3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA	15

PREAMBULE ET OBJET

Une convention opérationnelle de veille et maîtrise foncière en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte, a été approuvée par le Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 09 juillet 2007 et visée par les différentes parties pour un montant autorisé d'engagement de 500 000 €.

Les études de faisabilité conduites dans le cadre de cette convention tripartite CPA - Commune de SAINT PAUL LEZ DURANCE - EPF PACA ont permis de faire émerger un scénario préférentiel d'aménagement portant sur un programme d'habitat de 135 logements environ dont 20% de locatif social et 30% en accession sociale, un centre socio culturel ainsi que l'ensemble des viabilités nécessaires à la zone tant interne qu'externe au périmètre et réparti en deux phases de réalisation homogène.

La commune a, dans un premier temps validé ce projet d'aménagement et sa mise en œuvre au moyen d'une Zone d'Aménagement Concerté, puis par courrier du 14 décembre 2009 a souhaité confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à la Communauté du Pays d'Aix et faire reconnaître l'aménagement de ce quartier d'intérêt communautaire.

Les délibérations respectives, de la Commune le 28 avril 2010 et de la CPA le 24 juin 2010, ont validé cette procédure, conférant ainsi à la CPA le statut de personne publique initiant la ZAC et celui d'autorité compétente pour sa création et sa réalisation.

Conjointement, la mission foncière de l'EPF s'est traduite par :

- L'acquisition d'un tènement foncier de 6 400m² pour environ 80 000 € et représentant avec le foncier déjà propriété communale une superficie de 15 000 m² soit la totalité de la première phase.
- La conduite de négociations sur les propriétés restantes du périmètre, mais qui n'ont pu aboutir par voie amiable.

A ce jour, les études concourantes au dossier de création de la ZAC sont en cours d'élaboration et doivent permettre d'aboutir à la création de la ZAC et au choix de l'aménageur en conseil communautaire de la CPA.

Dans ce contexte, pour que L'Etablissement Public Foncier puisse poursuivre sa mission de veille foncière et rétrocéder les terrains acquis à l'aménageur qui aura à charge la mise en œuvre du projet précité, il est proposé au titre du présent avenant :

- de proroger la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2012,
- d'adapter les modalités d'action et de cession de l'EPF PACA selon le Programme Pluriannuel d'Interventions 2010-2015. approuvé par son Conseil d'Administration en date du 30 novembre 2009, et décliné de manière particulière à l'opération en ZAC d'intérêt communautaire,

de faire bénéficier la convention d'origine des dispositions arrêtées dans le cadre du nouveau PPI 2010 – 2015.

Cette intervention s'inscrit dans le premier et le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA :

*«Soutenir la production de logements à court terme-
Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espaces ».*

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1- LES ETUDES PREALABLES

(Complète l'article 3 de la convention initiale)

La Commune a par délibération du 28 avril 2010 validé la mise en œuvre du projet en confiant à la CPA le statut de personne publique initiant la ZAC et celui d'autorité compétente pour sa création et sa réalisation.

Rôle des Partenaires

La CPA, en sa qualité de maître d'ouvrage en collaboration avec la commune s'engage à :

- assurer la conduite des études et la coordination des différents acteurs concourant à la création de la ZAC.
- Valider les principales phases d'avancement
- Désigner l'aménageur en charge de la mise en œuvre de l'opération
- Rédiger le traité de concession

L'EPF PACA agira en qualité de partenaire sur le volet foncier et procédera à :

- La poursuite de la veille foncière sur l'ensemble du secteur et procédera le cas échéant aux acquisitions amiables d'opportunités ou par exercice du DPU
- La rédaction des conditions de cessions à l'opérateur retenu.

Pilotage

Conformément à la convention d'origine, le comité de pilotage, associera les représentants de la commune, la CPA et de l'EPF PACA et de tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il se réunira autant que de besoin.

Chaque phase d'étude (ou intervention foncière) fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement et de déterminer les évolutions (ou arbitrage) à donner aux études.

Article 2- DEMARCHE D'ACQUISITION

(complète l'article 4 de la convention initiale)

L'EPF PACA poursuivra sa mission de veille foncière tel que défini à l'article 4.1 de la convention d'origine et ce jusqu'à la création de la ZAC et rachat des terrains acquis par l'aménageur retenu.

La cession par l'EPF PACA sera effectuée par l'intervention directe d'un acte authentique auprès de l'aménageur sur la base

- du dossier de ZAC validé et approuvé
- du traité de concession qui traitera de manière spécifique « l'acquisition du foncier à l'EPF PACA » et des conditions qui y sont liées telles que précisées à l'article 5 ci-après.

Article 3- CONDITIONS DE GESTION FONCIERE DES BIENS ACQUIS

(modifie l'article 5 de la convention initiale)

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

Toutefois, l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la collectivité à chaque acquisition. L'établissement public conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la collectivité et l'EPF PACA détermineront les biens dont **l'établissement** conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à **l'annexe n°2** qui sera dûment paraphée par les parties.

La collectivité ou son mandataire se verra transférer **la gestion effective du bien**

Dans le cadre d'un procès verbal **formel** de remise en gestion contresigné par les 2 parties, **pour permettre à la collectivité d'assurer** la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens.

Elle s'engage à retourner l'un des 2 procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'1 mois.

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 indispensable à cet effet.

Dans le cas exceptionnel où la collectivité ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, **et si l'EPF PACA ne peut absolument pas** reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, il pourra désigner en accord avec la collectivité, un délégataire dont les frais générés seront pris en charge par la collectivité pendant la durée du portage (comptabilité séparée), ceci afin de ne pas grever le prix de sortie de l'opération.

Article 4- DUREE DE LA CONVENTION

(modifie les articles 10 et 11 de la convention initiale)

La durée de la convention est prorogée **jusqu'au 31 décembre 2012.**

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

Article 5- CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE

(modifie l'article 12 de la convention initiale)

L'EPF PACA s'engage à céder les biens acquis aux opérateurs désignés par la CPA dans le cadre du projet validé.

Si le projet engagé n'a pas abouti (ZAC non créée) la CPA s'engage à racheter, dans le délai de validité de la convention, l'ensemble des biens maîtrisés par l'EPF PACA et ne pouvant être rétrocédés à un opérateur.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de la CPA ou de son mandataire. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par la CPA ou son mandataire. La CPA ou son mandataire prendra les immeubles acquis par l'EPF PACA, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

L'établissement et la signature des actes portant transfert de propriété avec la CPA ou son mandataire mettent fin à la période de portage foncier par l'EPF PACA.

Par ailleurs, les cessions à tous opérateurs autres que la CPA feront l'objet de cahiers des charges approuvés par la collectivité précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière.

Dans le cas présent, d'une cession directe à l'aménageur retenu sur la base de la ZAC créée, il sera substitué au cahier des charges le traité de concession établi entre la collectivité et son aménageur et pour lequel l'ensemble des conditions de cession précisées au présent article seront reprises.

Article 6- DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

(modifie l'article 13 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 de l'EPF PACA selon les modalités définies à l'**annexe 3**.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés

Fait à Marseille, le

En 4 exemplaires originaux

Fait à, le ⁽¹⁾

Fait à, le ⁽¹⁾

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

**La Communauté du Pays
d'Aix représentée par son
Président**

**La Commune de Saint Paul Lez
Durance représentée par son
Maire,**

Pierre-Louis SOLDA NI⁽²⁾

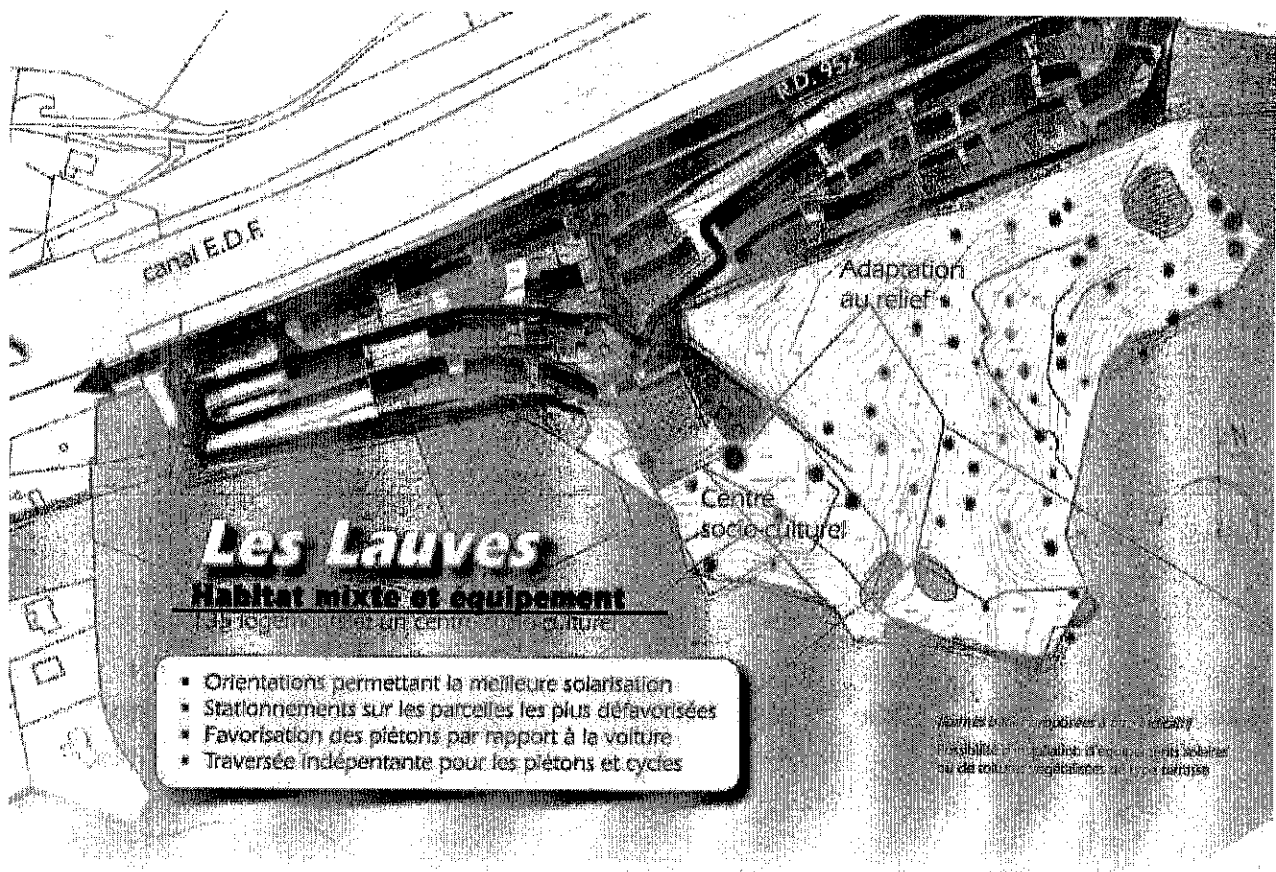
Maryse JOISSAINS MASINI⁽²⁾

Roger PIZOT⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

LE SECTEUR OPERATIONNEL « Les LAUVES » : scénario préférentiel



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 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 nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

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 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 III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion **formelle** 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
- les éventuelles interventions à réaliser par la collectivité (débroussaillage- sécurisation ...etc...)

Article 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 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.

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 : 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.

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 après signature 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, squat, 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 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, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, 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 VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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 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,

Article 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 X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

Annexe n° 3 – 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 - Avenant n°1 à la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur des Lauves en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte entre la commune de Saint-Paul-Lez-Durance/ EPF / C.P.A.

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	135
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	135
Majorité absolue	68
Pour	135
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Maryse JOISSAINS MASINI

03 JAN. 2012

