

2012_A044

OBJET : Aménagement du territoire - Convention de mise à disposition d'un terrain pour la création d'un pôle d'échanges à Pertuis entre la C.P.A. et Réseau Ferré de France (RFF)

Le 15 mars 2012, 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 mars 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DRAOUZIA Dahbia - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSEDMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JONES Michèle - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie- Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIELLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : BELLUCCI Angélique suppléée par LOVISOLO Christophe - CHARDON Robert suppléé par CLAVEL Caroline - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

AREZKI Alain donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à GARÇON Jacques - BRAMI Helliot donne pouvoir à GERACI Gérard - CIOT Jean-David donne pouvoir à BOYER Michel - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DAVENNE Chantal donne pouvoir à DE PERETTI François-Xavier - DEMENGÉ Jean donne pouvoir à JOUVE Mireille - DUPERREY Lucien donne pouvoir à DELAVET Christian - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à PIERRON Liliane - GARNIER Eliane donne pouvoir à PATOT Gérard - GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à LAGIER Robert - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à LECLERC Jean-François - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - LOUIT Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - MATAS Henri donne pouvoir à DECARA Yannick - MERGER Reine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - MOINE Anne donne pouvoir PIN Jacky - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à BRUNET Danièle - ORCIER Annie donne pouvoir à MOUGIN Jacques - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - SAEZ Jean-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - SLISSA Monique donne pouvoir à AMIEL Michel - TONIN Victor donne pouvoir à DELOCHE Gérard

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy - AMAROUCHE Annie - BAUTZMANN Marcel - DEVAUX Pierre - GARCIA Daniel - LONG Danielle - MERSALI Malik - NICOLAOU Jean-Claude - PERRIN Jean-Claude - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Jean CHORRO donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 15 MARS 2012

Rapporteur : Jean CHORRO

Thématique : Aménagement du Territoire / Déplacements, Transports et Infrastructures

Objet : Convention de mise à disposition d'un terrain pour la création d'un pôle d'échanges à Pertuis entre la C.P.A. et Réseau Ferré de France (R.F.F.)
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La programmation de pôles d'échanges et le développement de l'intermodalité sont inscrits au premier rang des objectifs de la Communauté du Pays d'Aix et de sa politique de déplacements.

L'axe Pertuis – Aix – Marseille, déjà existant, doit se développer par la mise en place d'un pôle d'échanges routier en gare de Pertuis.

La CPA ne disposant pas de terrain disponible dans cette zone, elle a décidé de passer une convention avec Réseau Ferré de France (RFF) afin d'obtenir une autorisation d'occupation temporaire d'un de ses terrains.

Exposé des motifs :

La Communauté du Pays d'Aix a décidé de réaliser un pôle d'échange routier aux abords de la gare SNCF de Pertuis, avenue Pierre Semard, et a approuvé le programme général lors du Conseil communautaire du 15 mars 2011.

Ce pôle d'échange, qui a fait l'objet d'une étude de faisabilité et pour lequel la consultation pour la maîtrise d'œuvre est sur le point d'être lancée, sera constitué d'un parking de 150 places, de 5 quais pour les bus, d'un quai pour les minibus ainsi que d'une aire permettant l'attente de 2 bus et 3 minibus.

La station de taxis actuelle sera maintenue et un point vélo sera aménagé.

Pour réaliser cette opération la Communauté du Pays d'Aix doit disposer d'un terrain d'une surface de 9300 m² dont 8 000 m² environ appartiennent à RFF (Réseau Ferré de France).

Une convention d'occupation temporaire du domaine public de Réseau Ferré de France a été rédigée avec RFF pour une durée de 10 ans renouvelable et pour une redevance d'un montant de 5200 €HT par an. Ce prix résulte de la consultation de France Domaine et correspond à une redevance de 65 centimes par mètre carré et par an.

Il vous est donc proposé d'autoriser Madame le Président à signer cette convention, nécessaire à la maîtrise foncière pour cette opération.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-6 et suivants ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 15 mars 2012 approuvant le programme général de l'opération.

VU l'avis du Bureau communautaire du 23 février 2012 ;

VU l'avis de la Commission Transports en date du 15 novembre 2011 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** les termes de la convention à conclure entre RFF et la C.P.A. relative à la mise à disposition d'un terrain pour la réalisation d'un pôle d'échanges à Pertuis ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer la dite convention.
- **DIRE** que les dépenses résultant de la dite convention seront imputées à l'article 62848, fonction 824 ;



Dossier n°	
Département	du
Vaucluse	
Commune de Pertuis	

Ligne n° 905 000	
De Lyon	
A Marseille	(via
Grenoble))

Gare de Pertuis	
Occupant : CPA	

**CONVENTION D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE BATI OU NON BATI
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC
DE RESEAU FERRE DE FRANCE
NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**

Entre les soussignés,

Réseau Ferré de France (RFF), Etablissement Public National à caractère Industriel et Commercial, créé par la loi n°97-135 du 13 février 1997, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 412 280 737 et dont le siège est sis au 92, avenue de France à PARIS (75648 CEDEX 13), représenté par,

La Société **Nexity Saggel Property Management**, SA au capital de 330 299 euros, inscrite au RCS de Nanterre sous le n° 732 073 887, représentée par Monsieur Thomas PRADER en sa qualité de responsable de l'Agence Régionale de Marseille dont les bureaux sont sis 579 avenue du Prado à MARSEILLE (13008), agissant au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France en tant que mandataire de RFF suivant procuration du Président de Réseau ferré de France en date du 2 janvier 2007, ci-après dénommé « le Gestionnaire ».

Et,

La **Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix** dont les bureaux sont sis 8 place Jeanne d'Arc à AIX EN PROVENCE (13626), représentée par sa Présidente, Madame, Maryse JOISSAINS MASINI, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du [REDACTED]

désignée dans ce qui suit par le terme « **L'OCCUPANT** ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

*

- Le terme « **RFF** » utilisé dans les présentes Conditions Particulières désigne Réseau Ferré de France.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **Gestionnaire** » désigne le mandataire de RFF.
- Le terme « **SNCF** » désigne la SNCF agissant au titre des différentes missions qu'elle exécute au nom et/ou pour le compte de RFF.
- Le terme « **SNCF/GID** » désigne la SNCF agissant en sa qualité de Gestionnaire d'Infrastructure Délégué de RFF.

* *

PROJET

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier (bâti ou non bâti) appartenant à RFF désigné à l'article « Désignation » ci-après. Le bien constitue une dépendance du domaine public de RFF.

ARTICLE 2 DÉSIGNATION

(article 12 des Conditions Générales)

2.1 Situation du bien

Le bien est situé à PERTUIS (84121), rue Albert Desolme et est repris au cadastre de la commune de PERTUIS sous le n°205 de la Section BI, lieu-dit « Saint Martin ». Il est figuré sous teinte bleue au plan annexé (**Annexe n°2**).

Le bien est référencé en gare de Pertuis : Site : Site 5857, propriétés 37182, 37177p et 37176p (Références SNCF : UT 007340A-005 et UT 007340A-012).

2.2 Description du bien

Le bien occupe une superficie de 8000m² environs, comportant :

Un bien immobilier bâti (*ou non bâti*) dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 700 m² environs d'assiette de voie (Voies n°13, 11, 9, 7, 5)
- 7300 m² de terrain nu (Propriétés 37182, 37177, 37176) dont 1215 m² environs de terrain actuellement aménagé à usage de parking VL (propriété 37182).

Les ouvrages, constructions et équipements inclus dans le périmètre objet de la présente convention ne sont pas mis à disposition de l'occupant.

L'OCCUPANT prend les lieux sans garantie de contenance et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant les bien connaître.

L'OCCUPANT ne peut exiger de RFF des travaux de quelque nature que ce soit.

Un état des lieux contradictoire, établi le [REDACTED] est annexé aux présentes Conditions Particulières (**Annexe n°3**).

ARTICLE 3 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La présente convention non constitutive de droits réels est assujettie aux « Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de RFF non constitutive de droits réels » annexée (Annexe 1) à la présente convention et dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

ARTICLE 4 - SOUS- OCCUPATION

(Article 3 des Conditions Générales)

Toute sous occupation est interdite.

ARTICLE 5 - UTILISATION DU BIEN OCCUPE
(Article 4 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le bien pour y exercer les activités suivantes :

Création d'un pôle d'échange : Aménagement d'un parking destiné aux bus et construction d'un parking couvert gratuit destiné aux véhicules légers (154 places)

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le bien occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès du Gestionnaire.

L'OCCUPANT utilisera ce bien dans les conditions suivantes : **Conditions à préciser le cas échéant suivant l'avis technique rendu par la SNCF GID**

ARTICLE 6 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de toute question relative à la police de l'environnement concernant les locaux loués et, pour les immeubles bâtis, reconnaît avoir pris connaissance des rapports amiante, saturnisme et/ou termites de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique, lorsque ces documents sont exigés par la réglementation.

S'il est exigible, le dossier technique amiante lui est remis à la signature du présent acte. Il est annexé aux conditions particulières.

Etat des risques (L. 125-5 I DU Code de l'environnement)

RFF déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques **d'inondation (PPRI de la Durance)** de la commune de Pertuis, prescrit par arrêté du 21/01/2002.

Une copie de l'arrêté précité ainsi que des extraits du plan de prévention relatifs à la zone dans laquelle est situé l'Immeuble est joint en annexe aux présentes Conditions Particulières (**Annexe 6**).

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, RFF déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des Assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 7 - DATE D'EFFET - DURÉE
(Article 5 des Conditions Générales)

La présente convention portant autorisation d'occupation est conclue pour 10 ans, renouvelable une fois, par avenant.

Elle prend effet à compter du [REDACTED], pour se terminer le [REDACTED]

Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut faire l'objet d'un renouvellement tacite.

ARTICLE 8 - REDEVANCE
(Article 6 des Conditions Générales)

1) Montant de la redevance

L'OCCUPANT paie au gestionnaire de RFF une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à 5200 Euros.

2) Modalités de paiement

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par année et d'avance et sur avis de paiement du gestionnaire de RFF. Pour la première année, la redevance sera exigible à la date de signature des présentes.

ARTICLE 9 - INDEXATION
(Article 7 des Conditions Générales)

La formule d'indexation est définie de la façon suivante :

- l'indexation intervient le 1^{er} janvier de chaque année,
- l'indice utilisé pour chaque indexation (I) est celui du 2^{ème} trimestre de l'année précédente,
- l'indice de base retenu (I₀) est celui du 2^{ème} trimestre 2010 soit 1517.

La formule d'indexation est obtenue par le rapport suivant : I / I_0 qui s'applique à la redevance.

Au cas où ces indices ne pourraient être appliqués pour quelque cause que ce soit, les parties s'entendraient pour définir d'un commun accord un indice de remplacement.

ARTICLE 10 - GARANTIE FINANCIERE
(Article 8 des Conditions Générales)

Par dérogation à l'article 8 des Conditions Générales, l'OCCUPANT ne sera pas tenu de produire une garantie financière.

ARTICLE 11 - CHARGES A REMBOURSER
(Article 9 des Conditions Générales)

1 - Prestations et fournitures

Les prestations et fournitures suivantes étant prises en charge par RFF, sont remboursées par l'OCCUPANT au gestionnaire dans les conditions suivantes :

2 - Impôts et taxes

L'OCCUPANT rembourse à RFF sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que RFF est amené à acquitter du fait de l'emplacement occupé.

Le montant annuel du forfait est fixé à 520 Euros hors taxes TVA en sus; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Ce forfait est indexé chaque année dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation ou révisé, notamment en cas de modification de l'assiette imposable à raison des travaux réalisés par l'OCCUPANT.

ARTICLE 12 - INTERETS POUR RETARD DE PAIEMENT

(Article 11 des Conditions Générales)

Le défaut de mandatement dans le délai imparti fait courir de plein droit des intérêts moratoires décomptés à partir du jour suivant la date limite de mandatement jusqu'au jour du mandatement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

ARTICLE 13 - ACCES AUX LIEUX OCCUPES

(Article 13 des Conditions Générales)

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder à l'emplacement mis à disposition figurent au plan annexé (Annexe 2). L'accès se fait depuis la voirie publique : Rue Desolme.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- Sans objet

ARTICLE 14 - TRAVAUX

(Article 14 des Conditions Générales)

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur l'emplacement occupé, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier suivants :

- Construction d'un parking couvert de 154 places
- Aménagement d'un espace gare routière : parking et quais pour autocars

tels qu'ils sont définis aux devis descriptif et estimatif ainsi qu'aux plans détaillés des travaux joints en annexes.

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces travaux dans un délai de un an à compter de la date d'effet de la convention.

A tout moment, le Gestionnaire peut vérifier la nature et la consistance des travaux réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN, REPARATIONS, PROTECTION
(Article 16 des Conditions Générales)

Dans le cas où l'OCCUPANT occupe un terrain bâti ou sur lequel il a été autorisé à construire, l'article 16 des conditions générales est complété par les dispositions suivantes :

- L'OCCUPANT prend à sa charge tous les travaux d'entretien et de réparation quels que soient leur nature et leur importance, y compris les réparations définies à l'article 606 du code civil, même s'il y a vice de construction ou vétusté

ARTICLE 16 - ASSURANCES
(Article 19 des Conditions Générales)

Au titre des l'Assurance de Chose, l'OCCUPANT doit faire assurer les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé au point 14.1 des Conditions Générales.

Au titre de la garantie d'assurance des Recours des voisins et des Tiers, l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose » aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance respectivement dans les ouvrages, constructions et installations réalisés par ses soins ou dans ses propres biens à concurrence d'une somme minimale de 1.000.000 Euros **par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

Au titre de l'assurance Responsabilité Civile :

- la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à 750.000 Euros **par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

- l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police de « responsabilité civile », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance sur le terrain nu mis à sa disposition à concurrence d'une somme minimale de 750.000 Euros **par sinistre**, étant précisé que celle-ci ne saurait en aucun cas constituer une limitation de responsabilité.

ARTICLE 17 - DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes,

- La Société **Nexity Saggel Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10 rue Marc Bloch à CLICHY LA GARENNE
- La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix fait élection de domicile sis 8 place Jeanne d'Arc à AIX EN PROVENCE

Fait à , le

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

**Pour
Nexity Saggel property Management**

Madame Maryse JOISSAINS MASINI
Présidente

Monsieur Thomas PRADER
Responsable d'Agence

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1** Conditions Générales
- ANNEXE 2** Plan du bien
- ANNEXE 3** Etat des lieux dressé en vue de la signature de la convention
- ANNEXE 4** Devis descriptif et estimatif des travaux à caractère immobilier
- ANNEXE 5** Plan détaillé des ouvrages ou constructions
- ANNEXE 6** Dossier d'information (Etat des risques naturels et technologiques)

OBJET : Aménagement du territoire - Convention de mise à disposition d'un terrain pour la création d'un pôle d'échanges à Pertuis entre la C.P.A. et Réseau Ferré de France (RFF)

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	134
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	134
Majorité absolue	68
Pour	134
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



20 MARS 2012