

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20121214-2012_A223-DE
Date de télétransmission : 19/12/2012
Date de réception préfecture : 19/12/2012



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 14 DECEMBRE 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_A223

OBJET : Habitat - Approbation de la convention d'intervention foncière sur le site des Charmilles entre la C.P.A., l'EPF PACA et la Commune de Simiane-Collongue

Le 14 décembre 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Alxagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 7 décembre 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AMAROUCHÉ Annie - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GUINDE André - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOUVE Mireille - LECLERC Jean-François - LICCIA Marcel - MANCÉL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURICE Jany - MERGER Reine - MERSALI Malik - MICHEL Claude - MOHAMMEDI Amaria - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SUSINI Jules - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : DEVESA Brigitte suppléée par SKRIVAN Fleur - GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MICHEL Marie-Claude suppléée par MENGEAUD Julien - POTIE François suppléé par MAS Jean-Louis - 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 JOUVE Mireille - AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique - BERNARD Christine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCÉL Joël - BOYER Michel donne pouvoir à ARNAUD Christian - BRAMI Héliot donne pouvoir à SUSINI Jules - BRUNET Danièle donne pouvoir à BENON Charlotte - CHARDON Robert donne pouvoir à PELLENC Roger - CHEVALIER Eric donne pouvoir à BONTHOUX Odile - CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges - DECARA Yannick donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MORBELLI Pascale - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GARÇON Jacques - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine donne pouvoir à CHARRIN Philippe - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - FOUQUET Robert donne pouvoir à TERME Françoise - GARNIER Eliane donne pouvoir à GARCIA Daniel - GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à GERACI Gérard - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à DELOCHE Gérard - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - JONES Michèle donne pouvoir à MERGER Reine - LAFON Henri donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à PIERRON Liliane - LEGIER Michel donne pouvoir à MARTIN Régis - MATAS Henri donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - MAURET Jacques donne pouvoir à JAUME Emmanuelle - MUSSET Alain donne pouvoir à DUFOUR Jean-Pierre - NELIAS Mireille donne pouvoir à PATOT Gérard - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à AREZKI Alain - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à RENAUDIN Michel - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - SLISSA Monique donne pouvoir à ORCIER Annie - TAULAN Francis donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AGOPIAN Jacques - CASSAN René - CHORRO Jean - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DI CARO Sylvaine - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - LAGIER Robert - LONG Danielle - LOUIT Christian - MEDVEDOWSKY Alexandre - NICOLAOU Jean-Claude - QUARANTA Alain - ROUGIER Jacques - TONIN Victor

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 14 DECEMBRE 2012

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Approbation de la convention d'intervention foncière sur le site des Charmilles entre la C.P.A., l'EPF PACA et la Commune de Simiane-Collongue

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

L'EPF PACA a acquis au droit du périmètre de projet urbain des Charmilles, sur la commune de Simiane-Collongue une grande partie des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC, déclarée d'intérêt communautaire lors du Conseil communautaire du 31 mai 2012. Une convention d'intervention foncière doit être approuvée pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet. Elle prévoit un engagement financier de 3 M€, correspondant à la caution de la CPA sur les acquisitions foncières. Le terme de la convention est fixé au 31 décembre 2016.

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 par une démarche d'anticipation foncière, comme c'est le cas pour le projet urbain des Charmilles sur la commune de Simiane-Collongue.

Dès 2008, l'espace des Charmilles représentant une dizaine d'hectares a été identifié comme un secteur potentiel de développement urbain. Extension naturelle des zones d'habitat existantes et proche d'équipements structurants (gymnase, collège, gare,...), ce secteur, actuellement classé au POS en zone NA, sera inscrit dans le futur PLU en zone AU. Il constitue le projet central de la commune dans le cadre de son projet de développement.

En vue de sa mise en œuvre et afin de réaliser un projet d'aménagement intégrant des programmes d'habitat mixte, la commune de Simiane-Collongue a sollicité l'EPF PACA pour l'accompagner dans sa démarche de programmation et pour la mise en œuvre d'une veille foncière. Les terrains acquis par l'EPF dans ce cadre et ceux détenus par la commune permettent aujourd'hui d'avoir une maîtrise foncière significative.

Un projet d'aménagement global de ce secteur a été proposé dans le cadre d'une étude de faisabilité : forme urbaine, typologie de logements, principes d'aménagement, équipements à réaliser, et chiffrage des VRD ont été définis. Le travail avec le bureau d'études, la commune, la CPA et l'EPF PACA a finalement permis d'aboutir à un périmètre pré-opérationnel d'une future ZAC d'habitat comptant environ 500 logements tout en prenant en compte les extensions futures possibles sur ce secteur, notamment en direction de la route de Mimet.

Le projet proposé respecte les critères définissant la ZAC communautaire décidés par délibération du 30 juin 2011 à savoir :

- part de logements représentant au moins 50% de la SHON des bâtiments,
- densité supérieure à 50 logements à l'hectare,
- offre de logements composée d'au moins 70% de logements à coût maîtrisés dont 40% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS),
- justifier d'une approche environnementale de l'urbanisme.

La commune souhaite même aller au-delà de ces objectifs en terme de logements locatifs sociaux et le programme de l'opération des Charmilles prévoit la répartition suivante :

- 50% de locatif social ;
- 20% d'accession à coût maîtrisé ;
- 30% en accession libre.

Par ailleurs, la commune est engagée dans une démarche Agenda 21 dans le cadre de son PLU. A ce titre, et conformément aux critères communautaires, ce projet sera mené selon les objectifs des éco quartiers. La commune souhaite également que la réalisation d'un réseau de chaleur soit étudiée.

Ainsi, les principales caractéristiques d'une future ZAC aux Charmilles se résument de la manière suivante :

- 500 logements, soit un peu plus de 37.000 m² de SHON dédié aux logements, créé sur un espace d'environ 9,5 hectares ;
- des bâtiments mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux (environ 350 m²) ;
- des bâtiments en petits collectifs R+2 et des maisons de ville en rez-de-chaussée et R+1 ;
- l'intégration d'une école primaire de 4 classes et d'une salle de quartier ;
- la réalisation d'espaces publics structurants (places et espaces verts,...) et de places de parking publics ;
- la réalisation des voies de desserte de ce nouveau quartier ;
- la création de connexions avec le centre urbain et les équipements avoisinants (collège...).

Ce rapport n'a pas d'incidence financière sur le budget en cours, ni en étude, ni en investissement. Mais dans le cadre de ce partenariat avec l'EPF PACA, la CPA se porte garante des biens acquis. Elle rachèterait des terrains dans le cas où aucune opération ne se serait concrétisée à l'issue de la démarche étude/veille foncière. **L'engagement financier de l'EPF PACA est fixé à 3 M€, il correspond au montant maximum de la caution de la CPA sur cette convention d'intervention foncière.**

Le coût d'intervention de l'EPF PACA est de 1.5 %/an par actualisation du prix de cession des biens. Le projet de convention prévoit une date d'échéance au 31 décembre 2016.

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° 2012-A082 du Conseil communautaire du 31 mai 2012 qui a déclaré la ZAC des Charmilles d'intérêt communautaire,

VU l'avis de la Commission Habitat en date du 15 novembre 2012 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 29 novembre 2012 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** les termes de la convention d'intervention foncière à conclure entre l'EPF PACA, la CPA et la Commune de Simiane-Collongue sur le secteur des Charmilles,
- **PRENDRE ACTE** que la CPA se porte garante des terrains achetés par l'EPF PACA à hauteur de 3 M€,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer la convention et toutes les pièces nécessaires liées à ce dossier.

Annexe 1 : Projet de convention



*Communauté d'Agglomération
du PAYS d'AIX
Commune de Simiane Collongue
(Département des Bouches-du-Rhône)*

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DES CHARMILLES

En Phase Réalisation

(issue de la convention multi sites et de son avenant signés entre la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA, le 13 janvier 2011)

ENTRE

La **Communauté du Pays d'Aix**, représentée par son Président, _____, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,
Désignée ci-après par «L'EPCI»

La **Commune de Simiane Collongue** représentée par son Maire, Michel BOYER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

ET

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 6 Décembre 2012,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»
D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	7
Article 1 - Objet et définition de l'intervention	9
Article 2 – Périmètre(s) d'intervention	9
Article 3 – Validation du programme	9
LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION	10
Article 4 – La démarche d'acquisition	10
4.1 - Exercice du droit de préemption et du droit de priorité :	10
4.2 - Déclaration d'utilité publique :	11
Article 5 – La démarche de cession	11
5.1 - Revente à un opérateur ou au concessionnaire :	11
5.2- Conditions juridiques de la revente :	11
5.3– Fin de portage : Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
5.4- Modalités de suivi du projet après cession :	12
LES MODALITES PRATIQUES.....	12
Article 6 – Les données numériques	12
Article 7 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	12
Article 8 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	13
Article 9 – Communication	13
MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES	14
Article 10 – Financement des études et prestations	14
Article 11 – Montant prévisionnel de la convention	14
Article 12 – Prise en compte des dépenses réalisées au titre de la convention multi sites	14
Article 13 – Durée de la convention	14
Article 14 – Détermination du prix de cession	15
Article 15 – Terme de la convention	15
Article 16 – Contentieux	15
Annexe n°1 - PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE ADMINISTRATIF DE LA FUTURE ZAC	16
Annexe n°2 - GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA	17
Annexe n°3 - DEPENSES REALISEES AU TITRE DE LA CONVENTION MULTI SITES, SITE DES CHARMILLES SUR LA COMMUNE DE SIMIANE COLLONGUE	22
Annexe n° 4 – MODALITES DE CESSIION DES IMMEUBLES ACQUIS.....	23

PREAMBULE

La commune de Simiane est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA). Elle se situe au nord de la Chaîne de l'Étoile, dans le Bassin de Vie de la Couronne Sud, en constante expansion démographique.

A 23 km au Sud-Ouest d'Aix en Provence, la commune de Simiane bénéficie d'une bonne desserte routière (RD 6 et RD8), autoroutière (A 51) et ferroviaire, avec la présence d'une gare SNCF accueillant la ligne Aix/Marseille. La proximité de la ville centre et des infrastructures de transports ont favorisé son développement résidentiel.

En 2006, la commune comptait une population totale de 5697 habitants, pour un parc de 2115 logements dont 2011 résidences principales. Les dernières années ont été marquées par un fort développement : croissance de 6,2% de sa population par rapport à 1999. La part des logements sociaux sur le territoire reste faible (environ 5% du parc de logements). Le PLH prévoit un objectif de production de 45 logements par an (dont 15 logements sociaux).

Face à cela, la commune de Simiane a fait le choix innovant de prescrire l'élaboration conjointe d'un Agenda 21 local et du Plan Local d'Urbanisme (PLU), remplaçant l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS). Cinq orientations stratégiques ont été retenues dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Aménager Simiane en préservant un environnement de qualité
- Développer une économie locale diversifiée,
- Renforcer les liens sociaux, l'animation sportive et la vie culturelle,
- Gérer et valoriser durablement les ressources du territoire,
- Renforcer la concertation avec les Simianais.

Pour y parvenir la commune s'est engagée à maîtriser sa croissance urbaine et démographique tout en préservant un équilibre entre les classes d'âge et les catégories socio professionnelles. Son objectif est de développer une offre de logements sociaux et intermédiaires en respectant les préconisations de la loi SRU (densification de l'existant et limitation de l'étalement urbain). Elle a donc choisi de proscrire l'étalement péri-urbain en maisons individuelles et de privilégier une urbanisation respectueuse de l'environnement autour du noyau urbain actuel.

La procédure de révision du POS en PLU arrive à terme. Les 4 étapes de la mise en œuvre de l'Agenda 21 ont été conduites simultanément. Neuf ateliers participatifs ont été organisés, associant ainsi la population de façon significative à la stratégie globale de développement durable du territoire.

Cette stratégie passe notamment par un développement urbain maîtrisé et par l'identification de secteurs d'extension à enjeux. A ce titre, l'espace des Charmilles représentant une dizaine d'hectares a été identifié comme un secteur potentiel de développement de l'habitat et a fait l'objet d'une première approche d'aménagement par le CAUE en octobre 2008.

Dans l'optique de sa mise en œuvre, la commune de Simiane a sollicité l'EPF PACA pour l'accompagner dans sa démarche de programmation et pour la mise en œuvre d'une veille foncière par l'intermédiaire d'une convention multisites.

L'EPF a missionné le bureau d'étude KERN pour la réalisation d'une étude de faisabilité, à laquelle la CPA a été associée, qui a permis de quantifier le nombre de logements réalisables à partir du plan guide, de définir les équipements publics nécessaires, le bilan financier, ainsi que des tranches opérationnelles. Parallèlement, l'EPF a acquis 6.5 Ha au cœur du projet et mitoyens des terrains communaux.

Ce contexte a amené la commune à solliciter la Communauté du Pays d'Aix afin que l'opération soit déclarée d'Intérêt Communautaire. Cette démarche a abouti par délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2012 pour la réalisation d'un éco quartier de 500 logements à termes composé de 50% de locatif social, 20% d'accession à cout maîtrisé et 30 % de libre.

Ce projet s'inscrit dans l'axe n°2 du Plan Pluri Annuel d'Intervention 2010-2015 préconisant la réalisation de » projets d'ensemble économe d'espaces »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'interventions.

L'EPF PACA est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ces objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF PACA avec les personnes publiques précitées.

Dans ce cadre, sur le périmètre d'intervention publique défini à l'article 2, la Commune de SIMIANE COLLONGUE confie à l'EPF PACA une maîtrise foncière amiable complète dans l'objectif de créer une ZAC d'habitat d'Intérêt Communautaire. L'EPF interviendra jusqu'à l'obtention par l'aménageur désigné de la déclaration d'utilité publique ainsi que l'arrêté de cessibilité.

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur des Charmilles couvrant une superficie totale d'environ 10 Ha, et situé en continuité du centre ancien de la commune.

Ces terrains se situent en zonage AU du PLU.

Article 3 – Validation du programme

Préalablement à la mise en œuvre de la maîtrise foncière totale du site par l'EPF PACA, la commune a validé par courrier en date du 30 novembre 2011 le projet d'extension dans le quartier des Charmilles, et la Communauté du Pays d'Aix l'a déclaré d'intérêt Communautaire par délibération en date du 31 mai 2012. Ce projet est fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'économie de l'espace et la qualité environnementale. Ces éléments de programme sont les suivants :

- 500 logements, soit un peu plus de 37 000 m² de SHON dédiés aux logements, crée sur un espace d'environ 9,5 hectares
- Des bâtiments mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux (environ 350m²)
- Des bâtiments en petit collectif R+2 et des maisons de ville en rdc et R+1
- L'intégration d'une école primaire de 4 classes et d'une salle de quartier
- La réalisation d'espaces publics structurants (places et espaces verts) et de places de parking publics

- La réalisation des voies de desserte de ce nouveau quartier
- La création de connexion avec le centre urbain et les équipements avoisinants
- Etude de faisabilité pour le raccordement à un réseau de chaleur à bois

Objectif de placer les questions environnementales au cœur des choix urbains :

- Gestion économe des ressources, des espaces, de l'énergie, des déchets. Le but est de réduire au maximum l'empreinte écologique.
- Créer un quartier en étroite relation avec le centre ancien, favorisant la revitalisation de celui-ci, mêlant activités de services et habitats,
- Permettre un rééquilibrage de l'offre en logements,
- Développer des modes de déplacement doux (piétonniers, cycles...), présence de la nature (réduction maximale de l'artificialisation de l'espace), habitat bioclimatique, réseau de chaleur à bois, gestion collective des déchets et de l'eau
- Prendre en compte les critères thématiques de l'Agenda 21 : énergie, qualité de l'air, déplacements, pollution, ambiances sonores, biodiversité, gestion des déchets, eau et assainissement.

Ce projet correspond aux densités et formes urbaines de niveau 2 recommandées dans l'annexe développement durable du PPI 2010-2015 : des formes urbaines intermédiaires, associant à l'échelle du bourg ou du quartier, de petits immeubles ou habitations groupées, des espaces publics favorisant les modes de déplacements doux. Les densités y sont voisines de 50 logements ou 5000 m² de SHON par hectare.

LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

Article 4 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, ou par exercice du droit de préemption délégué par la commune de Simiane Collongue ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord du Maire de la commune concernée.

4.1 - Exercice du droit de préemption et du droit de priorité :

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai les DIA relatives au périmètre défini à l'article 2. L'EPF PACA donnera suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

4.2 - Déclaration d'utilité publique :

La commune de Simiane Collongue s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera le concessionnaire de la zone d'aménagement concerté.

Article 5 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la commune veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

5.1 - Revente à un opérateur ou au concessionnaire :

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la commune conformément aux textes en vigueur :

- *Cession avec consultation préalable*
Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPCI et/ou la Commune. La présente convention sera annexée au dossier de consultation.
Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Commune et de l'EPF PACA.
Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.
- *Cession directe à /aux opérateurs*
A la demande du Maire, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.
Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la commune, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 14 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5.2- Conditions juridiques de la revente :

Selon les modalités fixées en annexe n°4, la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme. Ce cahier des charges élaboré par l'EPF PACA sera soumis pour validation au comité de pilotage.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la commune, l'EPCI ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

L'établissement et la signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur mettent fin au portage assuré par l'EPF PACA.

5.3– Fin de portage : Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Au terme de la période de portage, et pour les biens qu'il aura acquis et n'ayant pas fait l'objet d'une cession à un opérateur, l'EPF PACA mettra en œuvre la garantie de rachat par la Communauté du Pays d'Aix.

5.4- Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la Commune de Simiane Collongue et la Communauté du Pays d'Aix au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2010-2015, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la Commune de Simiane Collongue et la Communauté du Pays d'Aix s'engagent à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

Ce compte rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

Cette information pourra prendre la forme d'un compte rendu annuel d'activité fourni, à la demande de la Commune de Simiane Collongue ou de la Communauté du Pays d'Aix, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc.,).

LES MODALITES PRATIQUES

Article 6 – Les données numériques

La commune de Simiane Collongue et la Communauté du Pays d'Aix transmettront, dans la mesure de leurs possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à l'intervention de l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'engage à remettre à la commune une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiel fonciers, cartographies, ...).

Article 7 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage associant la commune de Simiane Collongue, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA se réunira en fonction des besoins. Il sera présidé par le Maire ou son représentant, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage.

Article 8 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

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 commune à chaque acquisition. L'établissement public conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune, un délégataire dont les frais générés seront pris en charge par la commune pendant la durée du portage (comptabilité séparée), ceci afin de ne pas grever le prix de sortie de l'opération.

Article 9 – Communication

La commune de Simiane Collongue et la Communauté du Pays d'Aix s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la commune de Simiane Collongue, de la Communauté du Pays d'Aix, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

Article 10 – Financement des études et prestations

L'EPF PACA a financé une étude de faisabilité sur le secteur des Charmilles.

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Communauté du Pays d'Aix dans leur intégralité.

Article 11 – Montant prévisionnel de la convention

Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **3 000 000 EUROS** hors taxes.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel la collectivité est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA serait supérieur au montant prévisionnel, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA.

Article 12 – Prise en compte des dépenses réalisées au titre de la convention multi sites

Les dépenses effectuées au titre de la convention multi sites sur le site des Charmilles sur la commune de Simiane Collongue sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

A titre d'information, le détail de ces dépenses, établi à la date du 24/10/2012, est précisé en **annexe n°3**.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à la Collectivité un état définitif des reprises.

Article 13 – Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2016; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. 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.

Article 14 – 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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA selon les modalités définies à l'**annexe 4**.

Article 15 – Terme de la convention

Cas de la résiliation ou la caducité de la convention :

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la collectivité garante tels que précisés aux articles 6.3 et 11 de la présente convention.

La Communauté du Pays d'Aix sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, et ce conformément au PPI, suivant la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

Article 16 – Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Fait à Marseille, le
En 6 exemplaires originaux
L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par son Directeur Général

Fait à, le (1)
La Commune de Simiane Collongue
représentée par son Maire,

Pierre-Louis SOLDAÏNI⁽²⁾

Miche BOYER⁽²⁾

Fait à, le (1)
La Communauté du Pays d'Aix
représentée par sa Présidente,

Maryse JOISSAINS MASINI⁽²⁾

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 - PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE ADMINISTRATIF DE LA FUTURE ZAC



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 commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la commune, en application de la convention d'intervention foncière.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la commune, 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 commune :

- 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 commune.
 - 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 commune (débroussaillage – sécurisation, ...)

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

La commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la commune 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 commune après signature de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants :

La commune 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.

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

La commune 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 commune en informe l'EPF PACA, diligente la procédure appropriée et en rend compte.

Occupations illicites :

La commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune :

La commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

La commune 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 commune 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 commune 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 commune 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 :
 - la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - le montant du loyer ;
 - l'identité du locataire ;
 - la date d'expiration de chaque contrat ;
 - 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 commune, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n°3 - DEPENSES REALISEES AU TITRE DE LA CONVENTION MULTI SITES, SITE DES CHARMILLES SUR LA COMMUNE DE SIMIANE COLLONGUE

Etat des paiements réalisés au 24/10/2012 :
Bien n° 692 - Site 13SIM01 "Les Charmilles"

Date paiement	de	N° du mandat	Compte	Libellé Compte	Tiers	Libellé dépense	Code axe	Montant repart HT
21/12/2011		3159	601111	Coût d'acquisition	SCP DURAND	Simiane-acquis SIMON : solde de la parcelle (hors cession)	'000692	1 427 706,00
06/09/2011		2224	601113	Frais d'études	ATELIER KERN & ASSOCIES	faisa simiane collège	'13SIM01	12 950,00
26/01/2012		73	601112	Frais d'acquisition	SCP DURAND	SIMIANE SIMON FRAIS NOTAIRE	'13SIM01	15 191,70
26/01/2012		73	601112	Frais d'acquisition	SCP DURAND	SIMIANE SIMON FRAIS NOTAIRE(OR)	'13SIM01	-3,94
Total des dépenses payées au 24/10/2012 qui feront l'objet d'une reprise dans la Convention Opérationnelle :								1 455 843,76 €

PAR L'EPF PACA (PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2009)

1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION :

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 notamment 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 frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- 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.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

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 : Habitat - Approbation de la convention d'intervention foncière sur le site des Charmilles entre la C.P.A., l'EPF PACA et la Commune de Simiane-Collongue

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	128
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
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

19 DEC. 2012