

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20130328-2013\_A021-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2013  
Date de réception préfecture : 08/04/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 28 MARS 2013  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2013\_A021**

**OBJET : Aménagement de l'espace - Commune de Vitrolles - Convention d'intervention foncière C.P.A./Commune de Vitrolles/EPF PACA sur le site Aymards - Couperigne - Estroublans**

Le 28 mars 2013, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 22 mars 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient Présents :** JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - LONG Danielle - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOHAMMEDI Amaria - MONDOLONI Jean-Claude - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PIN Jacky - POITOU Frédéric - PORTE Henri-Michel - QUARANTA Alain - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

**Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :** BABULEAUD Jean-Pierre suppléé par GRANIER Michel - GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par AUBERT Jean-Luc - 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 :** AMAROUCHE Annie donne pouvoir à HAMARD-OULMI Nadira - BERNARD Christine donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - BONTHOUX Odile donne pouvoir à CHEVALIER Eric - BRAMI Héliot donne pouvoir à GARÇON Jacques - BRUNET Danièle donne pouvoir à MERGER Reine - CASSAN René donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DAGORNE Robert donne pouvoir à BURLE Christian - DECARA Yannick donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à GERACI Gérard - DILLINGER Laurent donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DELOCHE Gérard - GALLESE Alexandre donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - GARNIER Eliane donne pouvoir à SLISSA Monique - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JAUME Emmanuelle donne pouvoir à MAURET Jacques - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - JONES Michèle donne pouvoir à LARNAUDIE Patricia - MARTIN Richard donne pouvoir à ORCIER Annie - MATAS Henri donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - NELIAS Mireille donne pouvoir à GARCIA Daniel - NICOLAOU Jean-Claude donne pouvoir à CIOT Jean-David - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - PELLENCO Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PIERRON Liliane donne pouvoir à LOUIT Christian - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - RENAUDIN Michel donne pouvoir à GACHON Loïc - TERME Françoise donne pouvoir à BENON Charlotte - TONIN Victor donne pouvoir à TAULAN Francis - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir :** AREZKI Alain - CATELIN Mireille - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - GOURNES Jean-Pascal - LECLERC Jean-François - MEDVEDOWSKY Alexandre - POTIE François - ROUARD Alain - SANGLINE Bruno - TRINQUIER Noëlle

**Secrétaire de séance :** Stéphane PAOLI

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

**CONSEIL DU 28 MARS 2013**

Rapporteur : Jean-Claude PERRIN

**Thématique : Aménagement de l'Espace**

**Objet : Commune de Vitrolles – Convention d'intervention foncière  
CPA/Commune de Vitrolles/EPF PACA sur le site Aymards – Couperigne –  
Estroublans.**

**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Afin de poursuivre l'engagement de la CPA pour la requalification du secteur Aymards/Couperigne/Estroublans déclaré d'intérêt communautaire par la délibération n°2012-A024 et sur lequel une étude de faisabilité pour l'aménagement d'une centralité urbaine et économique est en cours de réalisation, il est proposé d'approuver la mise en place d'une convention tripartite **CPA/Commune de Vitrolles/EPF PACA**. Cette nouvelle convention permettra de disposer de moyens financiers plus importants en cohérence avec les coûts des transactions immobilières dans le secteur concerné.

**Exposé des motifs :**

Dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration, la commune de Vitrolles a été identifiée comme un pôle attractif compte tenu de sa position stratégique au cœur des infrastructures de transports (aéroport, A7, RD9 et RD113) mais également du fait de la présence d'un tissu économique important et dynamique.

En 2011, une étude de l'AUPA sur le secteur de la gare des Aymards a mis en évidence la sous-utilisation de cet équipement pourtant majeur dans la création d'un système de transport multimodal d'envergure régionale liée principalement à son absence de connexion avec les pôles économiques à proximité (zones d'activités, Eurocopter...), et a lancé des pistes d'actions pour renforcer l'attractivité des zones d'activités Estroublans et Couperigne.

La CPA s'est fortement engagée aux côtés de la commune sur ce secteur. En effet, dans un premier temps, la commune de Vitrolles a adhéré à la convention cadre mise en place entre la CPA et l'EPF PACA en relais de celle signée avec la Région.

Puis, elle a déclaré d'intérêt communautaire le secteur Aymards/Couperigne/ Estroublans et a lancé une étude de faisabilité pour concevoir un projet de d'aménagement et de valorisation du secteur.

Par ailleurs, la commune de Vitrolles a sollicité les services de l'Etat pour la création d'un périmètre provisoire de ZAD (cf carte ci-dessous).



Commune de VITROLLES (13)  
Périmètre provisoire de ZAD

Date: 18/09/2012  
1:50 - 50m  
Sources: IGN - BD Carthage 2009  
CRIST PACS  
Région PACA - Bureau d'Urbanisme

Afin de poursuivre l'action foncière engagée sur le secteur, il est proposé de mettre en place une convention tripartite particulière entre la CPA, la Commune de Vitrolles et l'EPF PACA sur le périmètre provisoire de ZAD.

Compte tenu des premières acquisitions et du coût des transactions immobilières constaté sur le secteur, le montant de l'engagement financier de l'EPF est porté à 20 millions d'euros, dont 3.8 millions d'euros déjà consommés dans le cadre de la précédente convention avec la Région et de la convention cadre.

Dans ce partenariat, la garantie de rachat des terrains est partagée entre la CPA et la commune selon les modalités suivantes :

- garantie de la CPA pour les terrains situés dans le cœur de projet qui sera défini par l'étude confiée au cabinet ELAN Développement
- garantie de la commune de Vitrolles pour le reste du périmètre.

Le coût d'intervention de l'EPF PACA est de 1,5%/an par actualisation du prix de cession des biens. Le terme de la convention est fixé 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 aux responsabilités locales ;

VU la délibération n°2012-A0254 du Conseil communautaire du 15 mars 2012 qui a déclaré le périmètre Aymards/Couperigne/Estroublans d'intérêt communautaire ;

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace en date du 12 février 2013.

VU l'avis de la Commission des Finances en date du 26 février 2013 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 7 mars 2013.

#### **Dispositif :**

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

- **APPROUVER** la convention d'intervention foncière CPA/commune de Vitrolles/ EPF sur le secteur Aymards/Couperigne/Estroublans
- **ACTER** que la CPA se porte garante des terrains, situés à l'intérieur du périmètre de cœur de projet, achetés par l'EPF PACA selon les modalités décrites dans la convention ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer la convention et toutes les pièces nécessaires liées à ce dossier ;

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

**CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE  
SUR LE SITE DES AYMARDS - COUPERIGNE-  
ESTROUBLANS**

***En Phase Anticipation / Impulsion***  
*Pole d'échanges - Développement économique*

ENTRE

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

Désignée ci-après par «LA CPA»

La **Commune de Vitrolles** représentée par son Maire, Loïc GACHON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_,

Désignée ci-après par «LA COMMUNE»

D'une part,

ET

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) - Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par son Directeur Général, 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.....	6
Article 1 - Objet et définition de l'intervention.....	9
Article 2 - Périmètre d'intervention.....	9
<b>LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION .....</b>	<b>10</b>
Article 3 - Les études préalables.....	10
3.1 - Etude urbaine, .....	10
3.2- Etude de faisabilité de projet, .....	10
3.3- Etude de référentiel foncier, .....	10
3.4- Pilotage des démarches d'études : .....	10
Article 4 - La démarche d'acquisition.....	11
Article 5 - La démarche de cession.....	12
5.1- Revente à un opérateur : .....	12
5.2- Conditions juridiques de la revente : .....	12
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 : .....	13
Article 6 - Possibilité d'intervention ultérieure.....	13
<b>LES MODALITES PRATIQUES.....</b>	<b>13</b>
Article 7 - Les données numériques.....	13
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	13
Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	13
Article 10 - Communication.....	14
<b>LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES.....</b>	<b>14</b>
Article 11 - Financement des études foncières et prestations de tiers.....	14
Article 12 - Engagement financier au titre de la convention.....	15
Article 13 - Prise en compte des dépenses réalisées au titre des conventions précédentes.....	15
Article 14 - Durée de la convention.....	16
Article 15 - Détermination du prix de cession.....	16
Article 16 - Terme de la convention.....	16
Article 17 - Contentieux.....	16
<b>Annexe n°1 - PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION.....</b>	<b>18</b>
<b>Annexe n°2 - DEPENSES REALISEES AU TITRE DES CONVENTIONS PRECEDENTES .....</b>	<b>20</b>
<b>Annexe n°3 - GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA.....</b>	<b>23</b>
<b>Annexe n° 4 - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS.....</b>	<b>28</b>

## PREAMBULE

Vitrolles constitue le 2<sup>ème</sup> pôle de l'agglomération au niveau démographique et économique avec des zones économiques spécialisées autour des activités de logistiques, des transports ainsi que des services dits opérationnels.

Le corridor Marseille - Est de l'étang de Berre est un des grands axes de déplacements au sein de l'Aire Métropolitaine Marseillaise. Il constitue, par sa population et sa dynamique économique, l'itinéraire privilégié de desserte de l'Aire Métropolitaine Marseillaise par le nord via la vallée du Rhône.

Il présente deux enjeux majeurs :

- la préservation d'une bonne accessibilité de l'agglomération marseillaise pour le trafic longue distance tout en assurant les grandes liaisons métropolitaines,
- l'accès à l'aéroport de Marseille-Provence depuis Marseille (4<sup>ème</sup> aéroport de voyageurs français, 2<sup>ème</sup> aéroport régional).

Compte tenu de sa situation dans le territoire métropolitain et de la qualité de sa desserte, le contrat de Plan Etat Région 2000-2006 prévoyait la réalisation d'un pôle d'échanges.

C'est dans ce contexte qu'un premier partenariat EPF / CG13 / REGION PACA / Commune de VITROLLES engagé en Octobre 2003 a permis la réalisation de la Halte ferroviaire des Aymards en service aujourd'hui depuis 2008 et ses parkings, sur la zone d'activités de la Couperigne.

L'EPF a ainsi procédé aux acquisitions nécessaires aux ouvrages et assuré une veille foncière autour du secteur.

Toutefois, située au cœur de deux zones d'activités, les Estroublans et de Couperigne, la gare des Aymards reste sous-utilisée car déconnectée du tissu économique et de la vie locale.

En dépit de la proximité du site industriel de dimension internationale Eurocopter et de la mise en place du pôle de compétitivité Pégase soutenu par l'Etat, il n'y a pas eu de synergie entre ces éléments.

Les entreprises localisées sur les deux zones d'activités ne sont pas orientées vers la recherche et développement ou le tertiaire supérieur mais majoritairement vers des activités de logistique, des transports ainsi que des services dits opérationnels.

De manière physique il n'y a pas de liaison permettant une desserte aisée du site Eurocopter depuis la gare, ni de la gare vers le centre urbain de la commune.

Dans le cadre du processus d'élaboration du SCOT du Pays d'Aix en cours, la commune de Vitrolles est confortée dans son rôle structurant du territoire communautaire en matière de développement économique. A ce titre le secteur Aymards / Couperigne / Estroublans, notamment avec la présence de la Gare des Aymards constitue un des points clé pour assoir la commune dans son rôle de pôle secondaire et conserver ses atouts dans le cadre du déploiement des activités aéronautiques.

Par ailleurs, dans le cadre de la démarche de coopération intercommunautaire volontaire en vue de la structuration d'un pôle métropolitain de projet, les 9 présidents d'EPCI concernés ont affirmé, dans leur conférence du 25 novembre 2011, leur volonté de travailler en étroite collaboration sur les questions des déplacements, du logement et du développement économique.

Une liste de dix propositions de coopérations concrètes a été élaborée, dont une concerne précisément le secteur à enjeux de la commune de Vitrolles.

Par cette déclaration, les principaux acteurs du territoire ont confirmé la nécessité de travailler conjointement sur la requalification et le développement du pôle économique Marignane/ Vitrolles/ Est Etang de Berre, et l'amélioration des transports en commun, en particulier à travers le rayonnement de la Gare des Aymards.

Enfin le comité de pilotage engagé aujourd'hui autour du projet Henri Fabre et des pôles de compétitivités autour de l'Etang de Berre vient confirmer l'attractivité de ce territoire et de la nécessité de constituer une offre nouvelle en matière de développement économique.

- à l'échelle de la commune, la gare représente un élément urbain fort qui pourrait déplacer positivement les centres d'intérêts et modifier les caractéristiques du développement des espaces environnants.

- à l'échelle communautaire, le succès du pôle d'échanges est un vecteur du développement économique de la zone des Estroublans sur laquelle on recense environ 8 500 emplois. Cette zone vieillit mal et nécessiterait un vrai partenariat public / privé.

- à l'échelle métropolitaine, le pôle d'échanges est un élément structurant du développement des projets de développement des transports (VL, bus, avion) et en particulier des transports ferrés, avec notamment la perspective de la réouverture du barreau Aix-Rognac- Vitrolles et sa connexion sur la ligne en direction de Marseille.

Pour jouer son rôle de pôle urbain structurant, la gare des Aymards doit devenir un véritable pôle d'échanges inséré dans un tissu urbain de qualité. La nécessité de réhabiliter les espaces économiques pour donner une dynamique nouvelle et de créer un maillage du réseau de transports en communs s'impose à l'échelle communale comme intercommunale.

C'est dans ce contexte que la commune de Vitrolles a souhaité poursuivre la politique foncière qui avait été mise en place avec l'EPF PACA et la Région lors de la création de la halte ferroviaire et permettre ainsi de créer les bases nécessaires au développement d'une politique d'aménagement cohérente et élargie sur le secteur, développement qui devra permettre d'apporter une réponse en termes d'accroche et de liaisons urbaines avec le pôle d'échanges et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale avec la création de liens entre les différentes entités urbaines.

Pour cela la commune de Vitrolles a, dans un premier temps, décidé par délibération du 26 Mai 2011 d'adhérer au dispositif conventionnel dit « cadre » conclu entre la CPA et l'EPF PACA en 2008 afin de se doter d'outils opérationnels fonciers visant au développement de ses projets d'aménagement sur le pôle d'échanges.

Au cours de l'année 2011 et 2012 la réflexion portée sur le secteur dans le cadre des travaux de révision générale du POS en PLU ainsi que les premières études réalisées par l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix ont eu pour objectifs de réfléchir à une structuration urbaine qui améliore la fonction de la gare, favorise la mixité fonctionnelle de ce secteur et impulse une dynamique économique des zones de Couperigne et des Estroublans en lien avec le développement de l'industrie aéronautique.

Enfin au regard des multiples enjeux identifiés sur ce secteur, et en cohérence avec l'ambition exprimée par l'ensemble des partenaires, la CPA au titre de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire, a décidé d'accompagner la commune de Vitrolles en déclarant le périmètre d'intérêt communautaire et proposé de poursuivre le travail engagé par l'AUPA.

Une étude a été engagée en octobre 2012 pour une durée de 9 mois. Elle proposera des orientations d'aménagement sur la base d'une faisabilité technique, juridique et financière éprouvée et permettra de déterminer le périmètre opérationnel « cœur de projet » qui mettra en synergie tous les partenaires pour obtenir un développement ambitieux de ce territoire.

Cette étude et plus généralement, le secteur Aymards/Couperigne/Estroublans a été retenu comme un des axes de travail du groupe de projet Henri Fabre piloté par les services de l'Etat et dont l'ambition est de créer les conditions favorables à l'accueil et au développement des activités liées à l'aéronautique.

Enfin, la commune de Vitrolles par délibération du 23 octobre 2012 a demandé à Monsieur le Préfet d'autoriser la création d'un périmètre provisoire de ZAD assis sur le périmètre de l'étude de faisabilité engagée et portant sur 100 ha autour de la gare des Aymards.

Au regard de l'ensemble des éléments précités et des enjeux importants de développement de ce territoire la CPA, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire une politique de maîtrise foncière à moyen / long terme, seule à même de donner de la lisibilité aux différents acteurs. Il apparaît ainsi essentiel de mener :

- d'une part, une stratégie d'anticipation afin de limiter les conséquences d'une spéculation foncière prévisible qui risquerait de s'amplifier au regard des enjeux importants de développement de ce territoire.
- d'autre part, de procéder aux acquisitions foncières stratégiques pour le développement du futur projet.

*Cette intervention s'inscrit dans le 3<sup>ème</sup> axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :*

*« Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques souvent aux interfaces de plusieurs communes ou intercommunalités ».*

La présente convention a pour but de définir, aussi bien sur le plan technique que financier, le partenariat entre la commune de Vitrolles, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA.

**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.

La Commune de Vitrolles et la CPA confient à l'EPF PACA une mission d'anticipation et d'impulsion foncière sur les secteurs désignés à l'article n°2 de la présente convention.

La démarche d'anticipation et d'impulsion foncière a pour objectif de déterminer dans les périmètres correspondants, les sites particuliers qui feront l'objet de démarches d'aménagement d'initiative publique pour atteindre les objectifs généraux d'aménagement et d'organisation du territoire déterminés par la collectivité.

Les sites identifiés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2010-2015 de l'EPF PACA.

Pendant la réalisation des études de prospective urbaine et de schéma d'organisation nécessaires à cette fin, les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (Droit de Préemption, Déclaration d'utilité publique réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur ce périmètre après une évaluation menée conjointement par la Commune de Vitrolles, la CPA et l'EPF PACA.

L'EPF PACA a un rôle de surveillance c'est-à-dire qu'il ne saisira que les opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique soit du point de vue de leur localisation, soit du point de vue de leur prix d'acquisition pour la réalisation des futurs projets urbains.

Sur les sous-périmètres identifiés comme secteurs potentiels d'intervention, l'EPF PACA pourra mener une phase d'impulsion, c'est-à-dire une phase de veille foncière plus active visant à maîtriser les immeubles objets de mutations de manière plus systématique à l'amiable ou par préemption.

## **Article 2 - Périmètre d'intervention**

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

Ce périmètre concerne le secteur des AYMARDS / COUPERIGNE / ESTROUBLANS couvrant une superficie totale d'environ 100ha. Ces terrains se situent essentiellement en zonage NAE et UE à vocation économique et pour une petite partie en zone Naturelle ND au POS de la commune.

Ce périmètre fait l'objet aujourd'hui d'une demande par la commune de Vitrolles, de création de périmètre provisoire de ZAD auprès de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

Ce projet a fait l'objet d'une délibération en conseil Municipal le 23 octobre 2012.

Sur ce périmètre, l'EPF PACA assurera une mission de veille foncière ainsi qu'une prospection amiable ciblée au cœur du périmètre suivant la démarche visée à l'article 4 ci-après.

Le périmètre cœur de projet :

En partant des orientations définies par l'AUPA et sur la base du périmètre provisoire de projet (voir annexe 1bis), l'étude de faisabilité en cours a pour objectif de préciser le périmètre définitif de « cœur de projet » qui évoluera. Le rendu de cette étude est prévu au troisième trimestre 2013. Dans l'intervalle celui-ci sera adapté en fonction de l'avancement de l'étude.

Le périmètre d'influence : élargi à la zone industrielle des Estroublans sera analysé, pour les besoins du projet et pourra faire l'objet d'interventions foncières ponctuelles de l'EPF PACA dans le cadre exclusif du déplacement d'entreprises aujourd'hui situées au cœur de projet.

Les acquisitions réalisées sur ce périmètre d'influence s'effectueront de la même manière suivant la démarche visée à l'article 4 ci-après.

## LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

### Article 3 - Les études préalables

#### *3.1 - Etude urbaine,*

Un premier travail a été réalisé par l'AUPA à la demande de la CPA et de la commune de Vitrolles afin de définir les premières orientations en matière d'aménagement autour de la gare des Aymards.

Cette étude a permis de mieux connaître les caractéristiques et enjeux de ces espaces d'activités et la relation avec les infrastructures de transports, d'apporter une réflexion sur le raccordement de la gare à la ville avec des solutions techniques envisageables pour le franchissement du dénivelé, et de proposer un secteur d'aménagement et un périmètre d'intervention.

#### *3.2- Etude de faisabilité de projet,*

La CPA a, par délibération communautaire du 15 mars 2012, déclaré le périmètre d'intervention autour de la gare d'intérêt communautaire et décidé de poursuivre la réflexion engagée par l'AUPA, par une étude de faisabilité.

Cette étude aura pour objectif de préciser le périmètre opérationnel, de proposer des orientations de développement du secteur, d'évaluer la rentabilité économique du parti retenu en impliquant les partenaires potentiels et de déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Ayant comme intitulé « Etude de faisabilité portant sur l'aménagement d'une centralité urbaine et économique rayonnant depuis la gare des Aymards vers les zones d'activités de la Couperigne et des Estroublans » elle se basera sur une méthode de diagnostic partagé, d'évaluation financière des actions proposées par l'AUPA et de définition de différents scénarii contrastés.

Elle devra aboutir à une faisabilité technique, financière et juridique d'un schéma d'aménagement opérationnel et phasé, dont un premier périmètre opérationnel en cœur de projet sera précisé.

#### *3.3- Etude de référentiel foncier,*

L'EPF PACA engagera une démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude.

Ce référentiel sera élargi aux secteurs alentours afin de disposer d'une connaissance de l'activité économique existante, de recenser les mutations et donc l'attractivité de la zone, permettant ainsi de consolider la partie financière du référentiel.

En ce sens une étude spécifique sur l'analyse du marché économique de la zone pourra être engagée par l'EPF en coordination étroite avec l'avancement du projet dans l'objectif d'apporter une offre adaptée à la relocalisation des entreprises déplacées pour les besoins du projet.

Elle donnera lieu à la rédaction d'un cahier des charges validé par le comité foncier et/ou pilotage en fonction des besoins rencontrés.

L'EPF PACA pourra formuler des préconisations en matière réglementaire et opérationnelle.

#### *3.4- Pilotage des démarches d'études :*

##### *3.4.1 Comité de pilotage des études de projet*

La conduite de cette étude sera assurée par la CPA et organisée selon les modalités décrites dans le CCTP du marché « Etude de faisabilité portant sur l'aménagement d'une centralité urbaine et

économique rayonnant depuis la gare des Aymards vers les zones d'activités de la Couperigne et des Estroublans ».

Le comité de pilotage de cette étude sera co-présidé par le Président de la Communauté du Pays d'Aix et Monsieur le Maire de Vitrolles.

Le suivi et la coordination du projet seront assurés dans le cadre de comités techniques et de comités de pilotage comprenant les représentants de la CPA, de la commune de Vitrolles et de l'EPF PACA ainsi que tous les autres partenaires à associer au projet.

Chaque phase d'étude fera l'objet d'une présentation d'étape en comité, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner à la stratégie foncière.

Il est précisé ici, qu'à l'issue d'une validation du parti d'aménagement retenu et de son phasage opérationnel par le Président de la Communauté du Pays d'Aix et Monsieur le Maire de Vitrolles, la commune de Vitrolles s'engage à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaires à sa mise en œuvre.

### ***3.4.2. Comité de pilotage des démarches foncières***

Sur la base du référentiel foncier, le comité foncier aura à charge de définir les priorités et la stratégie de l'action foncière menée conjointement à l'avancement du projet tout en assurant la gestion des opportunités.

Il devra aussi définir les mesures d'accompagnement nécessaires à la relocalisation des entreprises dans le cadre « amiables » des négociations.

Il sera présidé par Monsieur le Maire de Vitrolles et comprendra les représentants de la commune de Vitrolles, de la CPA, le chef de projet de l'étude, et de l'EPF PACA ainsi que tous autres partenaires à associer. Il se réunira en tant que de besoin.

## **Article 4 - La démarche d'acquisition**

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (commune ou EPCI) (Droit de préemption urbain ET/OU Droit de préemption ZAD) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

**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 demande d'acquisition fera l'objet d'une présentation préalable en comité foncier accompagnée des éléments nécessaires à toutes prises de décisions.

ET

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant d'une part l'accord du Président de la CPA et d'autre part celui du Maire de la commune de Vitrolles.

### **L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN, DROIT DE PREEMPTION ZAD ET DU DROIT DE PRIORITE**

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.

À la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, le comité foncier se prononcera sur celles auxquelles il souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

## **Article 5 - La démarche de cession**

Au regard des besoins identifiés dans l'étude en matière d'offre et de demande de locaux d'activités et des filières correspondantes, la commune de Vitrolles et la CPA veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur leur territoire. Elles veilleront 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 :***

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

- ***Cession avec consultation préalable***  
Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la CPA 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 CPA et/ou 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 ou du Président de la CPA, 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 collectivité, 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 de la présente convention. Pour ce faire, la CPA 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, la CPA 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.

Cette garantie de rachat étant assurée par :

- la CPA pour l'ensemble des biens déjà acquis à la date de signature de la présente convention et les dépenses associées effectuées à l'intérieur du périmètre d'intervention cœur de projet tel qu'il figure en annexe 1bis de la présente convention
- la commune de Vitrolles pour l'ensemble des biens susceptibles d'être acquis à l'extérieur du périmètre cœur de projet précité et périmètre d'intervention prioritaire pour les biens exclusifs nécessaires aux besoins de l'opération dans le cadre de la relocalisation d'entreprises.

Cette garantie de rachat est détaillée en annexe 4 de la présente convention.

#### **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 / la CPA 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 / la CPA s'engage 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 / la CPA, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...).

#### **Article 6 - Possibilité d'intervention ultérieure**

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière sous réserve que la COMMUNE / la CPA :

- a. approuve, par délibération du Conseil Municipal et Conseil Communautaire le projet et sa déclinaison opérationnelle par tranche, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,
- b. et décide, si nécessaire, une intervention par déclaration d'utilité publique ciblée en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Cette intervention devra alors donner lieu à un avenant sous réserve de la demande écrite de la COMMUNE, de la CPA et de l'accord du Conseil d'Administration de l'EPF PACA.

## **LES MODALITES PRATIQUES**

#### **Article 7 - Les données numériques**

La COMMUNE / la CPA transmettront, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourraient être utiles à l'intervention de l'EPF PACA.

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

#### **Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention**

Un comité de pilotage associant la COMMUNE, la CPA 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 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA**

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

Toutefois, l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ces biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la commune de Vitrolles à chaque acquisition.

Chaque année L'EPF PACA adressera à la commune le listing des biens en gestion afin que celle-ci puisse prendre les mesures adéquates pour leur gestion et leur entretien.

L'établissement public conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la commune de Vitrolles 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°3** 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 commune de Vitrolles 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 10 - Communication**

La commune et/ou la CPA s'engage(nt) 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. Il(s) s'engage(nt) 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 et/ou la CPA, 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.

### **LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES**

#### **Article 11 - Financement des études foncières et prestations de tiers**

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré-opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions ainsi que les conditions de sortie de portage foncier, l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Dans ce cadre conformément à l'article 3.3, l'EPF pourra engager la réalisation d'une étude particulière liée à la problématique de relocalisation des entreprises sur le périmètre d'influence de l'opération.

L'engagement de cette étude sera validé par le comité foncier et de pilotage défini aux présentes.

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 CPA et la commune de Vitrolles respectivement ventilés aux biens auxquels ils se rattachent tel que précité à l'article 5.3.

## **Article 12 - Engagement financier au titre de la convention**

Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble des missions prévues au titre de la présente convention est estimé à **20 M€ d'EUROS H.T.**

Il résulte d'une évaluation permettant de procéder aux acquisitions d'opportunités stratégiques susceptibles d'intervenir au cœur du futur projet. Il s'appuie également sur la durée de 4 ans de la présente convention.

Il se décompose de la manière suivante :

- Les acquisitions foncières réalisées par l'EPF au titre de la convention d'origine Région/Commune de Vitrolles/EPFPACA sur le périmètre d'intervention et les acquisitions réalisées durant la phase transitoire au titre de la convention d'anticipation cadre avec la CPA soit un montant de l'ordre de 4M€ (CF détail des dépenses en annexe 2)
- Le montant prévisionnel des acquisitions amiables à engager sur les biens identifiés comme incontournables au futur projet soit un montant prévisionnel de 10 M€
- Une enveloppe financière prévisionnelle pour faire face à des opportunités, susceptibles d'intervenir, notamment par les déclarations d'intention d'aliéner et pour lesquelles il serait nécessaire d'agir soit 6 M€.

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.

Toutefois il est convenu que les dépenses engagées par l'EPF PACA sur le premier semestre 2013, au titre de la première phase d'intervention, et ce jusqu'à la validation du scénario préférentiel d'aménagement par la CPA et la commune de Vitrolles, seront plafonnées à **10 M€. d'EUROS HT.**

La validation de l'étude et du périmètre associé intitulé « cœur de projet » sera concrétisée par un accord formel d'une part du Président de la CPA et d'autre part de celui du Maire de la commune de Vitrolles.

De manière concomitante, les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. La Commune de Vitrolles et la CPA en seront régulièrement tenues informées. Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la première phase d'intervention, est donc fixé, comme évoqué ci-dessus, à **10 M€. d'EUROS HT.**

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 13 - Prise en compte des dépenses réalisées au titre des conventions précédentes**

- Les dépenses effectuées au titre de la convention signée entre la Région / la commune de Vitrolles et l'EPF PACA soit environ **780 000 €**
- Les dépenses effectuées au titre de la convention Cadre entre La CPA et l'EPF PACA et auxquelles la commune de Vitrolles a adhéré en phase transitoire soit environ **3 070 000 €**
  - soit une valeur prévisionnelle globale de 3 900 000 € correspondant principalement à l'acquisition foncière de terrain sur le site de Couperigne au pourtour de la gare, sur la cuesta et d'un ensemble de locaux d'activités sur le plateau des Estroublans. (cf. plan en annexe 2 ci-joint)

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 18/10/2012 est précisé en annexe n°2.

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

#### **Article 14 - Durée de la convention**

La convention prendra fin le **31 décembre 2016** ; elle prendra effet à compter de la 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 15 - 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 en annexe n°4.

#### **Article 16 - Terme 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 des collectivités garantes tels que précisés aux articles 5.3 et 11 de la présente convention.

La CPA et la commune de Vitrolles seront tenus 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 17 - Contentieux**

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

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

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

Fait à ....., le (1)

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

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

**Pierre-Louis SOLDAÏNI<sup>(2)</sup>**

**\_\_\_\_Loïc GACHON<sup>(2)</sup>**

Fait à ....., le (1)

**La Communauté d'Agglomération 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 et de la délibération du Conseil Communautaire

(2) Parapher chaque bas de page

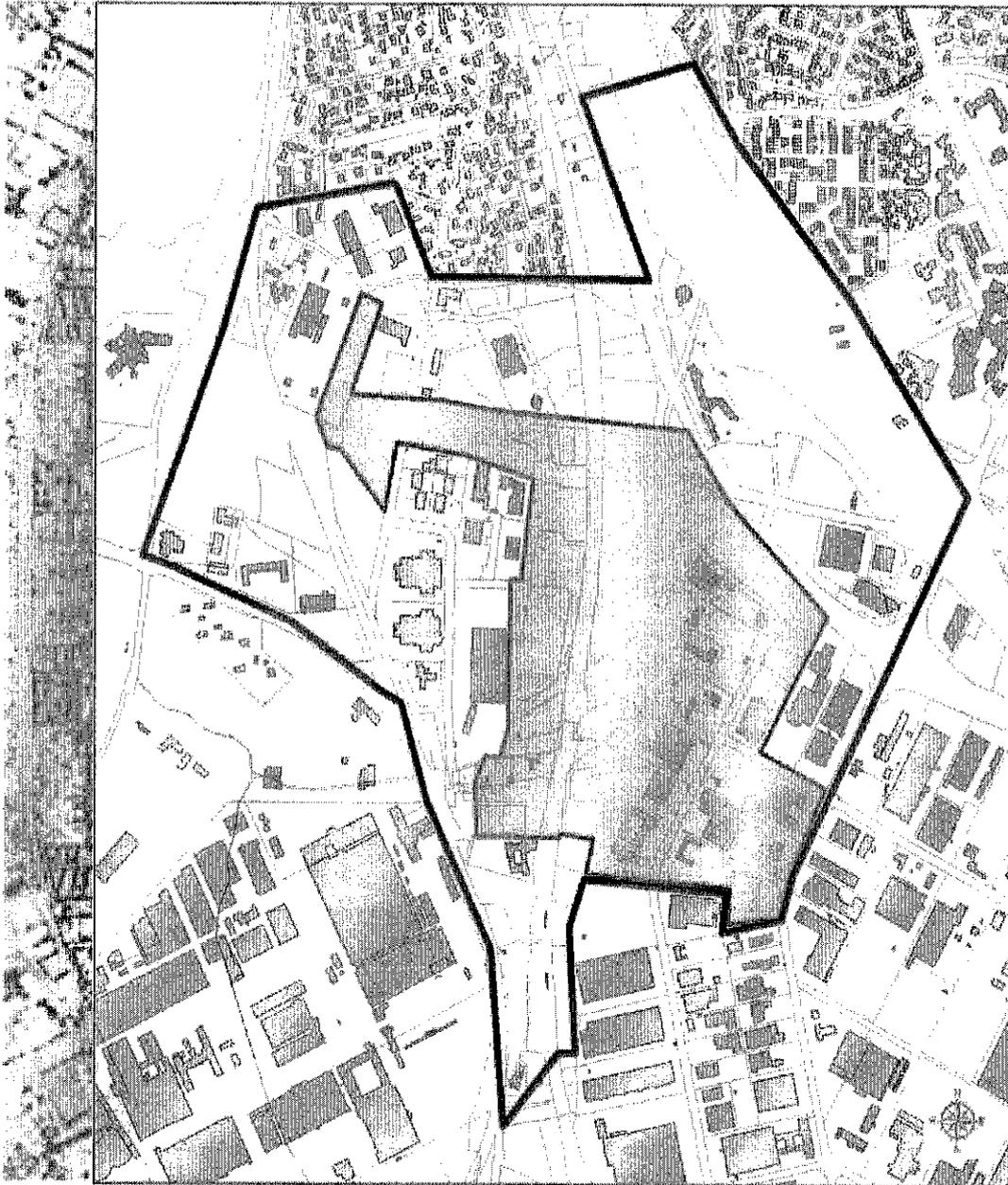
**Annexe n°1 – PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**



COMMUNE DE VITROLLES



Emprise projet AUPA



Légende	
	Périmètre DPUR
	Projet AUPA
	Bâti
	Parcellaire

Emprise projet AUPA :  
40 Ha environ

Date: 21/11/2012
1 cm = 90 m
Sources : IGH - ESRI Basemap - DGI 2011 CRIGE PACA Mentions légales d'utilisation

**Annexe n°2 - DEPENSES REALISEES AU TITRE DES CONVENTIONS PRECEDENTES**

**ET PLAN DE SITUATION DES BIENS ACQUIS**

**Etat des paiements réalisés au 18/10/2012 :**

Sites 13VIT03 "Gare & Pôle d'échanges" (CF131091C)

Sites 13VIT01 "Les Aymards 1" et 13VIT02 "Les Aymards 2" (CF135067)

Date de paiement	N° du mandat	Compte	Libellé Compte	Tiers	Libellé dépense	Code axe	Montant repartit HT
20/09/2011	2278	60111532	Frais divers	HYPOTHEQUES AIX 2E BUREAU	Vitrolles une gare et un pole	'13VIT03	14,00 €
08/02/2012	274	60111532	Frais divers	HYPOTHEQUES AIX 2E BUREAU	Fiche hypo vitrolles	'13VIT03	580,00 €
	2492	60111532	Frais divers	HYPOTHEQUES AIX 2E BUREAU	Vitrolles RSU SCI GARRIGUE	'13VIT03	38,00 €
03/12/2012		601111	Coût d'acquisition	SCP FERAUD	Vitrolles VEOLIA SMITTEB	'13VIT03	3 065 000,00 €
09/01/2004	664	601114	Autres travaux	MORIN FRANCOIS	TRAVAUX GEOMETRE/RECOLLEMENT/P	'000016	1 196,00 €
09/01/2004	665	601114	Autres travaux	MORIN FRANCOIS	TRAVAUX GEOMETRE/DOCUMENTATION	'000016	239,20 €
30/03/2004	219	601113	Frais divers	PERVAL	BASE DE DONNEES VITROLLES	'000016	61,86 €
22/11/2004	942	601111	Coût d'acquisition	SCP CARBONNIER	ACQ SCI MARINE VITROLLES	'000016	335 000,00 €
22/11/2004	942	601112	Frais d'acquisition	SCP CARBONNIER	ACQ SCI MARINE VITROLLES	'000016	4 488,61 €
15/12/2004	1014	6011156	Assurances	LA SAUVEGARDE-GMF	Assurance du 15/10/2004 au 13/	'000016	133,32 €
01/02/2005	68	6011153	Frais divers	MORIN FRANCOIS	bornage contradictoire sci ma	'000016	2 232,93 €
20/09/2005	813	6011156	Assurances	Cabinet Pascal HATREL	assurance du 14/06/2005 au 13/	'000016	420,00 €
27/09/2005	827	6011151	Impôts fonciers	TRESORERIE VITROLLES	taxe fonciere 2005	'000016	6 720,00 €
10/10/2006	994	6011151	Impôts fonciers	TRESORERIE VITROLLES	taxe fonciere 2006	'000016	7 488,00 €
29/11/2006	1216	6011156	Assurances	Cabinet Pascal HATREL	cotisation assurance juin 05/j	'000016	210,00 €
05/12/2006	1257	6011156	Assurances	Cabinet Pascal HATREL	cotisation juin 06/juin 07	'000016	438,00 €
29/05/2007	574	6011153	Frais divers	SCP SOUJAMI PAPPOLLA	constat deversement de terres	'000016	300,01 €
18/07/2007	883	601114	Autres travaux	ATGTSM	recherche et implantation de s	'000016	1 325,17 €
12/10/2007	1380	6011151	Impôts fonciers	TRESORERIE VITROLLES	TF 2007 VITROLLES 7 PARCELLES	'000016	7 619,00 €
16/10/2007	1344	601114	Autres travaux	ATGTSM	implantation servitude de pass	'000016	1 296,46 €
30/11/2007	1699	6011156	Assurances	Cabinet Pascal HATREL	14/06/07-13/06/08 MULTIRISQUES	'000016	293,01 €
04/12/2007	1722	6011156	Assurances	Cabinet Pascal HATREL	14/06/07-13/06/08 MULTIRISQUES	'000016	169,00 €
12/11/2008	1879	6011156	Assurances	Cabinet Pascal HATREL	ASS MULTIRISQUES 06 A 12/08	'000016	264,00 €
16/04/2009	542	6011156	Assurances	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE	ASS MULTIRISQUES ANNEE 2009	'000016	143,88 €
13/05/2009	740	6011141	Travaux de gestion courante	AZUR TP	CDE COMPL A LA CDE 67	'000016	764,40 €
13/05/2009	740	6011141	Travaux de gestion courante	AZUR TP	NETTOYAGE AMMGT ACQ 16 VITROLL	'000016	3 900,00 €
28/07/2009	1224	6011142	Travaux de valorisation foncière	ABC	NETTOYAGE GRAVATS SECURISATION	'000016	1 734,20 €
04/08/2009	1356	6011151	Impôts fonciers	TRESORERIE VITROLLES	TF 08 A 16- 63- 73- 219	'000016	7 882,60 €
15/09/2009	1582	60111531	Frais de gestion	SCP HEBERT DONAUD	CONSTAT AFFICHAGE PERMIS DEMOL	'000016	450,00 €
08/12/2009	2330	6011142	Travaux de valorisation foncière	MR FREDERIC SARTORIUS	MOE DEMOL LES GROUES A16	'000016	4 281,00 €
30/12/2009	2539	60111531	Frais de gestion	QUALICONSULT	REPERAGE AMIANTE ET TERMITES +	'000016	1 285,70 €



*Périmètre provisoire de ZAD*



**Légende**

-  Foncier en négociation
-  Propriété EPF
-  Périmètre DPUR

Date: 27/11/2012

1 cm = 90 m

Sources : IGN - ESRI Basemap - BGI 2011  
CRIGE PACA  
Mentions légales d'utilisation

## **Annexe n°3 - 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 CPA ou de la commune de Vitrolles, 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 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 commune (débroussaillage - sécurisation, etc...)
- Accompagné d'une estimation sommaire de ces dépenses.

### **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 indécemment insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

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 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 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.

#### **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 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 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 :
    - 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 commune, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

**Annexe n° 4 - MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS  
PAR L'EPF PACA (PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil  
d'Administration du 30 novembre 2009)**

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

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

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

Les éléments constitutifs du prix de cession sont 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 remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses 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<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.**

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

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

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

Avec :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

La CPA et la commune de Vitrolles garantissent le rachat des terrains suivant la répartition tel qu'elle figure aux articles 5.3 et 16 si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. La CPA et la commune respectivement s'engagent dans ce cas à racheter les terrains au plus tard 6 mois après le terme de la convention. Au-delà de ce délai, la CPA et la commune 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 CPA et la commune de Vitrolles (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 CPA et la commune de Vitrolles 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 - Commune de Vitrolles - Convention d'intervention foncière C.P.A./Commune de Vitrolles/EPF PACA sur le site Aymards - Couperigne - Estroublans**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	132
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	132
Majorité absolue	67
Pour	132
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**



04 AVR. 2013