

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20131219-2013_A263-DE
Date de télétransmission : 23/12/2013
Date de réception préfecture : 23/12/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2013

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_A263

OBJET : Zones d'activités - Extension de la ZAE de Pertuis - Dispositif de maîtrise foncière - Approbation d'une convention d'intervention avec l'EPF PACA

Le 19 décembre 2013, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 décembre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERENGER Patrice - BLAIS Jean-Paul - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CLAVEL Caroline - CRISTIANI Georges - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DILLINGER Laurent - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GRANIER Michel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JONES Michèle - LAFON Henri - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LHEN Hélène - LUVERA Georges - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MORBELLI Pascale - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIN Jacky - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIELLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MOUGIN Jacques suppléé par LANFRANCO Anne

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AGOPIAN Jacques donne pouvoir à DAVENNE Chantal - AMAROUCHE Annie donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique - BRAMI Heliott donne pouvoir à CHEVALIER Eric - BRUNET Danièle donne pouvoir à GALLESE Alexandre - CASSAN René donne pouvoir à MOYA Patrick - DAGORNE Robert donne pouvoir à PIN Jacky - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - DEVESA Brigitte donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à GERACI Gérard - DUCATEZ-CHEVILLARD donne pouvoir à CHARRIN Philippe - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à SUSINI Jules - GARNIER Eliane donne pouvoir à PATOT Gérard - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - JOUVE Mireille donne pouvoir à DEMENGE Jean - LICCIA Marcel donne pouvoir à MICHEL Claude - LONG Danielle donne pouvoir à MARTIN Régis - MANCEL Joël donne pouvoir à CRISTIANI Georges - MERGER Reine donne pouvoir à DILLINGER Laurent - MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PIERRON Liliane donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - RENAUDIN Michel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à AREZKI Alain - SLISSA Monique donne pouvoir à GARCIA Daniel - TERME Françoise donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - TONIN Victor donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BARBAT-BLANC Odile - BAUTZMANN Marcel - BENNOUR Dahbia - BERNARD Christine - BOUTILLOT Guy - CONTE Marie-Ange - CURINIER Erick - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DUPERREY Lucien - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - GUINDE André - LARNAUDIE Patricia - LOUIT Christian - MATAS Henri - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - NELIAS Mireille - PIZOT Roger - PORTE Henri-Michel - POTIE François - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 19 DECEMBRE 2013

Rapporteur : Roger PELLENC

Co-rapporteur : Jean-Claude PERRIN

Thématique : Développement Economique et Emploi – Zones d'activités

**Objet : Extension de la ZAE de Pertuis - Dispositif de maîtrise foncière -
Approbation d'une convention d'intervention avec l'EPF PACA
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Compte tenu de la pression foncière déjà existante sur la commune de Pertuis, il semble essentiel d'anticiper l'opération d'extension de la zone d'activités par une démarche de maîtrise foncière.

Il est donc proposé d'accompagner cette opération par :

- une demande de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) auprès du Préfet de Vaucluse avec délégation du droit de préemption à l'EPF PACA, après délibération du Conseil Municipal de Pertuis ;
- une convention d'intervention foncière entre la CPA et l'EPF PACA, objet du présent rapport, visant dans un premier temps, à lui conférer un rôle de surveillance pour ne saisir que les opportunités pouvant présenter un intérêt stratégique pour le futur projet ; puis sur les sous-périmètres identifiés comme secteurs potentiels d'intervention, à maîtriser les immeubles objets de mutations de manière plus systématique à l'amiable ou par préemption.

Exposé des motifs :

Le Val de Durance est un territoire géographiquement « charnière », identifié comme un territoire à enjeux dans le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire établi par le Conseil régional PACA.

Les deux enjeux principaux sont d'ordre :

- économiques d'une part avec l'installation du projet ITER, l'impact des projets portés par le CEA (dont la Cité des Energies) et des actions menées par le pôle de compétitivité Capénergies ;
- résidentiels d'autre part avec le desserrement de l'aire urbaine Aix-Marseille.

Au sein de l'agglomération du Pays d'Aix, Pertuis constitue aujourd'hui le troisième pôle économique après Aix-en-Provence et Vitrolles. Ainsi, le projet d'extension de la zone d'activités existante a été identifié comme stratégique dans le SCOT. En effet, le Val de Durance présente peu d'alternatives car très contraint et on y observe donc une pénurie significative du foncier à vocation économique.

Compte tenu de l'inflation déjà observée sur les prix du foncier et de l'extension de la ZAE envisagée, il est essentiel d'engager dès à présent une démarche de maîtrise foncière bien cadrée.

Après délibération du Conseil Municipal de Pertuis, la Commune sollicitera Monsieur le Préfet de Vaucluse afin qu'il prenne un arrêté de création de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le cœur de projet envisagé de 91,5 ha (11,5 ha déjà occupés par des activités économiques hors zonage UE au POS, plus 80 ha d'extension autorisée).

Il est également proposé que la CPA signe avec l'EPF PACA une convention d'intervention foncière (annexée au présent rapport), afin de conduire une politique de veille et de maîtrise foncière à moyen/long terme, seule à même de donner de la lisibilité aux différents acteurs.

En effet, il apparaît essentiel de mener :

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

Dans le cadre de cette convention, la Commune délègue pleinement son droit de préemption sur le périmètre de la ZAD à l'EPF PACA afin qu'il puisse mener cette stratégie d'intervention foncière dans les meilleures conditions.

De plus, pendant la réalisation des études de schéma d'organisation nécessaire à l'élaboration du futur projet, les outils indispensables aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (droit de préemption, Déclaration d'Utilité Publique réserve foncière, sursis à statuer, etc...) pourront être mis en place sur ce périmètre, après une évaluation menée conjointement par la Commune de Pertuis, 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 du futur projet d'extension de la ZAE.

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.

Le montant prévisionnel de la convention proposée pour une durée de 4 ans (son terme est fixé au 31 décembre 2017) est estimé à 3 millions d'euros hors taxes. Il comprend les acquisitions et le portage foncier, assurés par l'EPF PACA, ainsi que les éventuelles études complémentaires à lancer.

Il s'agit du montant maximum sur lequel la CPA s'engage à racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la convention présentée en annexe. Si toutefois, les besoins s'avéraient supérieurs à cette estimation, un avenant à la convention serait alors proposé.

Selon l'avancement des études liées à la faisabilité du projet d'extension de la ZAE, ainsi que des autres procédures préalables à toute opération de ZAC sur ce site à savoir, les travaux sur les digues et l'approbation du PLU, un avenant à cette convention pourra être signé pour poursuivre cette démarche de maîtrise foncière. Les incidences financières seront alors réévaluées.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1511-1-1 et L 1511-3 ;

VU la délibération n°2011_A091 du Conseil communautaire du 30 Juin 2011 relative aux Orientations et positionnement de la CPA en matière de zones d'Activités ;

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace du 12 novembre 2013 ;

VU l'avis de la Commission du Développement Economique du 13 novembre 2013 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 5 décembre 2013 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la mise en place d'une démarche de maîtrise foncière en vue de l'extension de la zone d'activités de Pertuis en partenariat avec la Commune de Pertuis et l'EPF PACA ;
- **APPROUVER** la convention d'intervention foncière en vue de l'extension de la zone d'activités de Pertuis avec l'EPF PACA, proposée en annexe ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer la convention d'intervention foncière pour l'extension de la zone d'activités de Pertuis entre la CPA et l'EPF PACA ;
- **APPROUVER** l'inscription au PPI pour l'année 2017 d'un montant maximum de 3 millions d'euros hors taxe au bénéfice de l'EPF PACA, dans l'hypothèse où le projet d'extension de la zone d'activités ne pourrait être poursuivi au terme de la convention ;

Communauté d'Agglomération du PAYS d'AIX
Commune de PERTUIS
(Département de Vaucluse)

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
SUR LE SECTEUR D'EXTENSION DE LA ZAE DE PERTUIS

En Phase Anticipation / Impulsion
Développement économique en Val de Durance

ENTRE

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

Désignée ci-après par «LA CPA»,

La **Commune de Pertuis** représentée par son Maire, Monsieur Roger PELLENC, 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 sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 28 Novembre 2013,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Article 1 - Objet et définition de l'intervention.....	5
Article 2 - Périmètre d'intervention.....	5
LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION	6
Article 3 - Les études préalables.....	6
3.1- Etude de faisabilité de projet,.....	6
3.2- Etude de référentiel foncier,.....	6
3.3 Etudes Pré-environnementales.....	6
3.4- Pilotage des démarches d'études :.....	6
Article 4 - La démarche d'acquisition	7
Article 5 - La démarche de cession	8
5.1- Revente à un opérateur :	8
5.2- Conditions juridiques de la revente :	8
5.3- Modalités de suivi du projet après cession :	8
Article 6 - Possibilité d'intervention ultérieure	9
LES MODALITES PRATIQUES.....	9
Article 7 - Les données numériques.....	9
Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	9
Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	9
Article 10 - Communication.....	10
LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	10
Article 11 - Financement des études foncières et prestations de tiers	10
Article 12 - Engagement financier au titre de la convention	10
Article 13 - Durée de la convention.....	11
Article 14 - Détermination du prix de cession.....	11
Article 15 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	11
Article 16 - Contentieux	11
Article 17 - Annexes	11
Annexe n°1 – PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION (Périmètre provisoire qui sera recalé sur l'arrêté de ZAD définitif).....	13
Annexe n°2 – MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA	14
Annexe n°3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA	18

PREAMBULE

Située à l'extrémité Sud Est du département de Vaucluse, Pertuis se trouve à 25 km d'Aix en Provence et 40 km de Manosque. Chef-lieu du Canton avec 20 000 habitants, la Commune est à la jonction entre l'agglomération Aix-Marseille et l'arrière pays Val de Durance.

La Commune a connu un essor rapide ces quinze dernières années qui a conduit à un étalement de l'habitat individuel, l'occupation complète des zones dédiées aux entreprises et la poursuite de la déprise agricole : territoire en mutation entre un pays encore à dominante rurale (forte présence de terres agricoles) et le secteur très urbanisé de l'agglomération Aix-Marseille.

De surcroît, l'implantation du projet ITER, à sa limite Est, vient renforcer l'attractivité de la commune qui subit à l'heure actuelle, une pression foncière de plus en plus pressante.

Le Val de Durance, territoire géographiquement « charnière » et territoire à enjeux, d'une part lié à l'installation du projet d'ITER, mais aussi par les développements engagés par le CEA de Cadarache et le Pôle de compétitivité Capénergies.

Au sein de l'agglomération du Pays d'Aix, Pertuis constitue aujourd'hui le troisième pôle économique après Aix en Provence et Vitrolles. L'extension du parc d'activités, à la sortie de l'A51, représente un maillon essentiel de la stratégie de développement économique de la CPA pour répondre aux besoins exprimés par les entreprises autour de la filière des énergies nouvelles et dans un contexte de pénurie significative du foncier, notamment en Val de Durance.

Le Sud de Pertuis et son potentiel foncier important de l'ordre de 150 ha situés de part et d'autre de la ZAE existante présentent des atouts indéniables pour accueillir et attirer les industries de pointe liées aux pôles de compétitivité précités et des entreprises industrielles liées aux énergies durables.

Territoire soutenu par les services de l'Etat dans le cadre de la mission Iter - Dire de l'Etat - « privilégiant les pôles de Pertuis et Manosque pour l'accueil des activités économiques industrielles et de service en lien avec les développements urbains et celui des transports en commun ».

C'est dans ce contexte que la commune de Pertuis, souhaitant étendre sa zone d'activités, et la Communauté du Pays d'Aix, ont engagé dès 2009 les premières études visant à définir les conditions de faisabilité de cette extension soumise à l'aléa inondation du lit majeur de la Durance.

Cela s'est traduit, après recommandation de Monsieur le Préfet de Vaucluse, en raison de la Doctrine Rhône, par la constitution d'un dossier permettant de démontrer que cette extension répond aux mêmes critères que ceux des Espaces Stratégiques en Mutations pour lequel un régime dérogoire est appliqué.

Dossier sur lequel en février 2012, Monsieur le Préfet a prononcé un avis favorable pour une extension de zone limitée à 80 ha, sous réserve :

- d'une part, que celle-ci soit prise en compte dans le SCOT du Pays d'Aix en tant qu'espace stratégique de développement

et

- d'autre part, de la prise en compte des enjeux agricoles, environnementaux et du risque d'inondabilité.

Sur cette base 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 Pertuis en déclarant le périmètre d'intérêt communautaire (délibération prévue le 19 décembre 2013) et de demander à Monsieur le Préfet de créer un périmètre de ZAD.

Au regard de l'ensemble des éléments précités et des enjeux importants de développement de ce territoire, la CPA, la commune de Pertuis et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour conduire une politique de veille et 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^{ème} 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 Pertuis, 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 sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

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 Pertuis 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 Pertuis, 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 du futur projet d'extension de la ZAE.

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 est défini en annexe n°1 de la présente convention.

Ce périmètre concerne le projet d'extension de la ZAE couvrant une superficie totale d'environ 100 ha. Ces terrains se situent essentiellement en zonage ND et NC.

Ce périmètre fait l'objet aujourd'hui d'une demande par la Commune, de création de périmètre provisoire de ZAD auprès de Monsieur le Préfet du Vaucluse.

Sur ce périmètre, l'EPF PACA assurera une mission de veille foncière ainsi qu'une prospection amiable ciblée au cœur du périmètre au fur et à mesure de l'avancement des démarches d'études visées à l'article 3 ci-après.

LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION

Article 3 - Les études préalables

3.1- Etude de faisabilité de projet,

La CPA a inscrit au prochain conseil communautaire du 19 décembre 2013 la déclaration d'intérêt communautaire de l'opération d'extension de la ZAE de Pertuis et s'oriente vers des études de faisabilité nécessaires à sa définition.

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'extension de la ZAE de Pertuis », 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.

3.2- 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.

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

Ce référentiel foncier pourra servir de base à la réalisation du dossier d'enquête parcellaire conjointe à la déclaration d'utilité publique engagée sur le secteur.

3.3 Etudes Pré-environnementales

Le périmètre visé fait l'objet d'études spécifiques conjointes liées aux risques inondables en lien avec le PPRI Durance et le réaménagement des digues (conduites par le SMAVD) et s'appuie sur un territoire essentiellement agricole. Dans ce cadre, en complément aux études conduites par la CPA, L'EPF PACA pourra engager des études complémentaires qui s'avèreront nécessaire pour renforcer la pertinence d'une maîtrise foncière publique et son contour en amont des études de projet.

3.4- Pilotage des démarches d'études :

3.4.1 Comité de pilotage du projet

La conduite des études sera assurée par la CPA et le comité de pilotage sera co-présidé par le Président de la Communauté du Pays d'Aix et Monsieur le Maire de Pertuis.

Ce projet d'extension de la ZAE s'inscrit dans une démarche globale liée aux contraintes environnementales, dans une stratégie de développement économique de la CPA en Val de Durance et dans une problématique de remembrement des terres agricoles.

Pour cela, le comité de pilotage stratégique, élargi à l'ensemble des institutions (Etat, Région Département..) et partenaires (CCI, Pôle Capénergies, Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix, Pays d'Aix développement...) , validera des étapes clés d'avancement du projet auquel l'EPF PACA sera associé.

3.4.2 Comité Technique des études du projet

Le suivi et la coordination du projet seront assurés dans le cadre de comités techniques/pilotages comprenant les représentants de la CPA, de la commune de Pertuis 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.

Ces comités techniques prépareront les étapes d'arbitrage et validation de l'avancement du projet au sein du comité de pilotage.

3.4.3. Comité de pilotage des démarches foncières

Enfin, sur la base du référentiel foncier, le comité foncier sera réuni autant que de besoin pour 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 habitants et des entreprises le cas échéant, dans le cadre « amiable » des négociations.

Il sera présidé par Monsieur le Maire de Pertuis et comprendra les représentants de la Commune de Pertuis, de la CPA, le chef de projet de l'étude, et de l'EPF PACA ainsi que tous autres partenaires à associer.

Article 4 - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procèdera, 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 ou technique accompagnée des éléments nécessaires à toutes prises de décisions.

ET

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier d'accord du Président de la CPA ou par délégation du Maire de la Commune de Pertuis.

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 se fera 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.

La Déclaration d'utilité Publique conjointe parcellaire

La surface importante du site, sa situation en connexion immédiate avec la zone existante et sa desserte en périphérie, en font un espace clef de l'urbanisation future de la ville et adapté à l'usage futur préconisé dans le cadre de la révision du POS en PLU.

Dans ce contexte et en fonction de l'avancement des procédures nécessaires à la mise en œuvre de l'extension de la ZAE, L'EPF pourra recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique conformément à l'article 221-1 du Code de l'Urbanisme :

..... »les collectivités locales ou leur groupements y ayant vocation ; les syndicats mixtes et les établissements publics mentionnés aux articles L321-1 et L324-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 ; ce dernier disposant

« les actions ou opérations d'aménagements ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques.... »

Cette intervention devra alors donner lieu à une demande écrite de la COMMUNE et de la CPA en vue de l'instruction par l'EPF des dossiers préalables auprès de la préfecture du Vaucluse.

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 Pertuis 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°3, 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- 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'activités 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 leurs 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 et la part financière des études engagées. 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 Pertuis 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 Pertuis et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

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

La collectivité ou son mandataire se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès verbal formel de remise en gestion contresigné par les 2 parties, pour permettre à la collectivité d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens.

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

La commune de Pertuis 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 révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

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

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 **3 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.

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 CPA 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.

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 Pertuis et la CPA en seront régulièrement tenues informées.

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 - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2017** ; 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 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 en annexe n°3.

Article 15 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 CPA.

La CPA sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, et ce conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, suivant la date d'effet de 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.

ARTICLE 17 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA
- Annexe n°3 : MODALITES DE CESSIION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 4 exemplaires originaux

Fait à Pertuis, le⁽¹⁾

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale,**

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

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Roger PELLENC⁽²⁾

Fait à Aix-en-Provence, le.....⁽¹⁾

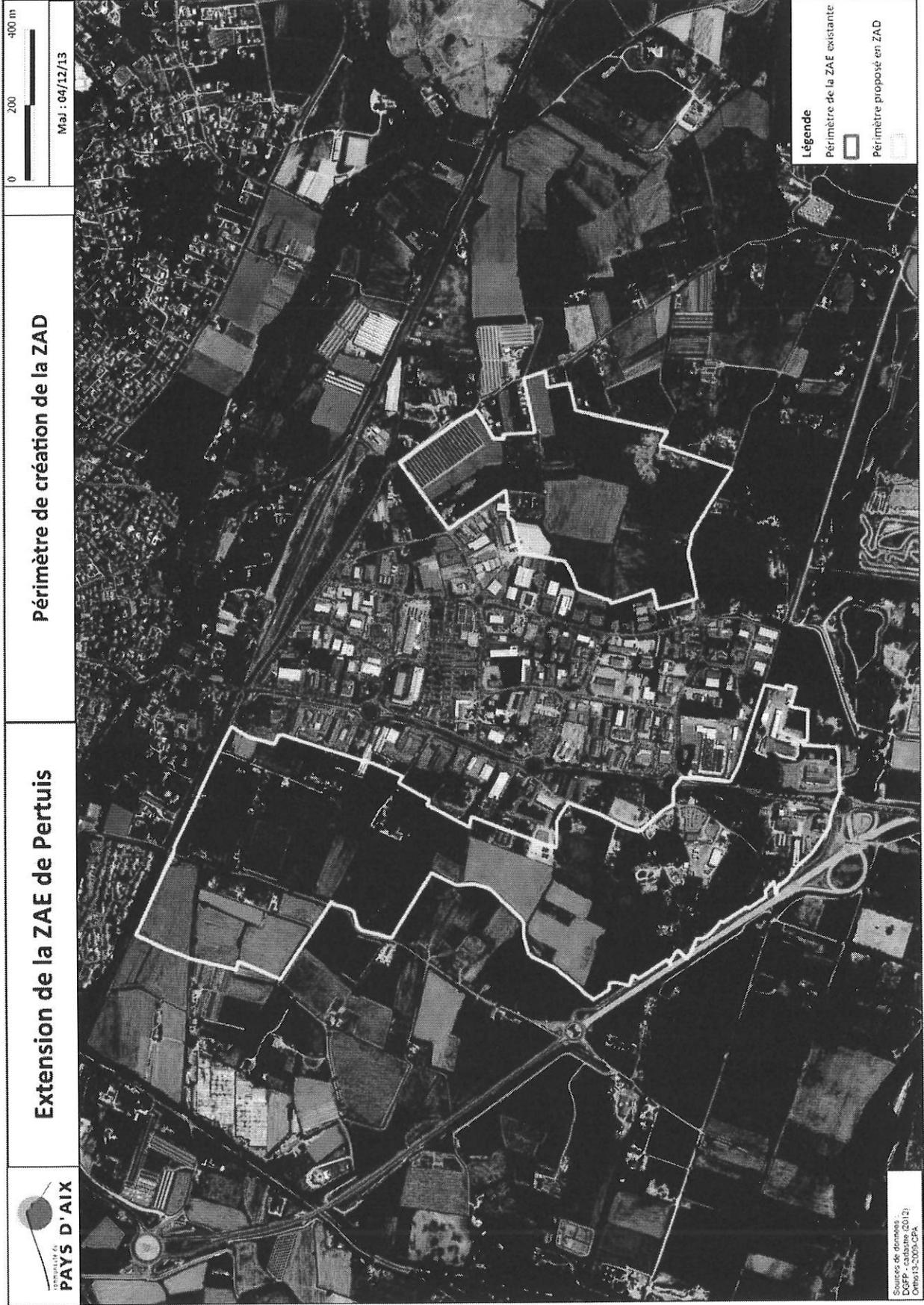
**La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
représentée par sa Présidente,**

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 FONCIERE correspondant au périmètre ZAD



Annexe n°2 – MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
 - o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
 - o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA,
- les éventuelles interventions à réaliser par la collectivité (débroussaillage - sécurisation, ...)

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

La collectivité prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécemment ou insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

La réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la collectivité et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

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

Biens occupés au jour de la remise en gestion :

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la collectivité faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la collectivité en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la collectivité après signature de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants :

La collectivité veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Elle réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

Elle percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

Au-delà d'un délai de trois mois de loyer de retard, la collectivité en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais en vue de trouver une solution à cet impayé .

A défaut, une solution de procédure d'expulsion pourrait être engagée devant le juge des référés

La collectivité est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Occupations illicites :

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Elle devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale. A défaut, l'EPF PACA sollicitera un Huissier de Justice pour établir un procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé pour expulsion. Au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par la collectivité qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé. La collectivité prend à sa charge la sécurisation du bien (murage, clôture) après le départ des occupants sans droit, ni titre et prévoit, si les circonstances l'exigent le gardiennage 24H sur 24 du bien.

Dès la connaissance des faits, la collectivité informe l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,....

Biens vacants ou devenant vacants :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la collectivité informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF PACA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la collectivité devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire tripartites, où l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS

A la charge de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition .

La collectivité devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

A la charge de la collectivité :

La collectivité devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La collectivité fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La COMMUNE se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La collectivité veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires à l'entretien des immeubles.

Elle assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés - loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.

Elle supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, elle représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention 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.

Assurances de la collectivité :

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

Elle devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

Elle déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire).

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

La collectivité informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la collectivité ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- le montant et la nature des sommes perçues,
- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

La collectivité fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, **chaque année avant le 31 décembre** :

- **Pièces relatives à la gestion locative :**
 - Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :
 - 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 X ci-dessus.

L'EPF PACA fournira des documents-type à la collectivité, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n°3 – MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA

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

1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION :

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

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

Les éléments constitutifs du prix de cession sont 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 correspondant 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.

Dans le PPI 2010-2015, l'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) a été supprimée jusqu'au 31 décembre 2012 afin de tenir compte de l'inflation des prix constatés au cours de la dernière décennie. Elle est rétablie à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

Par délibération n°2012/44 du 6 décembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas appliquer l'actualisation des prix de cession pour les actes et avants contrats de vente à signer en 2013 et portant sur la réalisation de programmes à dominante de logements.

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 réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Pour quelques cas (principalement lorsqu'il s'agit de Collectivités locales à faible potentiel fiscal) le paiement pourra être étalé dans la limite de deux années consécutives, sauf dérogation du Conseil ou du Bureau.

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 correspondant 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 six 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 : Zones d'activités - Extension de la ZAE de Pertuis - Dispositif de maîtrise foncière - Approbation d'une convention d'intervention avec l'EPF PACA

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	115
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	115
Majorité absolue	58
Pour	115
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



23 DEC. 2013