

## 2019\_CT2\_591

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS- Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune de Pertuis - Secteur Extension de la ZAE**

---

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Frédéric GUINIERI** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Habitat et aménagement du territoire  
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT**

■ Séance du 12 décembre 2019

**04\_4\_03**

■ **Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune de Pertuis - Secteur Extension de la ZAE**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_591-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 19 Décembre 2019

13055

#### ■ **Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune de Pertuis - Secteur Extension de la ZAE**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La commune de Pertuis occupe une place stratégique dans l'armature urbaine du Val de Durance, avec un rôle prépondérant dans l'accueil d'activités économiques. Elle est d'ailleurs identifiée dans le schéma de cohérence territoriale du Pays d'Aix comme un espace de développement prioritaire, caractérisé par la présence simultanée de pôles d'emplois majeurs, de zones résidentielles importantes et d'infrastructures de déplacement structurantes.

Face à la nécessité de poursuivre le développement économique local, la Métropole Aix-Marseille-Provence, en collaboration avec la commune de Pertuis, a initié en mars 2013 un projet d'extension de la zone d'activités existante. En effet, le potentiel foncier situé de part et d'autre de la zone d'activités représente une opportunité de répondre aux besoins des entreprises industrielles appartenant à la sphère de l'économie productive, notamment en lien avec les énergies renouvelables et avec le projet Iter.

Ainsi, au regard des enjeux importants de développement économique du Territoire, les collectivités ont engagé un travail partenarial avec l'Établissement Public Foncier PACA afin de mettre en œuvre une politique de veille et d'anticipation foncières. Ainsi, en mars 2014, les trois acteurs ont signé une convention d'intervention foncière sur le secteur d'extension de la zone d'activités, sur un périmètre d'environ 100 hectares, avec un engagement financier s'élevant à 6 millions d'euros. Concomitamment, une zone d'aménagement différé a été créée le 16 juillet 2014 afin de maîtriser le plus en amont possible le prix du foncier.

Néanmoins, il est apparu nécessaire de compléter ces outils de veille et maîtrise foncières par la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique. Ainsi, le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique par l'EPF PACA sur un périmètre de 86,5 hectares a été approuvé par délibérations

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_591-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

du 17 décembre 2015 et du 15 février 2018. Le dossier de déclaration d'utilité publique a été approuvé par délibération du Bureau métropolitain du 20 juin 2019.

Les modalités de mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique nécessitent de substituer une nouvelle convention d'intervention foncière à l'ancienne en l'adaptant au nouveau contexte.

Ainsi, il est proposé l'approbation d'une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation sur un périmètre 86,5 hectares. La garantie de rachat est fixée à 15 millions d'euros. Elle correspond au montant prévisionnel nécessaire pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site, en considération de la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- La délibération n°2010\_A188 du Conseil Communautaire de la CPA du 10 décembre 2010 relative au soutien à la demande d'extension de la ZA de Pertuis au regard des critères des Espaces Stratégiques en Mutation au sens de la doctrine Rhône ;
- La délibération n°2013\_A264 du Conseil Communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 déclarant d'intérêt communautaire l'opération d'extension de la zone d'activités de Pertuis ;
- La délibération n°2013\_A263 du Conseil Communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, la Commune de Pertuis et l'EPF PACA relative à la zone d'activités de Pertuis ;
- La délibération n°2015\_A333 du Conseil Communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant le principe de lancement d'une déclaration d'utilité publique pour réserve foncière par l'EPF PACA et approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière ;
- La délibération n°URB 032-3590/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 approuvant le périmètre de la déclaration d'utilité publique réserve foncière mise en œuvre par l'EPF PACA ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URB 007-6112/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 approuvant la procédure de la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière menée par l'EPF PACA dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de Pertuis ;
- La convention d'intervention foncière signée le 12 mars 2014 entre l'EPF PACA, la commune de Pertuis et la Communauté du Pays d'Aix.

**Où le rapport ci-dessus,**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_591- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Le projet d'intérêt métropolitain d'extension de la zone d'activités de Pertuis.
- La nécessité d'assurer la maîtrise et le portage du foncier pour la mise en œuvre du projet.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier PACA et la commune de Pertuis.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention et toutes les pièces liées à ce dossier.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_591- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---



# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## SUR LE SITE EXTENSION DE LA ZAE EN PHASE RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Pertuis

(Département de Vaucluse)

### Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par son Vice-Président, Monsieur Henri PONS, par dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole en date du [REDACTED],

Désignée ci-après par «la Métropole»,

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 [REDACTED],

Désigné ci-après par «la Commune» ,

D'une part,

### Et

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2019/ [REDACTED] en date du 25 novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

D'autre part,

## Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	5
Article 2. - Rôle des partenaires .....	5
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention .....	6
3.1 <b>Évolution exceptionnelle des périmètres</b> .....	6
Article 4. - Conditions d'intervention de l'EPF .....	6
Article 5 - Démarches et financement des études préalables .....	7
5.1 <b>Études urbaines</b> .....	7
5.2 <b>Études foncières et techniques</b> .....	7
5.3 <b>Frais d'études</b> .....	8
Article 6. - La démarche d'acquisition .....	8
Article 7. - La démarche de cession .....	9
7.1 <b>Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement</b> .....	9
7.2 <b>Cession à un opérateur avec consultation préalable</b> .....	9
7.3 <b>Cession à un utilisateur économique désigné</b> .....	9
7.4 <b>Conditions juridiques de la cession</b> .....	9
7.5 <b>Modalités de suivi du projet après cession</b> .....	10
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation .....	10
Article 9. - Les données numériques .....	10
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	10
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF .....	11
Article 12. - Communication.....	11
Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	12
Article 14 - Montant de la convention .....	12
Article 15 - Durée de la convention.....	12
Article 16 - Détermination du prix de cession .....	12
Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	13
17.1 <b>Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention</b> .....	13
Article 18. - Contentieux .....	13
Article 19. - Annexes .....	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention .....	16
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF .....	17
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	22
.....	22
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et	
remboursement des débours .....	30

## Préambule

Située à l'extrémité Sud Est du département de Vaucluse, Pertuis occupe une place stratégique dans l'armature urbaine du Val de Durance avec un rôle prépondérant dans l'accueil d'activités économiques structurantes. Pertuis est, d'ailleurs, identifiée dans le SCOT du Pays d'Aix, comme un espace de développement prioritaire caractérisé par la présence simultanée de pôles d'emplois majeurs, de zones résidentielles importantes et d'infrastructures de déplacement structurantes.

Pôle économique majeur au sein de la nouvelle Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Pertuis envisage de procéder à l'extension de son parc d'activités économiques.

Au sein d'un territoire extrêmement dynamique, avec l'implantation du projet de réacteur de recherche civil à fusion nucléaire « ITER », du centre de recherche du Commissariat à l'Énergie Atomique et Aux Énergies Alternatives (CEA) situés à Cadarache, dans le département des Bouches-du-Rhône, le secteur d'extension de la ZAE présente des atouts indéniables pour accueillir et attirer les industries de l'économie productive.

Ce projet d'extension de la ZAE s'inscrit, en outre, dans un contexte de pénurie foncière à vocation économique. Il a pour objectif de donner aux entreprises du secteur productif des possibilités de s'implanter, de se développer et de s'étendre sur un site connecté aux fonctions urbaines.

Au regard de ces enjeux, la Ville, l'ex CPA et l'EPF scellent un partenariat en signant, le 10 mars 2014, une convention d'intervention foncière sur le secteur d'extension de la ZAE. Un avenant en date du 30 décembre 2015 a prolongé d'une part, la durée de la convention et d'autre part, a augmenté l'engagement financier. Il est ici précisé que la présente convention annule et remplace l'ancienne afin de l'adapter plus spécifiquement au contexte de l'opération.

Ce partenariat se voit, en outre, renforcé par la création le 16 juillet 2014 d'un périmètre de ZAD de 99 hectares aux franges Est et Ouest de la zone d'activités existante et à l'intérieur duquel, l'EPF exercera le droit de préemption.

Aux termes de la convention du 10 mars 2014, les parties signataires avaient identifié l'importance du site, sa situation en connexion immédiate avec la zone existante et sa desserte en périphérie qui 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.

À ce titre, l'EPF, conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme, a eu pour mission de procéder aux acquisitions des terrains situés dans son périmètre par voie amiable, par exercice du droit de préemption ou par expropriation.

Compte tenu de l'urgence à acquérir les terrains, au regard des enjeux économiques et fonciers, cette politique de veille foncière atteint aujourd'hui ses limites et a donc besoin d'être complétée par la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) en réserve foncière de manière à permettre la maîtrise foncière dans les meilleurs délais, tout en réfléchissant notamment sur le périmètre d'aménagement futur et sa définition.

Un périmètre de 86,5 ha a été délimité à l'intérieur de cette ZAD afin d'exclure les parcelles non nécessaires à cette réserve foncière.

Ce périmètre comprend des propriétés non bâties et bâties et pour certaines occupées à titre d'habitation principale nécessitant une proposition de relogement.

Le dossier de DUP réserve foncière a été déposé en Préfecture de Vaucluse le 14 août 2018. L'enquête parcellaire a également été déposée en vue de l'instruction d'une enquête conjointe devant être ouverte très prochainement.

Suite à ce dépôt, et en vue de mener la procédure d'utilité publique à son terme, il est proposé une nouvelle convention se substituant à l'ancienne en l'adaptant à ce nouveau contexte.

Ainsi, la commune de Pertuis et la Métropole Aix-Marseille-Provence sollicitent l'EPF pour conduire cette mission d'intervention foncière en phase réalisation sur le site de l'extension de la ZAE.

Cette intervention s'inscrit dans le 5ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « *Le développement économique* »

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site Extension de la ZAE

Programme Pluriannuel d'Interventions Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_591- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
--

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

| Convention d'intervention foncière en développement économique  
sur le site Extension de la ZAE

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_591-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 10/01/2020

## Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques 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 Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Commune et la Métropole Aix-Marseille Provence et en lien avec les compétences dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **une mission de réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération **ECONOMIQUE** permettant de maintenir et de soutenir le développement économique industriel du territoire.

## Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

### L'EPF

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du site (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

### La Métropole, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF.

- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Prendra à sa charge financièrement et a posteriori les frais afférents à la gestion de l'EPF PACA qui seront répercutés dans le bilan d'opération in fine,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme...,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention,
- prendra en charge ou délèguera au bailleur social désigné, la mission de relogement des habitants du site (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activités économiques.

### La Commune de Pertuis, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- assurera la gestion de proximité des biens,
- coordonnera et assurera l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur d'extension de la ZAE couvrant une superficie totale d'environ 86,5 ha et situé en extension de la ZAE existante.

Ces immeubles se situent en zonage Aue du PLU et en NC et ND au titre du POS opposable dans le cadre des acquisitions au titre de la ZAD.

#### 3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus.

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Métropole et de la Commune et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

### Article 4. - Conditions d'intervention de l'EPF

L'EPF réalisera sa mission dans le cadre d'une intervention pluridisciplinaire qui comprendra obligatoirement :

1°/ une acquisition des propriétés bâties et non bâties,

2°/ une gestion des biens acquis (soit par la Commune, soit par un prestataire choisi par elle)

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site Extension de la ZAE

Accusé de réception préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_591-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

3/ un relogement qui sera assuré par la Métropole en lien avec la Commune et qui comprendra notamment :

- Un bureau d'étude en charge de l'enquête sociale dont la désignation et le financement seront assurés par la Métropole,
- Un ou des bailleurs social/sociaux désigné(s) par la Métropole en lien avec la Commune, qui assurera/ont le relogement des locataires en place,
- La Métropole en lien avec la Commune assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Caisse des Dépôts et Consignations, la prise en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation.

L'EPF poursuivra les acquisitions nécessitant un relogement ou une relocalisation dès que toutes les conditions énumérées ci-dessus seront remplies.

## Article 5 - Démarches et financement des études préalables

### 5.1 Études urbaines

La Métropole sera le Maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un préprogramme prévisionnel, d'un prébilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Pour les études de préprojets, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Métropole, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Métropole, en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude, versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF s'acquittera de sa contribution auprès de la Métropole sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Métropole.

Il est rappelé que pour le moment, le projet d'extension de la ZAE n'est pas défini et qu'aucune étude sur le projet n'a été engagée.

### 5.2 Études foncières et techniques

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles,

- engager la 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,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Dans le cadre de cette mission, l'EPF a fait réaliser un pré-diagnostic faune flore qui fait ressortir certains enjeux dont la Métropole devra prendre compte dans le cadre de l'élaboration futur du projet qui sera très certainement soumis à évaluation environnementale.

### 5.3 Frais d'études

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

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par Métropole dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

## Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption au titre de la ZAD 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 seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou, le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.**

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président la Métropole et du Maire de la Commune. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

### L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

L'EPF est titulaire du droit de préemption au titre de la zone d'aménagement différé.

Le constat de carence auquel est soumis la Ville de Pertuis est sans objet dans le cas présent s'agissant d'une zone à vocation économique et non à destination de logement.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

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

### Déclaration d'Utilité Publique

La Métropole et la Commune, par délibération de leur Conseils Métropolitain et Municipal, ont approuvé la procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont le bénéficiaire est l'EPF. Ils s'engagent à approuver tous les changements qui pourraient intervenir.

À partir des éléments techniques et financiers et autres nécessaires à la constitution d'un dossier de réserve foncière, fournis par la Métropole et la Commune, l'EPF a constitué le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ainsi que l'enquête parcellaire et les a déposés en Préfecture du Vaucluse.

## Article 7. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en matière économique et le champ concurrentiel de certains secteurs d'activités la Métropole et la Commune veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son 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.

Pour le moment et en l'absence de définition de projet, il est prématuré de cibler un mode de cession, pour autant la cession du foncier sera opérée en 1 seule fois ou par tranche, l'EPF devant être propriétaire de la totalité de l'emprise par le biais de l'expropriation.

### 7.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Métropole.

Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation avec l'aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

### 7.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Métropole et la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Métropole, de la Commune et de l'EPF.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

### 7.3 Cession à un utilisateur économique désigné

Sur demande écrite de la Métropole, l'EPF pourra céder les biens directement à un / des utilisateur(s) économique(s). Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF.

### 7.4 Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Commune et la Métropole.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur.

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.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

## 7.5 Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Pertuis au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la Métropole et la Commune s'engagent à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Métropole et la Commune s'engagent à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

Ces éléments permettront à l'EPF de rendre compte au Conseil d'administration.

### Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF poursuit une mission de maîtrise foncière complète dans la mesure où la Métropole et la Commune ont validé par le biais de leurs instances délibérantes le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique ainsi que le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines et s'engagent à inscrire le futur projet dans une démarche de coopération de projet fondée sur l'activité et le développement du secteur d'extension de la ZAE sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.

### Article 9. - Les données numériques

La Métropole et la Commune transmettront dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF s'engage à remettre à la Métropole et la Commune une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

### Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi coanimé par la Métropole, la Commune et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an sur demande de la Métropole.

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

## Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

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

Toutefois la Commune et l'EPF 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).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la Commune ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

À ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Établissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

Les modalités de gestion sont définies à l'**annexe** « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », qui sera dûment paraphée par les parties.

La Commune se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Commune s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, ou à faire part de ses observations, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa réception.

Par dérogation à l'annexe de gestion, les biens sont remis en gestion à la Commune à la signature du procès-verbal de remise en gestion par toutes les parties et non rétroactivement à l'entrée en jouissance de l'EPF PACA.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant(s) de l'EPF et de la Commune. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

La Commune ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Ainsi le bien dont la Commune a la gestion, ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

## Article 12. - Communication

La Métropole et la Commune s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF 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. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Métropole, la Commune, et de l'EPF (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.

### Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention d'intervention foncière sur le secteur d'extension de la ZAE sur le site « ZAE Extension » sur la commune de Pertuis sont reprises dans la présente convention.

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

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 02/09/2019 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

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

### Article 14 - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **15 000 000 € (QUINZE MILLIONS D'EUROS)** hors taxes et hors actualisation.

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 dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la Métropole est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

### Article 15 - Durée de la convention

La convention prendra fin **le 31 décembre 2024** ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

### Article 16 - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération, à savoir, une ZAE en extension urbaine d'avant le 31/12/2015, il est précisé que le montant des taxes foncières sera imputé au coût de revient de (ou des) l'opération(s).

Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

---

### 17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.  
Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. À noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole.

La Métropole sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

Article 18. - Contentieux

---

À 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 19. - Annexes

---

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
  - Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
  - Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
  - Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours
- Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le [redacted] (1)  
En 3 exemplaires originaux

Fait à [redacted], le [redacted] (1)

**L'Établissement 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 [redacted], le [redacted] (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son Vice-Président,  
Délégué à la Stratégie et l'Aménagement du  
territoire, SCOT et Schémas d'urbanisme**

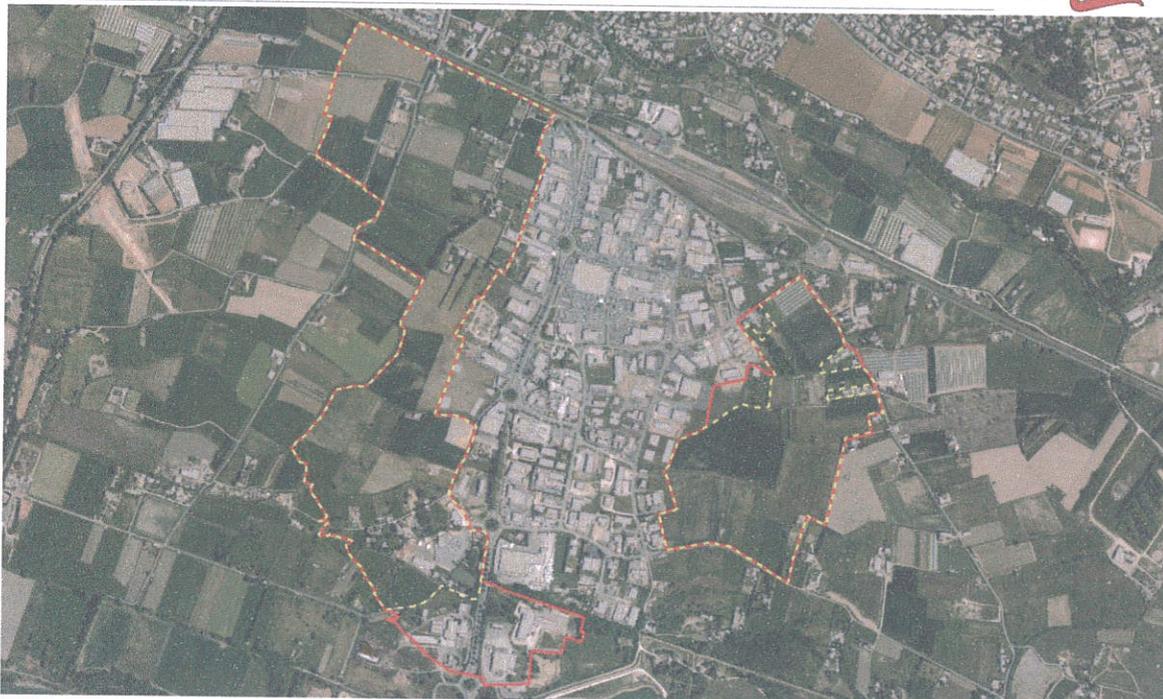
**Henri PONS (2)**

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités  
(2) Parapher chaque bas de page

# Annexes

Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention

(84) COMMUNE DE PERTUIS - Périmètre de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
en vue de l'extension de la ZAE de Pertuis : 86,5 ha



— Périmètre de la ZAD : 99 ha  
— Périmètre DUP en vue de l'extension ZAE : 86,5 ha environ

0 75 150 300 M  
N  
Date: décembre 2017  
Sources: IGN, BRG, Carta 1:25 000  
Membre du Réseau d'Urbanisme

## Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

### 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 Commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de la Métropole, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, l'EPF 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 par toutes les parties 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, 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. 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 (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

### 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, 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 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 aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune avec l'EPF acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF adresse à la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

## **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.

### **1. Gestion par la Commune des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :**

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF 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 sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés aux occupants par l'EPF conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

La Commune réalisera les états des lieux de sortie. La Commune procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

Pour tous les biens, 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.

Si un locataire (d'un bien dont la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune en informe l'EPF dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

### **Gestion des biens occupés illégalement :**

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Commune de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune 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.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par la Commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

## **2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :**

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 de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

## **Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION**

### **1. A la charge de l'EPF :**

Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à 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.

En sa qualité de gardien, la Commune devra aviser immédiatement l'EPF 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, en sa qualité de propriétaire, 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 notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site Extension de la ZAE

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_591- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 30/01/2020
---

- soit reloger les occupants s'il y en a étant précisé que dans le cas où le relogement des occupants est indispensable il sera assuré par la Métropole en lien avec la Commune tel que mentionné à l'article 4 - 3° et sous réserve de disponibilité de logements en adéquation avec le besoin
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

## **2. A la charge de la Commune :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens 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 se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

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

La Commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (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..., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF).

La Commune 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). À ce titre, la Commune représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

## **Article VIII : TAXES ET IMPOTS**

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

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

## **Article IX : ASSURANCES**

### **Assurances de l'EPF : 3Z**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF 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 Commune :**

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune 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.

La Commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF 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), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

**Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

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

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

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF demandera à la Commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

## Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

## État de la convention au 02/09/2019

## Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Montant en DC	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition
21/05/2014	CF1331370	84PER04	6011143	Autres Travaux - Portage	574,00	2518	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE	
17/11/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	60,28	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
17/11/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	9,15	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
17/11/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1,55	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
17/11/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	60,28	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
17/11/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	9,15	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
17/11/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	3,10	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
05/12/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	60,28	1110	SCP ALIVON ESPUNA-ALIVON	
05/12/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	50,00	1110	SCP ALIVON ESPUNA-ALIVON	
05/12/2014	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1,04	1110	SCP ALIVON ESPUNA-ALIVON	
23/11/2015	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	290 300,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	4 015,59	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	3 000,00			
	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	66,37	3693	SCP FERRANDINO ANDRE MARIE ET GUY	001272
	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	60,47	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	001272
	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	105,08	1566	SELARL SYNERGIE HUISSIERS 13	
	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	85,92	1566	SELARL SYNERGIE HUISSIERS 13	
	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	12	3731	CORINE OLLIVIER	001272
	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	500,00 87,24	3875	MME ASPE CHANTAL	001272

Accuse de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2691  
 Date de rétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

Convention d'intervention foncière en développement économique  
 sur le site Extension de la ZAE

05/04/2016	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	935,00	1879	SARL PNG BTP	001272
05/04/2016	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	350,00	1879	SARL PNG BTP	001272
05/04/2016	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	210,00	1879	SARL PNG BTP	001272
05/04/2016	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	135,00	1879	SARL PNG BTP	001272
25/05/2016	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	110,47	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
25/05/2016	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	3,78	3358	SCP C.SOUMILLE - C.GEORGES	
09/08/2016	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	60,47	1566	SELARL SYNERGIE HUISSIERS 13	
09/08/2016	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	1,35	1566	SELARL SYNERGIE HUISSIERS 13	
28/09/2016	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	001272
04/11/2016	CF1331370	84PER04	6011156	Assurances - Portage	88,65	504	Cabinet Pascal HATREL MMA	001272
17/02/2017	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	42,50	1953	BET SORETECH	001272
17/06/2017	CF1331370	84PER04	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	34,00	1953	BET SORETECH	001272
30/06/2017	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	3 060,00	815	DS AVOCATS	
27/10/2017	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	900,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
21/11/2017	CF1331370	84PER04	6011156	Assurances - Portage	54,59	4207	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE	001272
01/01/2018	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	4 200,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
18/01/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	8 330,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
21/02/2018	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	105,00	1953	BET SORETECH	001272
26/02/2018	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	2 600,00	2959	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL	
28/02/2018	CF1331370	84PER04	6011156	Assurances - Portage	88,65	504	Cabinet Pascal HATREL MMA	001272
05/03/2018	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	14	345	SAFER PACA	
05/03/2018	CF1331370	84PER04	6011143	Autres Travaux - Portage	850,00			
07/04/2018	CF1331370	84PER04	6011112	Frais d'acquisition - Portage	2 700,00	2518	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE	
07/04/2018	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	881,38	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001663
07/04/2018	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	203,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001663
07/04/2018	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	12 000,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001663

Accuse de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_691-  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

13/06/2018	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	54,40	1953	BET SORETECH	001272
13/06/2018	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	54,40	1953	BET SORETECH	001663
24/08/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	167,48	1590	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	
24/08/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	1,89	1590	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	
13/09/2018	CF1331370	84PER04	6011143	Autres Travaux - Portage	140,62	2518	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE	
13/09/2018	CF1331370	84PER04	6011143	Autres Travaux - Portage	351,54	2518	ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE	
27/09/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	900,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
27/09/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	3 200,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
20/11/2018	CF1331370	84PER04	6011156	Assurances - Portage	-27,30	4207	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE	001272
20/11/2018	CF1331370	84PER04	6011156	Assurances - Portage	28,16	4207	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE	001272
03/12/2018	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	79,13	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001663
03/12/2018	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	143,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001663
06/03/2019	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	126,00	1953	BET SORETECH	001272
23/05/2019	CF1331370	84PER04	60111533	Taxes sur les logements vacants	775,00	1414	TRESORERIE PERTUIS	001272
30/05/2019	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	5 400,00	3735	NATURALIA ENVIRONNEMENT	001272
12/06/2019	CF1331370	84PER04	6011156	Assurances - Portage	28,80	4207	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE	001272
08/08/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	4 595,46	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001904
08/08/2019	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	435 000,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001904
08/08/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	95,54	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001904
08/08/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	49,17	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	001904
<b>TOTAL</b>					<b>814 209,15</b>			

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT21699-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**Dépenses prévisionnelles**

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Montant	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition
31/12/2018	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	4 200,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
31/12/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	8 330,00	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
31/12/2018	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	103,53	2510	SETIS GROUPE DEGAUD	
06/11/2017	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	6 500,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
06/11/2017	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	195,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
06/11/2017	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	65,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
29/06/2018	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	1 300,00	2959	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL	
29/06/2018	CF1331370	84PER04	601113	Frais d'études - Portage	780,00	2959	A.A.R.P.I BARATA CHARBONNEL	
29/03/2019	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	13 050,00	4457	GEOFIT EXPERT	
29/03/2019	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	17 500,00	4457	GEOFIT EXPERT	
29/03/2019	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	22 500,00	4457	GEOFIT EXPERT	
29/03/2019	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	1 050,00	4457	GEOFIT EXPERT	
29/03/2019	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	1 470,00	4457	GEOFIT EXPERT	
29/03/2019	CF1331370	84PER04	60111532	Frais divers - Portage	1 400,00	4457	GEOFIT EXPERT	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	2 124,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	63,72	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	21,24	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	9 473,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	284,19	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	94,73	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	2 924,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	87,72	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	29,24	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	3 032,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	90,96	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI	

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212\_2019\_CT2\_591-  
DE  
Date de réimpression : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	30,32	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	4 312,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	129,36	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	43,12	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	3 045,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	91,35	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	30,45	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	1 269,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	38,07	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	12,69	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
16/09/2019	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	8 855,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
16/09/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	2 000,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
16/09/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	1 000,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	1 320,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	39,60	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	13,20	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	3 272,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	98,16	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	32,72	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	7 475,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	224,25	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	74,75	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	2 238,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI

28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	67,14	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	22,38	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	2 264,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	67,92	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	22,64	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
16/09/2019	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	1 204,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
16/09/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	200,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
16/09/2019	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	100,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	3 196,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	95,88	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	31,96	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	963,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	28,89	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	9,63	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	3 779,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	113,37	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	37,79	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	4 301,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	129,03	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	43,01	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	833,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	24,99	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	8,33	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	10 322,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	309,66	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	103,22	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	2 350,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	200,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	100,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI

28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	6 140,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	184,20	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	61,40	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	1 545,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	46,35	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	15,45	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	2 495,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	74,85	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	24,95	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	7 347,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	220,41	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	73,47	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	637,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	19,11	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	6,37	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	6 342,00	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	190,26	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	63,42	1055	SCP FERAUD - VOGLIMACCI
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	4 474,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	134,22	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES
28/02/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	44,74	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_59-  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

31/03/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	3 242,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	97,26	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	32,42	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	7 443,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	223,29	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	74,43	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	24 246,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	727,38	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	242,46	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601111	Coût d'achat - Portage	1 125,00	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	33,75	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
31/03/2020	CF1331370	84PER04	601112	Frais d'acquisition - Portage	11,25	614	SCP E. OLLIVIER et V. COMBETTES	
30/08/2019	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	42,00	1953	BET SORETECH	001272
30/08/2019	CF1331370	84PER04	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	84,00	1953	BET SORETECH	001663
<b>TOTAL</b>					<b>231 003,65</b>			

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2699  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

**(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)**

### 1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF 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, y compris les taxes foncières.
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- 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 frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

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 pour la réalisation du projet considéré.

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

**Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.**

**Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.**

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

Valeur finale = Valeur initiale × (1 + 1,5% × années)

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site Extension de la ZAE

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_591-DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

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 est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et 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.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention .

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, 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 (*avec une franchise de 6 mois*).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménagement 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.

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 à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

## **2. Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :**

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF constatant l'abandon du site.

## **3. Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF**

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF.

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS- Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune de Pertuis - Secteur Extension de la ZAE**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
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 Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_591-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020