

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DES PALLIERES II EN PHASE REALISATION

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Commune des Pennes-Mirabeau

(Département des Bouches du Rhône)

Entre :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par son Vice-Président, Monsieur Henri PONS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «La METROPOLE»

La Commune des Pennes-Mirabeau représentée par son Maire, Monsieur Michel AMIEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné 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 _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Sommaire

Préambule	3
Article 1 – Objet et définition de l'intervention	5
Article 2 – Périmètre(s) d'intervention	5
La démarche et les moyens d'intervention	6
Article 3 – Les études	6
3.1 Pilotage des démarches d'études :	6
Article 4 – La démarche d'acquisition	6
4.2. Déclaration d'utilité publique	6
Article 5 – La démarche de cession	7
5.1 Revente à un opérateur	7
5.2 Conditions juridiques de la revente	7
5.3 Modalités de suivi du projet après cession	8
Les modalités pratiques	9
Article 6 – Les données numériques	9
Article 7 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	9
Article 8 – Communication	10
Les modalités juridiques et financières	11
Article 9 – Financement des études et prestations	11
Article 10 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	11
Article 11 – Montant de la convention	11
Article 12 – Durée de la convention	12
Article 13 – Détermination du prix de cession	12
Article 14 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
Article 15 – Contentieux	12
Article 16 – Annexes	13
Annexes	14
Annexe n°1 – Plan de situation du périmètre de ZAC Pallières II	14
Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA	15
Annexe n°3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA	20
Annexe n°4 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	23

Préambule

Une convention d'anticipation foncière entre la commune des Pennes Mirabeau, le Territoire du Pays d'Aix et l'EPF PACA concernant le site des Pallières II, a été validée et signée par les parties en novembre 2007.

Soucieuse de limiter la spéculation sur ce secteur, qui pourrait mettre en péril l'équilibre financier d'une opération publique d'aménagement, la commune des Pennes Mirabeau avait demandé, par délibération en date du 29 juin 2007, à M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.). D'une superficie d'environ 45 ha, celle-ci a été instaurée par arrêté préfectoral du 7 novembre 2007.

Parallèlement à cette démarche de veille foncière, la commune, en partenariat avec le Territoire du Pays d'Aix et l'EPF PACA, a lancé une étude de schéma d'organisation urbaine, afin de définir les grandes lignes d'un projet d'aménagement du secteur, et son phasage.

Cette étude a été présentée à la population au cours d'une réunion publique, en décembre 2009 et comprend des équipements structurants répondant aux besoins liés à l'apport de population de ce projet (école, crèche, commerces, etc.)

Par la suite, 3 avenants successifs à la convention ont permis d'accompagner la mise en œuvre de ce projet dans le processus opérationnel retenu, à savoir une Zone d'Aménagement Concerté. La COMMUNE DES PENNES MIRABEAU a créé la ZAC Pallières II en décembre 2013 et a désigné en son concessionnaire la SPLA Pays d'Aix Territoires en juin 2015.

A vocation mixte d'habitat, d'activités et de services, le projet a évolué selon le programme global des constructions de la ZAC:

- environ 950 logements, composés de 30% de logements sociaux, 10% d'accession intermédiaire, et 60% d'accession libre
- Un secteur d'activités destiné à recevoir des implantations d'activités et de services,
- Des équipements tels qu'une école et une crèche.
- L'aménagement d'environ 33 ha.

Depuis l'origine, la mission foncière de l'EPF PACA a permis l'acquisition d'environ 6 ha de foncier support de l'opération pour un montant d'environ 2,5 M€ HT.

Sur le plan institutionnel, la loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014 a engendré la création le 1^{er} Janvier 2016 de la Métropole Aix Marseille Provence.

Pour rappel : "Principes généraux du Partenariat EPF- Communes – Métropole :

L'objectif principal est de mobiliser du foncier pour permettre la réalisation de programmes de logements conformes aux projets des collectivités.

Depuis 2005, le partenariat entre les communes, l'EPF et l'ex-Communauté du Pays d'Aix s'est construit dans le respect des compétences des différents acteurs.

La commune est compétente pour les opérations de constructions et d'aménagement à l'échelle locale et à vocation logement (sauf déclaration d'intérêt communautaire). Elle est en conséquence pilote du projet, l'EPF et la Métropole intervenant en appui technique et en ingénierie. Les aides financières éventuelles se négocient dans le cadre de conventions spécifiques.

L'EPF conduit l'action foncière et la Métropole se porte caution pour le rachat lorsque les projets d'aménagement répondent à sa politique publique traduite dans les documents cadres (SCOT et PLH) et dans les Contrats de Mixité Sociale signés entre les communes et l'État.

L'ensemble de ces principes régit la présente convention, en tenant compte des spécificités liées au secteur étudié".

De grands projets structurants sur le plan économique se développent au cœur de cette Métropole, et la ZAC Pallières II, de par sa situation géographique et sa programmation, est le complément nécessaire dans la recherche d'un équilibre logement emploi services.

Par ailleurs, la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU a approuvé le 1^{er} avril 2016 par délibération de son Conseil Municipal la signature d'un contrat de mixité sociale avec l'ETAT et la METROPOLE suite à la carence en logements locatifs sociaux prononcée par arrêté préfectoral du 24 juillet 2014.

La Métropole Aix Marseille Provence, la Commune des Pennes Mirabeau et l'EPF PACA ont donc convenu de s'associer pour mener à bien ce projet d'initiative publique et en accompagner la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

A ce titre, il convient de mettre fin à la convention existante EPF – COMMUNE DES PENNES MIRABEAU – COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX, pour la remplacer par une convention EPF – COMMUNE DES PENNES MIRABEAU – METROPOLE afin que l'EPF poursuive sa mission foncière en étant bénéficiaire de la DUP et adapte son engagement financier.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :

« Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace. ».

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 METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU confient à l'EPF PACA une mission foncière en phase réalisation sur le secteur des Pallières II désignés à l'article n° 2 de la présente convention.

Le site des Pallières II répond à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 de l'EPF PACA.

Article 2 – Périmètre(s) d'intervention

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

Zone AU de 44,36 Ha sur laquelle a été créée un périmètre de ZAC

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

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, l'EPF PACA pourra procéder à la maîtrise foncière des biens concernés sous réserve de l'accord préalable de la COMMUNE et de la METROPOLE.

Il sera donné acte de l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF PACA à l'occasion d'un avenant concernant la présente convention. »

La démarche et les moyens d'intervention

Article 3 – Les études

Suite à la création de la ZAC Pallières II, le concessionnaire SPLA Pays d'Aix Territoires a en charge l'élaboration du dossier de réalisation. En tant que Maître d'ouvrage, la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU approuvera par délibération de son Conseil Municipal le dossier de réalisation de la ZAC le 31 octobre 2017 au plus tard. Ce dossier sera transmis à l'EPF, dès formalisation, pour complétude des pièces administratives nécessaires à la constitution du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe dont l'EPF sera bénéficiaire.

3.1 Pilotage des démarches d'études :

Le comité de pilotage associera les représentants de la METROPOLE, de la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU, de l'EPF PACA et de tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il se réunira en tant que de besoin.

Chaque phase d'étude fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

Article 4 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA a procédé à l'acquisition de plus de 6 ha de foncier par voie amiable et par exercice du droit de préemption (cf annexes).

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE et d'une information à la METROPOLE au titre de la garantie de rachat.

4.1. L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La Zone d'Aménagement Différé couvrant le périmètre de ZAC est devenue caduque.

La délégation du droit de préemption urbain à l'EPF PACA doit être totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

Le droit de priorité est également délégué totalement à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

De manière transitoire, de par la carence en logements locatifs sociaux au regard des objectifs triennaux, le droit de préemption a été transféré au Prefet. Un arrêté préfectoral global du 24 septembre 2014 couvrant le périmètre de la ZAC Pallières II le délègue à l'EPF.

4.2. Déclaration d'utilité publique

En vue d'assurer la maîtrise totale d'une opération publique d'aménagement, il est convenu que la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU saisisse M. le Préfet en vue de l'ouverture des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe dont l'EPF sera bénéficiaire.

A partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'EPF PACA poursuivra ses négociations amiables et sera le seul acteur foncier afin d'assurer la maîtrise des prix et la cohérence de l'action foncière au regard du projet dans son ensemble. La COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'engage à modifier le traité de concession de son aménageur SPLA Pays d'Aix Territoire en ce sens, qui aura obligation d'acheter le foncier nécessaire à l'opération exclusivement à l'EPF PACA, à la COMMUNE, ou à la METROPOLE.

Article 5 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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

Dans le cadre de la ZAC Pallières II constituée, dès obtention des arrêtés d'utilité publique et cessibilité des terrains, l'EPF PACA s'engage à céder des ilots fonciers au fur et à mesure de leur maîtrise au concessionnaire SPLA Pays d'Aix Territoires pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur sur la base d'un planning préalablement défini au regard du projet. La COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'oblige à faire appliquer par la SPLA Pays d'Aix Territoires qu'elle a désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 13 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, par voie d'avenant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

Dans le cas contraire, la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'engage à résilier le traité de concession, et engager une consultation d'aménageur.

la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'engage à valider un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur :

- la mixité sociale et fonctionnelle (logements, activité économique), et comprenant **à minima 30%** de logements locatifs sociaux (au sens de l'article 55 de la loi SRU),
- 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.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la LA COMMUNE DES PENNES MIRABEAU, de la METROPOLE, et de l'EPF PACA.

Une / des promesse(s) de vente interviendra(ont) alors entre l'aménageur retenu et l'EPF PACA.

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 préalablement validé par la LA COMMUNE DES PENNES MIRABEAU et la METROPOLE.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (l'aménageur ou la METROPOLE).

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 PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la METROPOLE, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur met 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 METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'engagent à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

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

Cette information pourra prendre la forme de la communication du compte rendu annuel d'activité fourni, à la demande de la METROPOLE et/ou de la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc..).

Les modalités pratiques

Article 6 – Les données numériques

La METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 PACA, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (POS / PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

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

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

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

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

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

Article 7 – 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 ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'Etablissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

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

La COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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 DES PENNES MIRABEAU d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens.

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

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

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

Dans le cas exceptionnel où la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU 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, ce dernier pourra désigner un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 8 – Communication

La METROPOLE et la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles 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 METROPOLE, de la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU, 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 modalités juridiques et financières

Article 9 – Financement des études et prestations

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

Article 10 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention d'intervention foncière autorisé par Délibération n° 2007/50 du Conseil d'administration de l'EPF PACA du 19 octobre 2007 sur le site de Pallières II au PENNES MIRABEAU entre la COMMUNE et l'EPF sont reprises dans la présente convention. Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

A titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 12 octobre 2016 est précisé en annexe n°4.

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

Article 11 – Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 20 M€ 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 PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la METROPOLE 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 et la METROPOLE en sera régulièrement tenue informée. A ce titre un premier engagement de 12 M€ est proposé à l'approbation de la présente convention.

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

Article 12 – Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2022 ; 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 et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 13 – 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 n°3 conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 14 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 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 METROPOLE

La METROPOLE 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 15 – 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 16 – 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 PACA

Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

Annexe n°4 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En xxx exemplaires originaux

Fait à, le ⁽¹⁾

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

**La Métropole d'Aix-Marseille-Provence
représentée par son Vice-Président
Délégué Stratégie et Aménagement du
Territoire, SCOT, Schémas
d'Urbanisme**

,

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Henri PONS ⁽²⁾

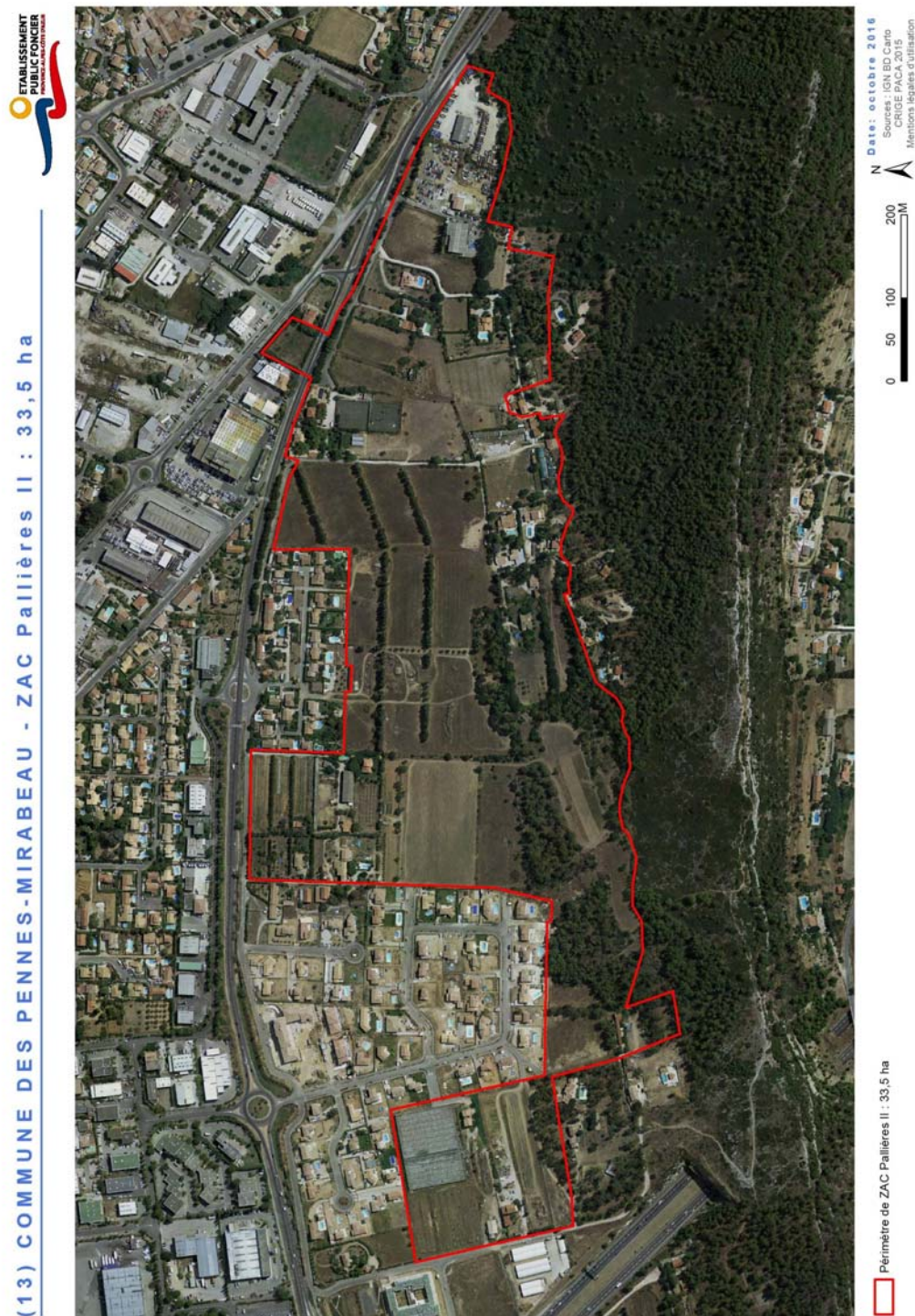
**La Commune des Pennes Mirabeau
représentée par son Sénateur- Maire**

Michel AMIEL

⁽²⁾

Annexes

Annexe n°1 – Plan de situation du périmètre de ZAC Pallières II



Annexe n°2 – Modalités 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 : durée

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 : procédure 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 à l'état 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 indécent 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 transférés pendant la durée 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 entraînera 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 quittance 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 des Forces de l'Ordre. 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 réparations

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, dératization et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : dispositions financières

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 impôts

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-contrôle-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 :
 - o la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - o le montant du loyer ;
 - o l'identité du locataire ;
 - o la date d'expiration de chaque contrat ;
 - o les litiges éventuels.
- Pièces relatives à la gestion technique :
 - o rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
 - o Etat des travaux et réparations à réaliser ;
 - o 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 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)

1. Détermination 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 remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les 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 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.

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^{er} 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^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

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 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.

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

La METROPOLE garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. **La METROPOLE 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 (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

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 - Modalités 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.

Annexe n°4 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

ETAT PROVISoire DU SITE 13PEN03 - PALLIERES AU TITRE DE LA CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE SUR LES SECTEURS DES PALLIERES							
Etat du site 13PEN03 au 06-10-2016							
Dépenses constatées							
Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en €	Raison sociale du tiers
29/12/2008	CF1310880	13PEN03	601113	Frais d'études - Portage	Avis géologique les Pennes Mirabeau : les Pallières	1 184,04	SOL ESSAIS
28/01/2009	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	les pennes mir_req hypo	62,00	HYPOTHEQUES AIX 1ER BUREAU
19/10/2009	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	CO547-549-550-551-552 LE GD VERGER PENNES MIRABEAU	150 000,00	SCP DURAND
09/11/2009	CF1310880	13PEN03	601113	Frais d'études - Portage	Levé topo secteur La Pallière Pennes Mirabeau	6 061,33	ATGTSM
03/12/2009	CF1310880	13PEN03	6011143	Autres Travaux - Portage	LEVE TOPO CO85,91,92 PENNES MIRABEAU	4 305,60	SARL CASTIGLI - GESUD
22/12/2009	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	ACTE + TP PEYRONNEL	350 000,00	SCP DURAND
22/12/2009	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACTE + TP PEYRONNEL	5 080,97	SCP DURAND
31/12/2009	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	DD13- ACQUISITION	242 500,00	SCP DURAND
05/02/2010	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	DD13- AGENCE A455 MARMEGGI	7 500,00	PROVELAM
09/02/2010	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	HONORAIRES ACQUISITION	2 207,46	SCP DURAND
31/03/2010	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACTE SCI FERAUD - AXE 412	273,16	SCP DURAND
26/05/2010	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	req hypo dyssault CO382 Pennes CP	14,00	HYPOTHEQUES AIX 1ER BUREAU
02/07/2010	CF1310880	13PEN03	6011151	Impôts fonciers - Portage	RBST TF 09 ACQ MITRANO	30,10	SCP DURAND
30/07/2010	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	FRAIS ACQ. 455 MITRANO	3 900,44	SCP DURAND
06/10/2010	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	req hypo POUSSSEL-DUSSAULT	17,00	HYPOTHEQUES AIX 1ER BUREAU
31/12/2010	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	5 PILLARDS	840 477,00	SCP DURAND
24/01/2011	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	5 PILLARDS	840 477,00	SCP DURAND
24/01/2011	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	5 PILLARDS	-840 477,00	SCP DURAND
23/03/2011	CF1310880	13PEN03	601113	Frais d'études - Portage	AMO/MOD ASSIST DCE & AMT PENNES MIRABEAU A441	3 500,00	EURL ROC INFRA
11/04/2011	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	COTISATION 2011	36,32	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE
11/04/2011	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	COTISATION 2011	27,24	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE
10/05/2011	CF1310880	13PEN03	6011151	Impôts fonciers - Portage	TAXE FONCIERE 2010	1 327,64	TRESORERIE LES PENNES MIRABEAU
10/05/2011	CF1310880	13PEN03	6011151	Impôts fonciers - Portage	TAXE FONCIERE 2010	9,14	TRESORERIE LES PENNES MIRABEAU
10/05/2011	CF1310880	13PEN03	6011151	Impôts fonciers - Portage	TAXE FONCIERE 2010	616,22	TRESORERIE LES PENNES MIRABEAU
25/05/2011	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	VENTE FIVES PILLARD	7 478,48	SCP DURAND
31/05/2011	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	notaire FIVES PILLARD PENNES	1 283,24	SCP DURAND
15/09/2011	CF1310880	13PEN03	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	VILLA PEYRONELLE 13170 LES PENNES MIRABEAU	1 200,00	SOCOTEC - AIX AGENCE AIX
14/12/2011	CF1310880	13PEN03	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	INSTRUCTION POUR DEMOLITION	1 206,00	SAS NERCO
08/02/2012	CF1310880	13PEN03	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	MARCHE M2PE2011-19 LOT 09	42 485,00	SARL PNG BTP
20/02/2012	CF1310880	13PEN03	601113	Frais d'études - Portage	Miss' d'analyse	200,00	MILHEM François
06/03/2012	CF1310880	13PEN03	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	VILLA PEYRONELLE	1 800,00	SOCOTEC - AIX AGENCE AIX
15/05/2012	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	PALLIERES ACQ CUGUIILLERE	120 000,00	SCP DURAND
06/06/2012	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	MULTIRISQUES IMMEUBLE 01/2012 A 12/2012	37,92	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE
06/06/2012	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	MULTIRISQUES IMMEUBLE 01/2012 A 12/2012	28,44	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE
06/11/2012	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACQ" CUGUIILLERE	2 190,50	SCP DURAND
06/11/2012	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACQ" CUGUIILLERE	688,00	SCP DURAND
22/02/2013	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	REG ACQ BEN HAMOUDA - A648	-309,13	SCP DURAND
28/03/2013	CF1310880	13PEN03	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	BON DE CO 2012/00615 DU 21/09/12	900,00	SOCOTEC - AIX AGENCE AIX
24/04/2013	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	ASSURANCE 2013	124,64	Cabinet Pascal HATREL MMA
24/04/2013	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	ASSURANCE 2013	93,48	Cabinet Pascal HATREL MMA
02/05/2013	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	PENNES MIRABEAU - ACQ MULLER	102 000,00	SCP DURAND
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	LES PENNES - MULLER FRAIS NOT	1 956,50	SCP DURAND
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	LES PENNES - MULLER FRAIS NOT	291,00	SCP DURAND
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES DIAS SIGNIFICATION PREEMPTION	60,07	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES DIAS SIGNIFICATION PREEMPTION	10,12	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES FABIEN SIGNIFICATION PREEMPTION	60,07	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES FABIEN SIGNIFICATION PREEMPTION	10,12	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES DUSSAULT SIGNIFICATION PREEMPTION	60,07	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES DUSSAULT SIGNIFICATION PREEMPTION	10,12	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES POUSSEL SIGNIFICATION PREEMPTION	60,07	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
19/09/2013	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	LES PENNES POUSSEL SIGNIFICATION PREEMPTION	10,12	SCP PANSARD DE MARANS CUNIN SA
14/11/2013	CF1310880	13PEN03	601111	Coût d'achat - Portage	PENNES PALLIERES PREEMPT DIAS BARREIROS	550 000,00	SCP DURAND
18/11/2013	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE DIAS BARREIROS	5 369,10	SCP DURAND
18/11/2013	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE DIAS BARREIROS	1 350,00	SCP DURAND
19/12/2013	CF1310880	13PEN03	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	A441 CSPS 3	3 000,00	SOCOTEC - SALON
08/01/2014	CF1310880	13PEN03	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	A441 CSPS 3	-3 000,00	SOCOTEC - SALON
20/02/2014	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	POUSSEL - FABIEN	4 600,00	BEGON JEAN-LOUIS
20/02/2014	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	POUSSEL - FABIEN	96,00	BEGON JEAN-LOUIS
07/04/2014	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	83SIX16 Aud rcrs Vairo Martin	1 800,00	CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE
05/05/2014	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	COTISATION 2014	94,81	Cabinet Pascal HATREL MMA
07/05/2014	CF1310880	13PEN03	601112	Frais d'acquisition - Portage	A926 - REG NOT DIAS BARREIROS	-665,00	SCP DURAND
20/05/2014	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	POUSSEL	60,28	SCP MATHIEU-DE BENEDICTIS- COEFFARD
20/05/2014	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	POUSSEL	9,15	SCP MATHIEU-DE BENEDICTIS- COEFFARD
08/07/2014	CF1310880	13PEN03	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Les Pennes Pallière Fabien Huissier	60,28	SCP MATHIEU-DE BENEDICTIS- COEFFARD
08/07/2014	CF1310880	13PEN03	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Les Pennes Pallière Fabien Huissier	11,13	SCP MATHIEU-DE BENEDICTIS- COEFFARD
31/12/2015	CF1310880	13PEN03	6011156	Assurances - Portage	Marché de prestation de services d'assurance pour les besoins de l'EPF PACA	96,10	Cabinet Pascal HATREL MMA
01/01/2016	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	Jugement POUSSSEL Art 700 13PEN03	2 000,00	CARSAM GRIMALDI MOLINA & ASSOCIES
02/03/2016	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	Jugement POUSSSEL Art 700 13PEN03	-2 000,00	CARSAM GRIMALDI MOLINA & ASSOCIES
01/01/2016	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	Jugement POUSSSEL Art 700 13PEN03	2 000,00	CARSAM GRIMALDI MOLINA & ASSOCIES
01/01/2016	CF1310880	13PEN03	60111532	Frais divers - Portage	Jugement FABIEN Art 700 13PEN03	2 000,00	CARSAM GRIMALDI MOLINA & ASSOCIES
01/01/2016	CF1310880	13PEN03	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	SECURISATION ET PANNEAU D AVERTISSEMENT SUR DEPARTEMENT 13 - HORS MARSEILLE	42,60	SARL PNG BTP
TOTAL						2 469 988,94	