

# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE EN OPÉRATION D'ENSEMBLE

## SUR LE SITE « ZAC DU JAS DE BEAUMONT » EN PHASE RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Pertuis

Département de Vaucluse

**La Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par son Vice - Président, Monsieur Henri PONS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole en date du 14 décembre 2017,

Désignée ci-après par «La METROPOLE»

**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 \_\_\_\_\_,

Désigné ci-après par «La Commune»

**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 30 novembre 2017,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

# Sommaire

Préambule .....	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention .....	4
Article 2. - Rôle des partenaires .....	4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention .....	5
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres .....	5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables .....	5
4.1 Études urbaines de pré-projets .....	5
4.2 Études foncières et techniques : .....	6
4.3 Frais d'études .....	6
Article 5. - La démarche d'acquisition .....	6
Article 6. - La démarche de cession .....	7
6.1 Cession à un opérateur : .....	7
6.2 Conditions juridiques de la cession : .....	7
6.3 Modalités de suivi du projet après cession : .....	8
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation .....	8
Article 8. - Les données numériques .....	8
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention .....	9
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA .....	9
Article 11. - Communication .....	9
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ..	10
Article 13. - Montant de la convention .....	10
Article 14. - Durée de la convention .....	10
Article 15. - Détermination du prix de cession .....	10
Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours..	10
16.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention .....	10
Article 17. - Contentieux .....	11
Article 18. - Annexes .....	11
<b>Annexes</b> .....	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention .....	13
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA .....	14
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention..	19
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours .....	20

## Préambule

Dans le contexte antérieur à la création de la Métropole, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA ont signé en 2007 «une convention Cadre», destinée à soutenir, sur le long terme une politique foncière globale sur le territoire du Pays d'Aix en mettant en place tous les outils qui étaient à sa disposition pour soutenir les projets de développement urbain de ses Communes membres.

La commune de Pertuis a adhéré au dispositif conventionnel cadre par délibération de son Conseil Municipal en date du 22 septembre 2010 permettant à l'EPFPACA d'intervenir sur l'intégralité du site JAS de Beaumont. Ce dispositif prend fin le 31 décembre 2017.

Aussi, la présente convention doit permettre de poursuivre l'action de l'EPFPACA sur ce site.

Le site Jas de Beaumont d'une superficie totale d'environ 41 ha, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD, le 30 mai 2007 renouvelée le 31 mai 2016 dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logements.

En effet, ce secteur constitue une vaste « dent creuse » entre deux espaces pavillonnaires, en accroche directe avec la partie ouest du centre-ville de Pertuis.

Il doit contribuer à améliorer le parc de logements qui est trop peu diversifié et bénéficie d'une offre de logements sociaux et intermédiaires faible (le taux de logements sociaux est de 10,21 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016). Les petits logements sont nettement sous représentés ou inexistantes, alors qu'ils répondent directement aux besoins des jeunes ménages et des jeunes actifs souhaitant s'installer.

Ce site est répertorié :

- au titre du SCOT, approuvé le 17 décembre 2015 comme un secteur de développement prioritaire.
- Au titre du PLU actuel, il en grande partie classé en zone 2AU-b avec un objectif global de production de logements qui s'élève entre 1.500 à 1.800 logements, soit 50% des objectifs de production de la commune.

Dans ce contexte, la Communauté du Pays d'Aix a engagé une étude préalable sur la totalité du site du Jas de Beaumont qui a permis de déclarer le projet d'intérêt communautaire et de définir par la suite le programme opérationnel de l'intégralité du site en 3 secteurs :

- En partie Sud : la création d'une première ZAC, le 17 octobre 2016 comprenant environ 400 logements (40% de LLS, 30% d'accession à coût maîtrisé et 30% en secteur libre), la réalisation d'un parc urbain, d'une place ouverte avec des services et équipements publics sur une superficie de 13,63 ha. Cet objectif a été repris dans le contrat de mixité sociale signé le 22 juin 2017.

Sur ce périmètre, la maîtrise foncière par l'EPF PACA doit se poursuivre par la présente convention d'intervention foncière en phase réalisation.

- Au centre Ouest : un secteur d'environ 2 ha destiné à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment d'un équipement d'accueil pour personnes âgées.

Ce site sera intégré à la nouvelle convention multi-sites à l'échelle de la Métropole pour permettre sa cession dans le cadre d'une consultation d'opérateur.

- En partie Nord : ce site de 25 ha est fléché pour accueillir notamment un groupe scolaire et des logements. Des études complémentaires devront être engagées afin de finaliser le projet.

Ainsi, dans le prolongement du partenariat de la convention Cadre d'Anticipation et d'Impulsion qui prend fin le 31 décembre 2017, et pour poursuivre l'acquisition de l'assiette foncière nécessaire au projet maîtrisée déjà à hauteur de 7,7 ha, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis sollicitent l'EPF PACA pour une mission d'intervention foncière en réalisation sur le site de la ZAC du Jas de Beaumont d'une superficie de 13.63 ha.

Cette intervention s'inscrit dans le 2<sup>ème</sup> axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions 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 réalise 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 actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

En conséquence, la Métropole en lien avec la Commune confie à l'EPF PACA une mission de réalisation sur les secteurs désignés à l'article n°3 de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble de logements mixtes et d'équipements.

En matière d'acquisition, les missions de l'EPF PACA seront la maîtrise foncière totale à terme par le biais de négociations amiables et d'une déclaration d'utilité publique éventuellement. Dans ce dernier cas, il conviendra d'obtenir l'arrêté de DUP pendant la validité de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui expire le 31 mai 2022.

## Article 2. - Rôle des partenaires

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

### L'EPF PACA

- 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 PACA »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement à La Métropole Aix-Marseille-Provence un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

### La METROPOLE

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à associer la commune de Pertuis à toutes les étapes de la mise en œuvre de l'opération. La Métropole Aix-Marseille-Provence:

- mettra en œuvre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Jas de Beaumont par le biais d'une concession d'aménagement au sens de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme,
- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF PACA 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 PACA,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,

- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

## La COMMUNE

- 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 n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur de la ZAC du **Jas de Beaumont** couvrant une superficie totale d'environ 13.63 ha et situé à l'Ouest de la Commune (zonage 2AU-b et UC du PLU).

Le zonage 2AUb, correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat et d'équipement publics ou d'intérêt collectif insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

### 3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra 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 ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF PACA avec délégation ou accord de La Métropole Aix-Marseille-Provence après information de la Commune de Pertuis et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

## Article 4. - Démarches et financement des études préalables

---

### 4.1 Études urbaines de pré-projets

Les études de pré-projets et les études pré-opérationnelles ont déjà été réalisées par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de la procédure de ZAC.

Si le projet nécessitait d'autres études, La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis, 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 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 pré programme prévisionnel, d'un pré bilan 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 pré projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par La Métropole Aix-Marseille-Provence ou la Commune de Pertuis, l'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

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

#### 4.2 Études foncières et techniques :

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

#### 4.3 Frais d'études

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

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

### Article 5. - La démarche d'acquisition

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

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de la Métropole, après information 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

Il convient de mentionner que la Commune de Pertuis a fait l'objet d'un arrêté de carence et ne peut à ce titre exercer le droit de préemption qui a été dévolu à l'Etat.



Toutefois, Il est précisé que le périmètre Jas de Beaumont dans son intégralité a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé en date du 30 mai 2007 renouvelée le 31 mai 2016 au profit de l'EPF PACA qui est, dans ces conditions, bénéficiaire du droit de préemption.

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 PACA 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 PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

#### Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La Métropole Aix-Marseille-Provence, par décision de son instance délibérante, autorisera l'EPF PACA à lancer éventuellement une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont il sera le bénéficiaire.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique qui devra être obtenu pendant la validité de la ZAD afin de bénéficier de la date de référence sous l'empire de l'ancien plan d'occupation des sols classant les parcelles en NA.

#### Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence 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.

##### 6.1 Cession à un opérateur :

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien la Commune de Pertuis conformément aux textes en vigueur :

##### **Cession avec consultation préalable**

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit engager très prochainement une consultation pour désigner un concessionnaire.

##### **Cession directe à /aux opérateurs**

À la demande du représentant de la Métropole, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

La Métropole s'oblige à appliquer ou à faire appliquer par son concessionnaire avec laquelle elle est en relation les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles : « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

##### 6.2 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées en **annexe n°4** la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE et la Métropole.

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

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

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur acquerra 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 à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

### 6.3 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 COMMUNE et la Métropole 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.

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

La Métropole en lien avec la Commune de PERTUIS s'engage à transmettre à l'EPF PACA la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

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

## Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF PACA pourra poursuivre, sur le périmètre de la ZAC de Jas de Beaumont, une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que La Métropole Aix-Marseille-Provence autorisera éventuellement l'EPF PACA à lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont il sera le bénéficiaire et approuve le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation au travers du dossier de réalisation de la ZAC.

## Article 8. - Les données numériques

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis 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 (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 Métropole Aix-Marseille-Provence une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes.



## Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi convoqué par La Métropole Aix-Marseille-Provence, co animé par la Commune de Pertuis et l'EPF PACA 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.

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 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

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 de Pertuis lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Commune de Pertuis et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

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

La Commune de Pertuis 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 de Pertuis d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Commune de Pertuis 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 de Pertuis 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 de Pertuis 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 de Pertuis 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 en accord avec la Commune de Pertuis ou La Métropole Aix-Marseille-Provence, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la Commune de Pertuis, les biens sont remis en gestion à la Commune de Pertuis dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

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 PACA et de la Commune de Pertuis. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

## Article 11. - Communication

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis 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. Elle s'engage 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 Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis (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 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention cadre d'anticipation et d'impulsion foncière entre la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF sur le site Jas de Beaumont, 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 19/07/2017 est précisé en annexe n°3.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à La Métropole Aix-Marseille-Provence un état définitif des reprises.

## Article 13. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **4 500 000 (QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE 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 PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

## Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2022 (5 ans)**; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

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

## Article 15. - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe n°4** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

## Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

### 16.1 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 PACA 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. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de La Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 17. - 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 18. - 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 reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

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 Commune de Pertuis  
représentée par son Maire,**

**Claude BERTOLINO (2)**

**Roger PELLENC (2)**

Fait à ....., le (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**

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

PROJET

# Annexes

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

(84) PERTUIS - Périmètre ZAC Jas de Beaumont de 13,6 ha ; créée en octobre 2016



 Périmètre ZAC JAS DE BEAUMONT : 13,6 ha

0 25 50 100 M  Sources : IGN BD Cartho V3  
Mentions légales d'utilisation



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

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

### **Article II : DUREE**

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune de Pertuis à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE**

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

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (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 de Pertuis (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, 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 de Pertuis 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 aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA 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 indécemment insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, La Commune de Pertuis et l'EPF PACA, 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 de Pertuis et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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



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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA 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 PACA adresse à la Commune de Pertuis 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 de Pertuis ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La Commune de Pertuis sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune de Pertuis 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 de Pertuis en informera l'EPF PACA qui 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 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 PACA sera représenté par la Commune de Pertuis 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 de Pertuis 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 de Pertuis informera l'EPF PACA 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 PACA 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 PACA donne son autorisation écrite, la Commune de Pertuis 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 PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune de Pertuis 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 de Pertuis 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 de Pertuis ou La Métropole Aix-Marseille-Provence informera l'EPF PACA 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 PACA :**

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA 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 de Pertuis 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, 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 PACA notifiera par écrit à la Commune de Pertuis la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune de Pertuis 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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA.

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

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune de Pertuis 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 de Pertuis 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 de Pertuis se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

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

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

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

## **Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La Commune de Pertuis 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 PACA).

La Commune de Pertuis 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, la Commune de Pertuis représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

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

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

La Commune de Pertuis 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 Commune de Pertuis :**

La Commune de Pertuis gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune de Pertuis 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 de Pertuis 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), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

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

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

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

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

A cet effet, la Commune de Pertuis 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 PACA.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF PACA demandera à la Commune de Pertuis 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

ETAT PROVISOIRE AU TITRE DE LA CONVENTION CADRE D'ANTICIPATION ET D'IMPULSION FONCIERE ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX ET L'EPF PACA										
<i>Etat du site JDB Sud au 19-07-2017</i>										
<i>Dépenses constatées</i>										
Date comptab	Affaire	Opérati	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en D	Tier	Raison sociale du tiers	Axe	
05/11/2009	CF131091C	84PER01	60111532	Frais divers - Portage	SIGNIF° PERTUIS PREEMPTION YVAN/VIAL	70,95	1440	SCP CONSOLIN J-P ET MUSSO M.	467	
04/02/2010	CF131091C	84PER01	601111	Coût d'achat - Portage	DD13- ACQUISITION	550 000,00	311	SCP DURAND	467	
11/03/2010	CF131091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Frais acte Yvan Pertuis	7 145,61	311	SCP DURAND	467	
28/10/2010	CF131091C	84PER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	sécurisation d'un mas bd J. GUIGES PERTUIS	3 500,00	1670	TECHNIC CONSTRUCTION MEDITERRANEE	467	
11/04/2011	CF131091C	84PER01	6011156	Assurances - Portage	COTISATION 2011	90,80	1475	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE	467	
06/06/2012	CF131091C	84PER01	6011156	Assurances - Portage	MULTIRISQUES IMMEUBLE 01/2012 A 12/2012	94,80	1475	GROUPAMA ALPES MEDITERRANEE	467	
17/10/2012	CF131091C	84PER01	60111532	Frais divers - Portage	PERTUIS RSU YVAN	14,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU	467	
09/11/2012	CF131091C	84PER01	60111532	Frais divers - Portage	PERTUIS-YVAN-C134	17,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU	467	
24/04/2013	CF131091C	84PER01	6011156	Assurances - Portage	ASSURANCE 2013	311,60	504	Cabinet Pascal HATREL MMA	467	
05/05/2014	CF131091C	84PER01	6011156	Assurances - Portage	COTISATION 2014	316,04	504	Cabinet Pascal HATREL MMA	467	
31/12/2015	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Charges à rattacher 2015 20154685	103,32			467	
31/12/2015	CF131091C	84PER01	6011156	Assurances - Portage	Marché de prestation de services d'assurance pour les besoins de l'EPF PACA	320,32	504	Cabinet Pascal HATREL MMA	467	
31/12/2015	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Charges à rattacher 2015 20154597	45,10			467	
28/09/2016	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEBROUSSAILLAGE 13- Mission d'évaluation Technique des biens portés par l'EPF PACA	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	467	
04/11/2016	CF131091C	84PER01	6011156	Assurances - Portage	PRIME 2016 - DAB+RC+BIENS BATIS EN STOCK CAT 2 A 5 AU 31/12/2015	322,36	504	Cabinet Pascal HATREL MMA	467	
27/01/2017	CF131091C	84PER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	panneaux de signalisation-PERTUIS-acq 467	473,33	3141	EDG ISOLATION	467	
17/02/2017	CF131091C	84PER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Mission d'évaluation technique des biens - DPT Vaucluse, Hautes-Alpes et Alpes de Haute-provence	42,50	1953	BET SORETECH	467	
27/03/2017	CF131091C	84PER01	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	acq 467-YVAN-PERTUIS-securisation et évacuation encombrant	6 299,20	3141	EDG ISOLATION	467	
28/03/2017	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	mission n°2 AMO -acq467 à PERTUIS	620,00	1953	BET SORETECH	467	
17/06/2017	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLUSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953	BET SORETECH	467	
<b>SOUS-TOTAL</b>						<b>569 873,45</b>			<b>467</b>	
<b>ACQUISITION YVAN - 467</b>										
18/07/2012	CF131091C	84PER01	601111	Coût d'achat - Portage	ACQ° LIEBELT-PAROLA	130 000,00	614	OLLIVIER Emmanuel	776	
30/07/2012	CF131091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT VTE LIEBELT-PAROLA	2 535,48	614	OLLIVIER Emmanuel	776	
28/09/2016	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEBROUSSAILLAGE 13- Mission d'évaluation Technique des biens portés par l'EPF PACA	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	776	
17/06/2017	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLUSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953	BET SORETECH	776	
<b>SOUS-TOTAL</b>						<b>132 622,00</b>			<b>776</b>	
<b>ACQUISITION LIEBELT - 776</b>										
03/04/2013	CF131091C	84PER01	601111	Coût d'achat - Portage	PERTUIS ACQ LIEBELT PAROLA 2 + FN	395 541,25	614	OLLIVIER Emmanuel	848	
03/04/2013	CF131091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	PERTUIS ACQ LIEBELT PAROLA 2 + FN	4 699,60	614	OLLIVIER Emmanuel	848	
28/09/2016	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DEBROUSSAILLAGE 13- Mission d'évaluation Technique des biens portés par l'EPF PACA	52,52	67	SETFG (GIRAUD)	848	
17/06/2017	CF131091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLUSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953	BET SORETECH	848	
<b>SOUS-TOTAL</b>						<b>400 327,37</b>			<b>848</b>	
<b>ACQUISITION PAROLA - 848</b>										
03/08/2007	CF131091C	84PER01	601113	Frais d'études - Portage	Etude faisabilité Jas de Beaumont Pertuis	2 990,00	349	CITADIA CONSEIL		
11/10/2007	CF131091C	84PER01	601113	Frais d'études - Portage	etude faisabilité jas Beaumont - pertuis	8 970,00	349	CITADIA CONSEIL		
20/11/2007	CF131091C	84PER01	6011153	Frais accessoires - Portage	ITER PRE ZAD ETUDE DOSSIER	4 186,00	665	CABINET BERENGER BLANC BURTEZ		
29/11/2007	CF131091C	84PER01	601113	Frais d'études - Portage	Marché n° 2006/06 facture 2 étude faisabilité jas de bea	3 229,20	652	SEMAPHORES IMMOBILIER ET TERRITOIRE CONSEILLE		
27/08/2013	CF131091C	84PER01	60111532	Frais divers - Portage	RSU zad pertuis	86,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU		
05/09/2013	CF131091C	84PER01	60111532	Frais divers - Portage	PERTUIS ZAD hypo CI 80-81	26,00	405	HYPOTHEQUES AVIGNON 2EME BUREAU		
<b>SOUS-TOTAL</b>						<b>19 487,20</b>				
<b>Site 84PER01 - Jas de Beaumont</b>										
<b>TOTAL</b>						<b>1 122 310,02</b>				

Regu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017



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

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

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

Avec :

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

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

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

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

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

Le prix de cession 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 collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur ou 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 (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. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

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 PACA. 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 PACA constatant l'abandon du site.

## 3—Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

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 PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.