



CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIÈRE

SUR LE SITE « JAS DE BEAUMONT NORD »

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 2016,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA »

SOMMAIRE

Préambule	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention	4
2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	4
Article 3. - Objectifs de l'intervention	4
Article 4. - La démarche d'intervention :	5
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	5
5.1 Les études de prospective urbaine	5
5.2 Les études foncières et techniques :	5
5.3 Frais d'études	6
Article 6. - Les moyens d'intervention	6
6.1 Modalités d'intervention foncière	6
6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme	6
Article 7. - La démarche d'acquisition	6
Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure	8
Article 9. - La démarche de cession	8
Article 10. - Les données numériques	8
Article 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	9
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention .	9
Article 13. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	9
Article 14. - Communication	10
Article 15. - Montant de la convention	10
Article 16. - Durée de la convention	10
Article 17. - Détermination du prix de cession	11
Article 18. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	11
18.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	11
Article 19. - Contentieux	11
Article 20. - Annexes	11
Annexes	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	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 et remboursement des débours	20
Annexe n°4 - Tableau de reprises des dépenses au titre de la convention cadre CPA.	22

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'EPF PACA 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'EPF PACA 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^{er} janvier 2016). Les petits logements sont nettement sous représentés ou inexistant, 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.
- 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 du site : 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.

Sur ce périmètre, l'EPF PACA doit poursuivre une mission d'anticipation par le biais de la présente convention d'anticipation.

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 12 ha sur 25 ha environ, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis sollicitent l'EPF PACA pour la mise en place d'une veille foncière permettant de préparer par anticipation les conditions de mise en œuvre de ces projets sur le site Jas de Beaumont Nord, d'une superficie d'environ 25 ha.

Cette intervention s'inscrit dans le 2^{ème} 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

La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis confie à l'EPF PACA une mission d'anticipation foncière sur le territoire à enjeux désigné à l'article n°2 de la présente convention issu du SCOT et du PLU.

La démarche d'anticipation foncière a pour objectif en partenariat avec la Commune de Pertuis en lien avec La Métropole Aix-Marseille-Provence:

- de préciser et de valider le périmètre d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeux.
- de définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres conformément aux orientations du SCOT et du PLU.
- de mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de Préemption (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).

Le périmètre d'intervention identifié devra répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF PACA et notamment la lutte contre l'étalement urbain.

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis et l'EPF PACA ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation éventuelle d'études permettant de définir le schéma d'orientation urbaine des périmètres.

Article 2. - Espaces à enjeux d'intervention

Le territoire à enjeux est indiqué en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur **Jas de Beaumont NORD** couvrant une superficie totale d'environ 25 ha et situé à l'ouest de la commune (A l'issue de la modification n°1 du PLU approuvée le 04 juillet 2017, ce secteur du Jas de Beaumont Nord est classé en zone 2AU-b et 1AU-e).

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. La zone 1AU-e (zone mixte d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectif) et 1AU-f (secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif) correspond à une zone à urbaniser insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera dès réalisation des équipements nécessaires.

2.1 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 3. - Objectifs de l'intervention

Sur les territoires à enjeux recensés dans les documents d'urbanisme de la Commune de Pertuis et de La Métropole Aix-Marseille-Provence, les objectifs recherchés viseront à :

- contribuer à la réalisation de projets structurants pour l'aménagement régional, à l'échelle de projets opérationnels ou de projets de « grands territoires »,

- favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des logements répondant aux objectifs du PLH du Pays d'Aix, des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité,
- rechercher l'économie d'espace par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates notamment en périphérie des villes,
- privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre,
- plus particulièrement, contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets.

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- de préciser et de valider le périmètre d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeu,
- de définir et valider le schéma d'organisation de ce périmètre conformément aux orientations du document ou des documents de référence,
- de mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, DPU, DUP réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).

Le périmètre d'intervention sera validé par La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune de Pertuis.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

5.1 Les études de prospective urbaine

Il s'agira essentiellement d'études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF PACA assurera la mission d'anticipation. Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable afin d'atteindre les objectifs généraux du projet, et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre.

En fonction de la définition des projets, La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis, assureront la Maîtrise d'ouvrage de l'étude en fonction de leurs compétences ; Il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider.

Pour les études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec 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 en lien avec la Commune de Pertuis.

5.2 Les 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....

5.3 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 Aix-Marseille-Provence dans leur intégralité.

Article 6. - Les moyens d'intervention

6.1 Modalités d'intervention foncière

Deux phases distinctes :

Phase 1 : Dès la signature de la convention, l'EPF PACA réalisera un référentiel foncier pour connaître l'état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et déterminer la dureté foncière du périmètre d'intervention.

Phase 2 : L'EPF PACA proposera une analyse des outils les plus adaptés à la maîtrise foncière :

- L'exercice du DPU, DPUR et droit de priorité,
- La création de ZAD,
- La DUP réserve foncière,
- Les emplacements réservés.

6.2 Modalités d'intervention en matière d'urbanisme

L'EPF PACA proposera à la collectivité les outils d'urbanisme à instaurer, modifier ou réviser afin de faciliter et permettre la réalisation des objectifs de la collectivité :

- périmètre de sursis à statuer **en application des articles L.151-41 5° (servitude d'attente d'approbation d'un projet d'aménagement global) et L.424-1 3° (délimitation des terrains affectés par une opération d'aménagement) du Code de l'urbanisme,**
- servitudes de mixité sociale,
- emplacements réservés,
- modifications du règlement d'urbanisme.

Article 7. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par déclaration d'utilité publique réserve foncière, par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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 (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de La Métropole Aix-Marseille-Provence, après information du Maire de la commune de Pertuis. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article 17 « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

Les modalités d'acquisition sont les suivantes :

- **Acquisition amiable**

L'EPF PACA pourra acquérir par voie amiable les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet en cours de définition, soit du point de vue de leur prix ;

- **L'exercice du droit de préemption urbain**

Sans objet

- **L'exercice du droit de préemption en ZAD**

La zone d'aménagement différé est un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Elle constitue pour les collectivités territoriales un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme. Le droit de préemption en ZAD peut être délégué en totalité ou au cas par cas à l'EPF PACA.

Le champ d'application des ZAD est codifié aux articles L.210-1, L.213-1, L.213-1 et suivants et R.213-1 et suivants du code de l'urbanisme s'agissant des règles communes aux périmètres de DPU et de ZAD et L.212-1 et suivants et R.212-1 et suivants, L.213-17 concernant les dispositions spécifiques aux périmètres de ZAD.

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'exercice du droit de priorité**

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

- **La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale**

Les propriétaires d'un terrain grevé d'une servitude d'urbanisme peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le bien a été réservé d'acquérir ce bien. Ce droit de délaissement est étendu aux servitudes d'urbanisme instituées en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, à savoir, les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis dans les zones urbaines et à urbaniser des règlements de PLU. La loi SRU a uniformisé les délais et conditions d'exercice de ce droit qui sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ouvre la possibilité de substitution du bénéficiaire de la réserve. Désormais, l'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut être réalisée par une autre personne publique sous conditions de l'accord de la personne publique bénéficiaire de la réserve et le maintien de la destination de l'emplacement réservé.

L'EPF PACA pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

La Métropole Aix-Marseille-Provence organisera en lien avec la Commune de Pertuis bénéficiaire de l'emplacement réservé les modalités de substitution.

- **La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation :**

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme permet la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

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 8. - Possibilité d'intervention ultérieure

1 – Prolongation

D'un commun accord, la convention est prolongée par avenant, une seule fois, pour permettre l'achèvement de la mission sur les territoires à enjeux à condition que les démarches d'intervention décrites à l'article 4 soient engagées.

2 – Abandon

La convention est abandonnée par la Commune de Pertuis ou La Métropole Aix-Marseille-Provence, quand les conditions de réalisation ne sont pas réunies. L'ensemble des dépenses est remboursé par La Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF PACA avant la date de caducité de la convention, notamment, en mettant en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours concernant les études réalisées, les biens fonciers acquis...

3 – Nouvelle convention

Si La Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la Commune de Pertuis, sur un ou plusieurs périmètres identifiés, valide un projet d'ensemble d'intérêt général conforme au SCOT ou au PLU et au PPI, et approuvé par délibération, une nouvelle convention de type opérationnelle pourra être mise en œuvre.

L'ensemble des dépenses et notamment celles liées aux biens acquis pourra être transféré dans cette nouvelle convention.

Article 9. - La démarche de cession

La cession des biens acquis sur cette convention pourra être :

- **La cession à La Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention (voir annexe n°3).**
- **Le transfert dans la nouvelle convention qui assurera la continuité de l'intervention EPF.**

Article 10. - Les données numériques

La Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence transmettront, dans la mesure de ses 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 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

11.1 - Un comité de pilotage de la présente convention composé de la Commune de Pertuis, La Métropole Aix-Marseille-Provence, de l'EPF PACA et de tous les partenaires liés à la mise en œuvre des territoires à enjeux se réunira à l'initiative de la Métropole. Il évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunit au minimum une fois par an.

11.2 - A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage sera réuni à l'initiative de La Métropole Aix-Marseille-Provence pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Un rapport sera établi conjointement par l'EPF PACA, la Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence. Dans le cas où le comité de pilotage conclurait qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article 17. A compter de cette date, l'EPF PACA mettra fin aux acquisitions.

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. - 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, un délégataire 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 14. - Communication

La Commune de Pertuis et La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Commune de Pertuis et de La Métropole Aix-Marseille-Provence (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 15. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **12 000 000 EUROS (DOUZE MILLIONS) 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 16. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2023**, 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.

A l'issue d'une première période de 3 ans conformément aux modalités prévus dans l'article 11 la convention pourra être clôturée par anticipation. Dans ce cas l'article 17 « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » sera mis en œuvre.

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

18.1 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 19. - 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 20. - 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 et remboursement des débours

Annexe n°4 : Tableau de reprises des dépenses au titre de la convention cadre CPA

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

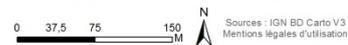
Annexes

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

(84) PERTUIS - Périmètre JAS DE BEAUMONT Nord



 Périmètre JAS DE BEAUMONT Nord



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 :

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

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

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

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (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 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 entraînera 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 (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 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 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 de Pertuis 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 toute 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 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 Pluri-annuel 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 procèdera 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 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 correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les 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 :

Valeur finale = Valeur initiale \times (1 + 1,5% \times 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 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.

Annexe n°4 - Tableau de reprises des dépenses au titre de la convention cadre CPA

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									
Date comptable	Affaire	Opérateur	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en €	Tier	Raison sociale du tiers	Axe 2
Etat du site JDB Nord au 19-07-2017									
Dépenses constatées									
26/03/2014	CFI31091C	84PER01	601111	Cout d'achat - Portage	ACTE JAUBERT	510 000,00	614 OLLIVIER Emmanuel		1010
07/04/2014	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE JAUBERT	5 200,91	614 OLLIVIER Emmanuel		1010
07/04/2014	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	F. NOT ACTE JAUBERT	572,00	614 OLLIVIER Emmanuel		1010
28/09/2016	CFI31091C	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)		1010
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		1010
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION JAUBERT - 1010	515 859,43			1010
10/10/2014	CFI31091C	84PER01	601111	Cout d'achat - Portage	ACTE PAROLA + F. NOT.	10 965,00	614 OLLIVIER Emmanuel		1100
10/10/2014	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACTE PAROLA + F. NOT.	906,50	614 OLLIVIER Emmanuel		1100
10/10/2014	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACTE PAROLA + F. NOT.	77,00	614 OLLIVIER Emmanuel		1100
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		1100
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION LIBELT-PAROLA - 1100	11 982,50			1100
05/03/2015	CFI31091C	84PER01	601111	Cout d'achat - Portage	ACTE SIGNORET + F. NOT	4 300,00	614 OLLIVIER Emmanuel		1173
05/03/2015	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACTE SIGNORET + F. NOT	4 330,50	614 OLLIVIER Emmanuel		1173
05/03/2015	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACTE SIGNORET + F. NOT	897,32	614 OLLIVIER Emmanuel		1173
28/09/2016	CFI31091C	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)		1173
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		1173
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION SIGNORET RAVEL - 1173	435 314,34			1173
07/12/2016	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001453 dans Kallopé	21 295,50	614 OLLIVIER Emmanuel		001453
07/12/2016	CFI31091C	84PER01	601111	Cout d'achat - Portage	Signature de l'acte 001453 dans Kallopé	1 110 000,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001453
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		001453
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION GEBELIN - 1453	1 131 329,50			1453
07/12/2016	CFI31091C	84PER01	601111	Cout d'achat - Portage	Signature de l'acte 001454 dans Kallopé	740 001,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001454
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		001454
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION COPPES BELLEC - 1454	740 035,00			1454
07/12/2016	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001459 dans Kallopé	650 000,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001459
07/12/2016	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001459 dans Kallopé	7 008,57	614 OLLIVIER Emmanuel		001459
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		001459
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION ROUARD 1459	657 042,57			1459
24/11/2016	CFI31091C	84PER01	6011143	Autres Travaux - Portage	Division de la propriété OSTA	2 760,00	2518 ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE		1457
12/12/2016	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001457 dans Kallopé	55 950,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001457
12/12/2016	CFI31091C	84PER01	601111	Cout d'achat - Portage	Signature de l'acte 001457 dans Kallopé	1 865 000,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001457
12/12/2016	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001457 dans Kallopé	18 650,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001457
12/05/2017	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001457 dans Kallopé	39 817,15	614 OLLIVIER Emmanuel		001457
12/05/2017	CFI31091C	84PER01	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001457 dans Kallopé	16 714,00	614 OLLIVIER Emmanuel		001457
17/06/2017	CFI31091C	84PER01	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	verification debroussaillages sur VAUCLOSE sur Multi-acquisitions	34,00	1953 BET SORETECH		001457
				SOUS-TOTAL	ACQUISITION OSTA - 1457	1 885 862,85			1457
12/05/2006	CFI31091C	84PER01	6011153	Frais accessoires - Portage	Memorires DALIMA'S GONZALES	2 392,00	665 CABINET BERENGER BLANC BURTEZ		
19/11/2007	CFI31091C	84PER01	6011153	Frais accessoires - Portage	DUMAS LATTACQUE Memores	3 588,00	665 CABINET BERENGER BLANC BURTEZ		
10/12/2007	CFI31091C	84PER01	601113	Frais déduites - Portage	Extrait base données Vaucluse 06/07	624,67	246 MIN NOT PERVAL		
02/07/2012	CFI31091C	84PER01	6011143	Autres Travaux - Portage	BORNAGE + TOPO A PERTUIS	1 722,00	2518 ROBERT JACQUOT NICOLAS SOLERE		
06/05/2015	CFI31091C	84PER01	601113	Frais déduites - Portage	ANALYSE MARCHÉ CPA + PERTUIS	3 300,00	1890 AUDIT SERVICES IMMOBILIERS		
				SOUS-TOTAL	Site 84PER01 - Jns de Beaumont	11 626,67			
				TOTAL		5 389 052,86			