



# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

## SUR LE SITE DES VIOUGUES EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

(Métropole Aix Marseille Provence - Conseil de  
Territoire du Pays Salonais)

Commune de Pélissanne

(Département des Bouches du Rhône)

### Entre

**La Métropole Aix Marseille Provence**, représentée par son Président, Monsieur Jean Claude Gaudin, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil de la Métropole en date du \_\_\_\_\_,

Désignée ci-après par «la Métropole»

**La Commune de Pélissanne** représentée par son Maire, Monsieur Montécot dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

### ET

**L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du **Conseil d'Administration** n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

# Sommaire

Préambule .....	3
Article 1 – Objet et définition de l'intervention .....	5
Article 2 - Rôle des partenaires .....	5
<b>La Commune et la Métropole .....</b>	<b>5</b>
<b>La Commune .....</b>	<b>6</b>
<b>La Métropole .....</b>	<b>6</b>
Article 3 – Périmètre(s) d'intervention .....	6
<b>3.1. Evolution exceptionnelle des périmètres .....</b>	<b>6</b>
Article 4 – Les études préalables .....	6
<b>4.1 Études urbaines de pré-projets.....</b>	<b>6</b>
<b>4.2 Les études foncières et techniques.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3 Frais d'études.....</b>	<b>7</b>
Article 5 – La démarche d'acquisition .....	7
Article 6 – La démarche de cession .....	8
<b>6.1 Cession à un opérateur .....</b>	<b>8</b>
<b>6.2 Conditions juridiques de la cession .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3 Modalités de suivi du projet après cession : .....</b>	<b>9</b>
Article 7 – Mise en œuvre de la phase réalisation .....	9
Article 8 – Les données numériques.....	9
Article 9 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	10
Article 10 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA .....	10
Article 11 – Communication.....	11
Article 12 – Financement des études et prestations.....	11
Article 13 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention .....	11
Article 14 – Montant de la convention.....	11
Article 15 – Durée de la convention .....	11
Article 16 – Détermination du prix de cession .....	12
Article 17 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours .....	12
<b>17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention .....</b>	<b>12</b>
Article 18 – Contentieux .....	12
Article 19 – Annexes.....	12
<b>Annexes.....</b>	<b>14</b>
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention.....	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA .....	16
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention .....	21
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA.....	22

## Préambule

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

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

L'objectif principal et les principes généraux qui guident le Partenariat EPF- Communes – Métropole est de mobiliser du foncier pour permettre la réalisation de programmes de logements conformes aux projets des collectivités.

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

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

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

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

Aussi, Pélissanne est une ancienne commune rurale de 10 156 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017 qui se situe aux portes des bassins d'emplois de Salon de Provence et d'Aix en Provence, accessibles par une double desserte autoroutière (A54 et A7). La commune étant bien équipée et disposant d'une offre de services conséquente, cette proximité lui confère un caractère résidentiel fort. Commune de la Métropole Aix Marseille, Pélissanne fait partie du Pays Salonais, territoire de l'ex Agglopolo Provence. Cet EPCI s'est doté d'un Plan local de l'habitat (PLH) établi sur la période 2010-2015 et prorogé de deux ans par délibération du 23 novembre 2015.

Il en ressort que Pélissanne constitue un pôle structurant du Pays Salonais, mais que le parc de logements est trop peu diversifié : majoritairement pavillonnaire, l'offre de logements aidés est faible et inégalement répartie. On recense en particulier une demande forte chez les jeunes et les petits ménages.

Ainsi, dans le cadre du PLH, la commune s'est donnée un objectif de création de 400 logements entre 2010 et 2015, dont 190 logements sociaux.

Ces objectifs ont été renforcés par l'article 55 de la loi SRU à laquelle la commune est soumise avec un taux de logements sociaux de 4,73%. A ce titre la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence et l'objectif triennal pour la période 2014-2016 a été fixé au nombre de 209 logements locatifs sociaux.

Le programme d'action exposé dans le contrat de mixité social signé par la commune en septembre 2016 envisage la création de 228 logements locatifs sociaux pour la période 2017-2019.

Le site des Viougues (cf. annexe n°1), identifié dans le cadre du contrat de mixité sociale, est un ensemble foncier situé dans la première séquence d'entrée de ville ouest, le long de l'axe de liaison directe avec la ville de Salon de Provence, et avec l'échangeur autoroutier de l'A7. Il s'inscrit dans un périmètre plus large identifié comme secteur prioritaire au SCOT d'Agglopoie Provence pour la requalification de l'entrée de ville avec une mixité de fonctions urbaines : logements, services et commerces. 104 logements y sont prévus à horizon 2022 dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Dans le cadre d'un conventionnement en multi-sites entre la commune, l'EPF PACA et la Communauté Agglopoie Provence, une étude a permis de confirmer la faisabilité de cette opération d'ensemble pour un programme d'environ 100 logements dont 50% de LLS.

Dans le prolongement de ce partenariat qui prend fin le 31 décembre 2017, et pour conduire l'acquisition de l'assiette foncière nécessaire au projet, la commune sollicite l'EPF PACA pour une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur ce site.

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 COMMUNE confie à l'EPF PACA **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et en seconde, de réalisation** sur le secteur désigné à l'article n°3 de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble de logements mixtes sur la totalité du périmètre défini.

## 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 (des) site(s) (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 COMMUNE un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

### La Commune et la Métropole

- fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- valideront 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,
- valideront les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- réuniront les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours.

## La Commune

- assurera la gestion des biens,
- coordonnera, le cas échéant en lien avec la collectivité compétente en matière d'urbanisme et d'instruction des autorisations d'urbanisme les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme...

## La Métropole

- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

## 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 des Viougues couvrant une superficie totale d'environ 13 000m<sup>2</sup> et situé Route de Salon, en entrée de Ville ouest.

Ces immeubles se situent en zonage 1AUa2 du PLU, secteur dans lequel les constructions, à vocation principale d'habitation et d'activités qui en sont le complément, seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### 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 commune et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

## Article 4 – Les études préalables

---

### 4.1 Études urbaines de pré-projets

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

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement 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 Commune, l'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Commune en lien avec la Métropole 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 Commune sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Commune.

#### 4.2 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 dépollution.

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 conformément aux dispositions de l'annexe 3.

### 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 EPCI) 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 sera réalisé, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.**

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE et de la Métropole. **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

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

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

La COMMUNE s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA.

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

## Article 6 – La démarche de cession

---

Au regard des besoins locaux en logements, la COMMUNE et la Métropole veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera 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 commune et la Métropole conformément aux textes en vigueur :

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

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE en lien avec la Métropole

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

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

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

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

Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 6.2, 6.3 et 16 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 après avis de la Métropole.

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

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

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

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

La signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

### **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 partenariat 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 COMMUNE et la Métropole s'engagent à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La COMMUNE 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. Le bailleur social s'engage à transmettre à l'EPF PACA 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 une mission de maîtrise foncière complète sur le site identifié à l'article 3 et validé par la Commune et la Métropole.

Aussi, la Commune et la Métropole :

- valident le périmètre opérationnel défini à l'article 3 et un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant 50% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en termes de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'Environnement,
- approuvent, par délibération du Conseil Municipal et Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
  - décident, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Municipal et Métropolitain à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE ou la Métropole l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique défini en application de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation.
  - approuvent les dossiers de DUP et parcellaire et valident le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines. La garantie de rachat prévue à l'article 17 s'appliquera sur le montant des acquisitions et des frais annexes engagés.

## **Article 8 – Les données numériques**

---

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

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

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

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

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

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

L'EPF PACA s'engage à remettre à la COMMUNE et à la Métropole 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 co-animé par la Commune, la Métropole 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 lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

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

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

La COMMUNE 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 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 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, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance (autrement dit remise en gestion rétroactive au jour de l'entrée en 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. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

## Article 11 – Communication

---

La COMMUNE s'engage 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 intervenants 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 et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

## Article 12 – Financement des études et prestations

---

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

La COMMUNE 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 COMMUNE sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le trésorier de la COMMUNE.

Pour les autres études (article 4), l'EPF PACA financera en totalité et les dépenses seront re-imputées sur le prix de cession.

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

---

Les dépenses effectuées au titre de la convention opérationnelle habitat en multi-sites sur le site des Viougues sur la commune de Pélissanne 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 22 Mai 2017 est précisé en **annexe n°3**.

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

## Article 14 – Montant de la convention

---

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **2 500 000 EUROS (deux millions d'euros)** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

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

## Article 15 – Durée de la convention

---

La convention prendra fin le **31 décembre 2022** ; 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 16 – Détermination du prix de cession

---

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

## Article 17 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

---

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

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses et recettes. Ces dépenses et recettes de cession correspondent aux biens que la COMMUNE a validé. L'EPF PACA mettra en œuvre pour le solde, la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole.

La Métropole sera tenue de rembourser le solde des dépenses et recettes acquittées par l'Etablissement, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

## Article 18 – Contentieux

---

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

## Article 19 – Annexes

---

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF 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

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 Pélissanne  
représentée par son Maire,**

**Claude BERTOLINO (2°)**

**Pascal MONTECOT (2)**

Fait à ....., le (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son Président,**

**Jean-Claude GAUDIN (2)**

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

(2) Parapher chaque bas de page

# Annexes



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

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, 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 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 (débourssaillement – 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 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 indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la commune actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants 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 un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

Pour tous les biens, la Commune est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF 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 l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF 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 qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

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

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

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

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

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF 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 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 la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune 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 :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

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

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

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

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF 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 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 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 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 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 :**

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des

tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La Commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF 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 procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La Commune 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 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 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 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

## PELISSANNE

## Etat du site 13PEL02 au 22-05-2017

*Dépenses constatées*

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Tiers	Raiso n sociale du tiers
14/12/2011	CF131110M	13PEL02	601113	Frais d'études - Portage	PELISSANE - ETUDE DE CAPA	6 700,00	781	TERCIA
<b>TOTAL</b>						<b>6 700,00</b>		

*Dépenses prévisionnelles*

EJ	Statut	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Base	Tiers	Raison sociale du tiers
201601977	Créé	13PEL02	601111	Coût d'achat - Portage	Acquisition CERBOTANI	1 300 000,00	311	SCP DURAND
201601977	Créé	13PEL02	601112	Frais d'acquisition - Portage	Acquisition CERBOTANI	52 000,00	311	SCP DURAND
201601977	Créé	13PEL02	601112	Frais d'acquisition - Portage	Acquisition CERBOTANI	5 200,00	311	SCP DURAND
201602114	Créé	13PEL02	601111	Coût d'achat - Portage	Amiable - CASTELAS FERNAND JULES M - PELISSANNE	95 000,00	311	SCP DURAND
201602114	Créé	13PEL02	601112	Frais d'acquisition - Portage	Amiable - CASTELAS FERNAND JULES M - PELISSANNE	2 850,00	311	SCP DURAND
201602114	Créé	13PEL02	601112	Frais d'acquisition - Portage	Amiable - CASTELAS FERNAND JULES M - PELISSANNE	950,00	311	SCP DURAND
<b>TOTAL</b>						<b>1 456 000,00</b>		

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

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

### 1. Détermination du prix de cession :

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

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

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de 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 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 - Paiement du prix, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

### 3 - Modalités de paiement

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