CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LES SITES LES CHENES – NOTRE DAME DES ANGES ET BALOTESTI

EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Commune de Mimet

(Département des Bouches-du-Rhône)

Entre

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

Désignée ci-après par «la METROPOLE»

La Commune de Mimet représentée par son Maire, Monsieur Georges CRISTIANI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2017,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

D'une part,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2017/39 en date du 27 juin 2017,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Sommaire

Préambule 3

Article 1 – Objet et définition de l'intervention 4
Article 3 – Périmètres d'intervention 5
3.1. Evolution exceptionnelle des périmètres 5
Article 4 – Les études préalables 5
4.1 Étude de faisabilité du projet : 5
Article 5 – La démarche d'acquisition 6
L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité 6
Article 6 – La démarche de cession 7
Revente à un opérateur : 7
Conditions juridiques de la revente : 7
Modalités de suivi du projet après cession : 7
Article 7 – Mise en œuvre de la phase réalisation 8
Article 8 – Les données numériques 8
Article 9 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention 8
Article 10 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA 9
Article 11 – Communication 9
Article 12 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention 9
Article 13 – Montant de la convention 10
Article 14 – Durée de la convention 10
Article 15 – Détermination du prix de cession 10
Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours 10
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention 10
Cas de l'abandon d'un site d'intervention : 10
Article 17 – Contentieux 11
Article 18 – Annexes 11

Annexes 13

Annexe n°1 – Plan de situation des périmètres d'intervention 13
Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA 15
Annexe n°3 – Tableau de reprise des dépenses réalisées au titre de la précédente convention 20
Annexe n° 4 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA 21

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Préambule

Conformément aux orientations stratégiques définies par l'Etat pour l'élaboration du Plan Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 de l'EPF PACA, l'Etat et l'EPF PACA ont signé une convention cadre d'intervention sur le territoire des communes en constat de carence pour renforcer le dispositif d'actions à mettre en œuvre auprès des communes concernées.

A ce titre l'Etat et l'EPF ont signé une convention d'intervention foncière portant sur la commune de MIMET en avril 2016. Les services de l'Etat ont identifié le site des Chênes.

Celle-ci a donné lieu à l'identification du site des Chênes pour lequel une étude de faisabilité a été réalisée par le bureau d'étude KERN, et portant sur environ 73 logements dont 25 LLS, 24 PSLA et 24 libres.

De plus, l'EPF s'est porté acquéreur du site Balotesti en novembre 2016 à la demande de l'Etat pour la réalisation de 2 LLS, et du site Notre Dame des Anges en janvier 2017 pour la réalisation d'1 LLS à la demande de la Commune de MIMET

Ces éléments ont servi de base à la signature d'un contrat de mixité social entre l'Etat et la commune de Mimet en date du 16 décembre 2016.

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.

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

L'objectif principal est de mobiliser du foncier pour permettre la réalisation de programmes de logements conformes aux projets des collectivités.
Depuis 2005, le partenariat entre les communes, l'EPF et l'ex-Communauté du Pays d'Aix s'est construit dans le respect des compétences des différents acteurs.
La commune est compétente pour les opérations de constructions et d'aménagement à l'échelle locale et à vocation logement (sauf déclaration d'intérêt communautaire). Elle est en conséquence pilote du projet, l'EPF et la Métropole intervenant en appui technique et en ingénierie. Les aides financières éventuelles se négocient dans le cadre de conventions spécifiques.
L'EPF conduit l'action foncière et la Métropole se porte caution pour le rachat lorsque les projets d'aménagement répondent à sa politique publique traduite dans les documents cadres (SCOT et PLH) et dans les Contrats de Mixité Sociale signés entre les communes et l'État.
L'ensemble de ces principes régit la présente convention, en tenant compte des spécificités liées au secteur étudié".

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

A ce titre, il convient de mettre fin à la convention existante entre l'ETAT et l'EPF, pour la remplacer par une convention EPF – COMMUNE – METROPOLE afin que l'EPF puisse poursuive sa mission foncière et accompagner une opération d'aménagement d'habitat mixte sur le site des Chênes.

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA 2016-2020 : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Objet et définition de l'intervention

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

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

L'EPF PACA 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 objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF PACA avec les personnes publiques précitées.

La COMMUNE et la METROPOLE confient à l'EPF PACA **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et en seconde, de réalisation** sur les secteurs désignés à l'article n°3 de la présente convention dans l'objectif :

1. **OPERATION D'ENSEMBLE :**

   De réaliser des opérations d'ENSEMBLE portant sur une partie du territoire équipé ou non équipé en réseaux et voiries permettant de réaliser sur la totalité du périmètre défini un projet mixte comprenant des logements et des équipements.

Article 2 - Rôle des partenaires

le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont déclinées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

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 pilotage dans les conditions définies à l'article 7 « modalités de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article 5 « démarches d'acquisition »
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définit à l'article 10 « 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 6 « La démarche de cession »,
- Produira annuellement à la Métropole un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention,

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

La Métropole

- Fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la CIF,
- Validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article 6 « La démarche de cession »,
- Réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention,

La Commune

- Assurera la gestion du bien Notre Dame des Anges,
- 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'acquérir au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme….,

Article 3 – Périmètres d'intervention

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

Ces périmètres concernent :

1- le secteur Les Chênes couvrant une superficie totale d'environ 2Ha, ces immeubles se situent en zonage 1AU du PLU,

2- Le site Notre Dame des Anges d'environ 38m² en zonage UC du PLU,

3- Le site Balotesti d'environ 1000m² en zonage UC du PLU.

3.1. Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis 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 modifications des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4 – Les études préalables

4.1 Étude de faisabilité du projet :

Des étude de capacité ont été réalisés sur les sites Notre Dame des Anges et Balotesti, et une étude de faisabilité sur le site des Chênes portant sur 73 logements dont 25 LLS, 24 PSLA et 24 libres.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

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 révèlera 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 METROPOLE dans leur intégralité.

Article 5 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procèdera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE ou METROPOLE) 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 après accord des assemblées délibérantes.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Mimet et d'un courrier précisant d'une part l'accord préalable du Président de la METROPOLE et d'autre part celui du Conseil Municipal de la COMMUNE. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article 17.**

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 sur les sites des Chênes, Balotesti et Notre Dame des Anges ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas sur les sites des Chênes, Balotesti et Notre Dame des Anges à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Article 6 – La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la COMMUNE veillera à la bonne coordination des projets 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.

Revente 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 conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE après consultation des services de la Métropole pour la réalisation du projet validé par la COMMUNE.

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

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

Cession directe à /aux opérateurs

À la demande du Maire, 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 6.3, 6.4 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.

Conditions juridiques de la revente :

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.

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

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

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur 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.

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 METROPOLE 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 METROPOLE s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

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

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

Article 7 – Mise en œuvre de la phase réalisation

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la COMMUNE :

- Valide un périmètre opérationnel et un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant **un pourcentage significatif** de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- approuve, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation,
- et décide, si nécessaire, une intervention par déclaration d'utilité publique en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Article 8 – Les données numériques

La COMMUNE / la METROPOLE transmettra, 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 (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 METROPOLE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, …).

Article 9 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par la Commune 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

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 remis en gestion à chaque acquisition sollicitée par la Commune. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE 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 et les terrains décidés par l'Etat).

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 1384 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 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 délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

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 et la METROPOLE 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 la METROPOLE, 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 —Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention Etat - EPF sur la COMMUNE de MIMET 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 23 Mai 2017 est précisé en **annexe n°3**.

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

Article 13 – Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à 3 000 000 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 METROPOLE est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Article 14 – 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 15 – Détermination du prix de cession

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

Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 et la METROPOLE ont validé. L'EPF PACA mettra en œuvre pour le solde, la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la METROPOLE.

La METROPOLE 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.

Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la METROPOLE s'engage à rembourser sans le concours de la COMMUNE de Mimet l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Article 17 – Contentieux

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

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

Article 18 – Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

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

Claude BERTOLINO [2]

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

Henri PONS [2]

La Commune de Mimet représentée par son Maire

Georges CRISTIANI [2]

[1] Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal

[2] Parapher chaque bas de pa

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Annexes

Annexe n°1 – Plan de situation des périmètres d'intervention

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

(13) COMMUNE DE MIMET - Site Notre Dame des Anges : 38 m²

Périmètre Notre Dame des Anges : 38 m²

0 12.5 25 50 M

N

Date : octobre 2016
Sources : IGN BD Carto
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

(13) COMMUNE DE MIMET - Site Gassin : 1 031 m²

Périmètre Gassin : 1 031 m²

0 25 50 100 M

N

Date : octobre 2016
Sources : IGN BD Carto
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Article I : objet de la remise en gestion

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la présente convention.

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

Article II : durée

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
    - 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 : procédure de remise en gestion formelle

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

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA,
- les éventuelles interventions à réaliser par la collectivité (débroussaillement – sécurisation, …)

Article IV : charges et conditions relatives à l'état des biens lors de la remise en gestion

La collectivité prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
- Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

La réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la collectivité et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

Article V : affectation et occupation des biens transférés pendant la durée du portage

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

Biens occupés au jour de la remise en gestion :

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

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

Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la collectivité après signature de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

Elle réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés. Elle percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Au cas où il serait nécessaire d'intenter une action judiciaire contre l'un d'eux, la collectivité en informe l'EPF PACA qui diligente la procédure appropriée et en rend compte à la collectivité.

Au-delà d'un délai de trois mois de loyer de retard, la collectivité en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais en vue de trouver une solution à cet impayé.

À défaut, une solution de procédure d'expulsion pourrait être engagée devant le juge des référés

La collectivité est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Occupations illicites :

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Elle devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale. À défaut, l'EPF PACA sollicitera un Huissier de Justice pour établir un procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé pour expulsion. Au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par la collectivité qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé. La collectivité prend à sa charge la sécurisation du bien (murage, clôture) après le départ des occupants sans droit, ni titre et prévoit, si les circonstances l'exigent le gardiennage 24H sur 24 du bien.

Dès la connaissance des faits, la collectivité informe l'EPF PACA des évènements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,….

Biens vacants ou devenant vacants :

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

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

En conséquence, la collectivité informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF PACA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la collectivité devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire tripartites, où l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : gestion technique, travaux et réparations

À la charge de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition .

La collectivité devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

À la charge de la collectivité :

La collectivité devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

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

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : dispositions financières

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.

Elle supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). À ce titre, elle représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : taxes et impôts

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

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

Article IX : assurances

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la collectivité :

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

Elle devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

Elle déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire).

Article X : visite-contrôle-information

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

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

D'une manière générale, la collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

À cet effet, la collectivité ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- le montant et la nature des sommes perçues,

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

La collectivité fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, **chaque année avant le 31 décembre :**

Pièces relatives à la gestion locative :

- État détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaitre clairement :
    - la destination de chaque local qu'elle gère ;
    - le montant du loyer ;
    - l'identité du locataire ;
    - la date d'expiration de chaque contrat ;

les litiges éventuels Pièces relatives à la gestion technique :

- rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
- état des travaux et réparations à réaliser ;
- La fiche technique de suivi décrite à l'article X ci-dessus.

L'EPF PACA fournira des documents-type à la collectivité, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Annexe n°3 – Tableau de reprise des dépenses réalisées au titre de la précédente convention

ETAT PROVISOIRE AU TITRE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE L'ETAT ET L'EPF PORTANT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MIMET

Etat du site 13MIM001 "Les Chênes" au 23-05-2017

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	23/	Tiers	Raison sociale du tiers	Axe 2
16/09/2016	CF139086M	13MIM001	601113	Frais d'études - Portage	Etude de faisabilité MIMET	4 800,00	1890	AUDIT SERVICES IMMOBILIERS	
16/09/2016	CF139086M	13MIM001	601113	Frais d'études - Portage	Etude de faisabilité MIMET	9 300,00	2863	TERRITOIRES URBAINS ARCHITECTES URBANISTES	
16/09/2016	CF139086M	13MIM001	601113	Frais d'études - Portage	Etude de faisabilité MIMET	2 400,00	762	ITINERAIRES	
TOTAL						**16 500,00**			

Etat du site 13MIM003 "Notre Dame des Anges" au 23-05-2017

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Tiers	Raison sociale du tiers	Axe 2
10/01/2017	CF139086M	13MIM003	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001490 dans Kaliopée	810,00	2857	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD	001490
10/01/2017	CF139086M	13MIM003	601111	Coût d'achat - Portage	Signature de l'acte 001490 dans Kaliopée	27 000,00	2857	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD	001490
10/01/2017	CF139086M	13MIM003	601112	Frais d'acquisition - Portage	Signature de l'acte 001490 dans Kaliopée	270,00	2857	DURAND OLIVIER ET PHILIPPE STAIBANO-MARIGOT-REYNAUD	001490
01/01/2017	CF139086M	13MIM003	601113	Frais d'études - Portage	Etude capacité mimet notre dame des anges	1 600,00	747	ATELIER KERN & ASSOCIES ARCHITECTURE & URBANISME	
TOTAL						**29 680,00**			

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

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 remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité….).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière
Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1er 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

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

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 1er janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

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

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 1er 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. L**a 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 METROPOLE 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018