CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

SUR LE SITE DE LA ZAE DU VAL DE DURANCE
EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Peyrolles-en-Provence

(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 Bureau de la Métropole du 20 juin 2019

Désignée ci-après par « la METROPOLE »,

La Commune de Peyrolles-en-Provence représentée par son Maire, Monsieur Olivier FREGEAC, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal du _____,

Désigné ci-après par « la COMMUNE »,

Et

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2019/ du 24 juin 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention 4
Article 2. - Rôle des partenaires 4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention 5
3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres 5
Article 4. - Conditions d'intervention de l'EPF 6
Article 5. - Démarches et financement des études préalables. 6
5.1 Études urbaines 6
5.2 Études foncières et techniques : 6
5.3 Frais d'études 7
Article 6. - La démarche d'acquisition 7
Article 7. - La démarche de cession 8
7.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement 8
7.1.1 L'EPF cède à la Métropole agissant de droit : 8
7.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable 8
7.3 Cession à un utilisateur économique désigné 8
7.4 Conditions juridiques de la cession : 8
7.5 Modalités de suivi du projet après cession : 9
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation 9
Article 9. - Les données numériques 9
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention 10
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF 10
Article 12. - Communication 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 12
Article 16. - Détermination du prix de cession 12
Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours 12
17.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention 12
Article 18. - Contentieux 12
Article 19. - Annexes 12
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention 15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF 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 et remboursement des débours 22

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Préambule

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, 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.

Suivant les délibérations combinées des 30 mars 2017 et 18 octobre 2018, la Métropole a compétence exclusive sur l'aménagement des zone d'activités et notamment celle de Peyrolles-en-Provence comprise dans le secteur du Val de Durance.

Ce territoire présente de très forts enjeux en raison de sa situation charnière entre l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille et des Alpes, de la présence du CEA, d'ITER, de la cité des Énergies. Les retombées liées à leurs développements ont généré et nécessitent encore des besoins.

Ainsi, la zone d'activités économiques du Val de Durance, créée sous forme de ZAC dans les années 90 sur une superficie de 11,2 ha, est entièrement commercialisée, elle accueille actuellement 24 entreprises et environ 210 emplois. Située à une vingtaine de kilomètres d'Aix-en-Provence et à une quarantaine de kilomètres de Manosque, cette zone d'activités est identifiée comme « pôle de proximité » des grands axes urbains.

Face à cette pénurie, la requalification et l'extension de la zone sur un périmètre de 8,5 ha ont été inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la Commune à travers une orientation d'aménagement et de programmation comme future zone de développement économique et une étude de positionnement conduite par la Métropole a permis de confirmer la nécessité du développement de l'économie locale et de valoriser une offre à destination des entreprises liées au développement de la filière énergie.

Sur le périmètre global d'environ 20 ha, les partenaires de la présente convention souhaitent la réalisation d'une opération de développement économique, notamment sous la forme d'une zone d'aménagement concerté permettant d'accueillir des entreprises de petites et moyennes tailles.

Cette offre orientée vers l'artisanat et la petites activités est complémentaire à celle de la zone d'activité de Pertuis dont l'extension doit constituer un pôle d'activités structurant en accueillant des entreprises issues de la filière Énergies Durables, dans les domaines industriel et tertiaire.

Ainsi, la Commune, la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion/réalisation sur le site de la Zone d'activité économique du Val de Durance à Peyrolles.

Cette intervention s'inscrit dans l'axe 5 d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Développement économique ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques 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.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Commune et la Métropole, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera une mission de réalisation sur le secteur désigné à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération ECONOMIQUE de requalification et d'extension de la zone d'activité du Val de Durance, permettant de maintenir et de soutenir le développement économique du territoire.

En conséquence, l'EPF exécutera **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière** sur le secteur de la zone actuelle **et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur le secteur en extension, lesdits secteurs étant désignés à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif une opération économique.

Article 2. - Rôle des partenaires

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

L'EPF

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

La Commune et la Métropole, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

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

La Commune

- assurera la gestion des biens à l'exception des biens bâtis à vocation économique dont la gestion relèvera de l'EPF,

La Métropole

- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention,
- coordonnera, le cas échéant, en lien avec la Commune 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. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur de la ZAE du Val de Durance couvrant une superficie totale d'environ de 20 ha, il est situé au Nord de la Commune, enserré entre l'autoroute A51 au Nord, la carrière à l'Ouest et le plan d'eau du Plantain à l'Est. L'extension de la ZAE est envisagée sur les terrains situés dans la continuité au Sud.

Ces immeubles se situent en zonage UEB sur la partie Nord à requalifier et 1AUE sur la partie Sud à étendre.

Il y a lieu de distinguer le périmètre UEB en impulsion et le périmètre 1AUE en phase réalisation.

3.1 Évolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

À 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 avec délégation ou accord de la Métropole en lien avec la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Article 4. - Conditions d'intervention de l'EPF

L'intervention de l'EPF devra s'inscrire dans les conditions préalables et rendues nécessaires par les textes en vigueur pour cette opération.

Dans cette attente, l'EPF pourra faire réaliser une étude sur l'impact porté aux exploitations agricoles.

L'intervention de l'EPF devra également être accompagnée par une intervention de la Métropole, notamment son service économique pour la relocalisation des entreprises présentes sur site si cela s'avère nécessaire.

Parallèlement, un appui de la Métropole et/ou de la Commune sera nécessaire pour assurer les éventuels relogements.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables.

5.1 Études urbaines

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 ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

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

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

5.2 Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, …) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.…

5.3 Frais d'études

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

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- 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** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF procèdera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente ou lorsqu'il est désigné comme titulaire par l'acte de création d'une zone d'aménagement différé (Commune, ou Métropole, ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par Déclaration d'Utilité Publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée).

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF 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 ».**

<u>L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité</u>

La délégation du droit de préemption à l'EPF 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 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 en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme.

L'EPF pourra agir en préemption dans le cadre d'une zone d'aménagement différé lorsque l'acte de création l'a désigné en qualité de titulaire du droit de préemption.

<u>Déclaration d'Utilité Publique</u>

L'autorité compétente s'engage par délibération de son Conseil à approuver le projet tel que défini plus en amont et à lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

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 constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Article 7. - La démarche de cession

Au regard des besoins en matière économique et le champ concurrentiel de certains secteurs d'activités, la Commune et la Métropole veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

La présente opération sera mise en œuvre par la Métropole dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté non concédée.

7.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

7.1.1 L'EPF cède à la Métropole agissant de droit :

Les règles ci-dessous énoncées peuvent s'appliquer.

1. Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

2. Dans le cas où **l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise** :

   Cas n°1 :
   Il peut céder à la Métropole en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maitrisé.

   Cas n°2 :
   Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition). L'EPF poursuit la maitrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

7.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

Sur sollicitation de la Métropole et dans le cas où l'opération d'aménagement rencontrerait des difficultés de réalisation, L'EPF pourra assurer la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Métropole et la COMMUNE conformément aux textes en vigueur :

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

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

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

7.3 Cession à un utilisateur économique désigné

Sur demande écrite de la Métropole, l'EPF pourra céder un / des bien(s) directement à un / des utilisateur(s) économique(s). Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF.

7.4 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE et la Métropole.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE, ou la Métropole ou l'opérateur, ou à un utilisateur économique désigné).

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, la collectivité compétente, ou l'opérateur désigné, ou à défaut l'utilisateur économique acquerra les droits et accessoires du bien.

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

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

7.5 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la COMMUNE et la Métropole au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

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

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

Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

Une étude de faisabilité a été menée par la Métropole sur le périmètre de la zone d'extension de la ZAE du Val de Durance.

Dès lors, l'EPF poursuivra une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Métropole, en lien avec la Commune :

- valide ledit périmètre opérationnel s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé sur l'activité et le développement du secteur 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 Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et
- décide, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Métropolitain à approuver le projet et à lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact…) fournis par la Commune et la Métropole, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des Domaines.

Article 9. - 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, telles que :

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ …

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

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

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

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

L'EPF s'engage à remettre à la Commune et 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 au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi, coanimé par la Commune, la Métropole et l'EPF, 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 deux 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 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la Commune en lien avec la Métropole lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Commune, en lien avec la Métropole et l'EPF, déterminera 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).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où dans le cas où la Commune ne pourrait pas assurer la gestion de certains biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant. À ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Établissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

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 mois à compter de sa signature.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et la Commune, les biens sont remis en gestion à la Commune dès que l'EPF 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 et de la Commune. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 12. - Communication

La Commune et la Métropole s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF 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. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenants sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Commune, de la Métropole et de l'EPF (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 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées sur la COMMUNE de Peyrolles-en-Provence 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 02/04/2019 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF adressera à la Métropole 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 **6 000 000 € (six 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2024** ; 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 et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession 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** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

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 produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la Métropole. À noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole

La Métropole sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

Article 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
- 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 et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO [2]

Fait à Peyrolles-en-Provence, le [1]

La Commune de Peyrolles-en-Provence, représentée par son Maire,

Olivier FREGEAC [2]

Fait à , le [1]

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

Henri PONS [2]

[1] Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

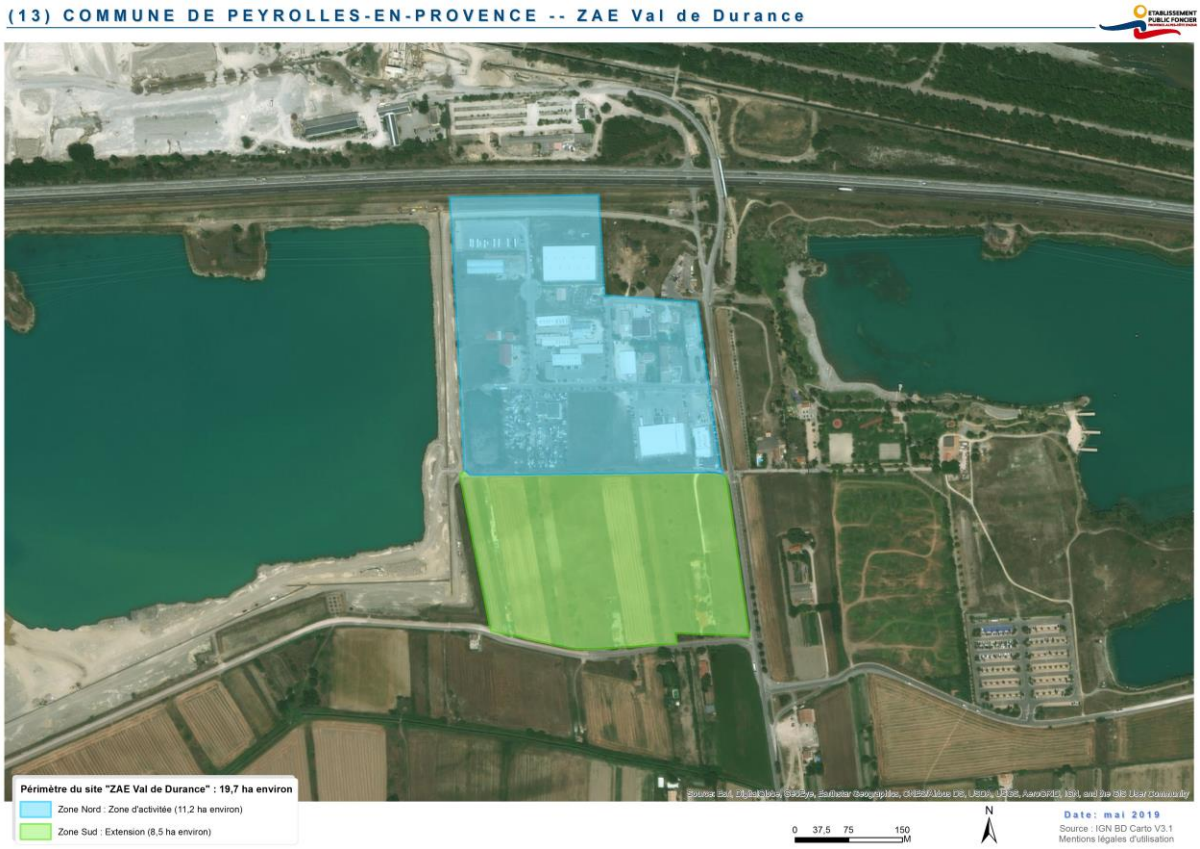
[2] Parapher chaque bas de page

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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



Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

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 pour le compte de la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, l'EPF 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 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, 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. 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 (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 (débroussaillement – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, 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, 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 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 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 acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF 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 adresse à la METROPOLE et 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 par l'EPF :*

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF 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, ils seront reversés aux occupants par l'EPF 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, procèdera 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 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 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 fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF 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 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF 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 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 procèdera, 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 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 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 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 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 des évènements 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 :*

Pendant le portage de l'opération, l'EPF 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 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, 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 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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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, des travaux de gros œuvre, dératisation 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).

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). À ce titre, la Commune représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF 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 :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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

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

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF 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.

Préalablement **à la cession** d'un bien, l'EPF 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).

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Raison sociale du tiers	Objet	Montant en AE
12/03/2019	CF139183M	13PEY004	601113	Frais d'études - Portage	GEOFIT EXPERT	Peyrolles - Val Durance - Dureté foncière Négociation Geofit	1 500,00
12/03/2019	CF139183M	13PEY004	601113	Frais d'études - Portage	GEOFIT EXPERT	Peyrolles - Val Durance - Dureté foncière Négociation Geofit	600,00
12/03/2019	CF139183M	13PEY004	601113	Frais d'études - Portage	GEOFIT EXPERT	Peyrolles - Val Durance - Dureté foncière Négociation Geofit	2 025,00
12/03/2019	CF139183M	13PEY004	601113	Frais d'études - Portage	GEOFIT EXPERT	Peyrolles - Val Durance - Dureté foncière Négociation Geofit	4 725,00
12/03/2019	CF139183M	13PEY004	601113	Frais d'études - Portage	GEOFIT EXPERT	Peyrolles - Val Durance - Dureté foncière Négociation Geofit	6 750,00
						TOTAL	**15 600,00**

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)

1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF 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,
- 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….).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- 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). À noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

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 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 ou des

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maitrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maitrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

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

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné 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 à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF constatant l'abandon du site.

3. Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019