CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE EN OPÉRATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE SUD LAC

EN PHASE IMPULSION-RÉALISATION Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Miramas

(Département des Bouches du Rhône)

PROJET

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole n° URBA/ …… en date du _____,

Désignée ci-après par «la METROPOLE»,

La Commune de Miramas représentée par son Maire, Monsieur Frédéric VIGOUROUX, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°…….. en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE» ,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

», 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° 2023/_____ en date du 27 juin 2023,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention .....**Erreur ! Signet non défini.**
Article 2. - Rôle des partenaires 4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention 5
Evolution exceptionnelle des périmètres 5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables 5
Études urbaines – 6
Études foncières et techniques : 6
Frais d'études 6
Article 5. - La démarche d'acquisition 6
Article 6. - La démarche de cession 7
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement 7
Cession à un opérateur avec consultation préalable 8
Cession directe à /aux opérateurs 8
Cession à un utilisateur économique désigné 8
Cession à la collectivité .....**Erreur ! Signet non défini.**
Conditions juridiques de la cession : 8
Modalités de suivi du projet après cession : 9
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation 9
Article 8. - Les données numériques 9
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention 10
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF 10
Article 11. - Communication 11
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention 11
Article 13. - Montant de la convention 12
Article 14. - Durée de la convention 12
Article 15. - Détermination du prix de cession 12
Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours 13
Cas de l'abandon d'un site d'intervention : 13
Article 17. - Contentieux 13
Article 18. - Annexes 14
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention 14
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF 14
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention 14
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours 14

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Préambule

La commune de Miramas est située en limite ouest du département des Bouches-du-Rhône et sur les rives de l'étang de Berre. La Ville de Miramas, a identifié le secteur situé au sud du lac de St Suspi, désigné « Sud Lac ». Cette friche foncière d'environ 6 ha fait la jonction entre les secteurs urbains denses du centre-ville et les secteurs plus résidentiels à l'est de la Ville. Le site de Sud lac est à proximité immédiate des principaux services urbains (transports, établissements scolaires, médiathèque, théâtre, commerces, services publics) tout en bénéficiant d'une belle aménité paysagère. L'opportunité que représente un ensemble foncier d'environ 6 Ha offrant ces caractéristiques a amené les collectivités à étudier le potentiel d'aménagement de ce secteur.

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'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, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

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. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

La Commune, la Métropole et l'EPF ont initié un partenariat dans le cadre d'une première convention d'intervention foncière sur le site Pôle Gare et secteurs connexes d'aménagement contractualisée le 24 juillet 2017. Dans le cadre de ce partenariat, un avenant à la convention initiale, signé le 08 février 2019, a intégré le site « Sud lac » et permis à l'EPF de mener des acquisitions foncières pour 470 000€ portant la maitrise foncière à 21 833 m².

Cette convention comprenait trois sites d'intervention :

- Place Jourdan,
- Pôle Gare - Oasis,
- Sud Lac

Cette première convention a permis à l'EPF d'obtenir une maîtrise foncière pour environ 4.8M€ pour le site place Jourdan, 1.4M€ pour le site Pôle Gare – Oasis et 0.470 M€ pour le site Sud Lac.

A ce stade les projets de la place Jourdan et du site Pôle Gare – Oasis vont entrer dans une phase opérationnelle alors que le site Sud Lac nécessitera l'engagement d'une étude urbaine et programmatique.

Dans ce contexte, il est proposé d'annuler la précédente convention et de la remplacer par deux conventions, l'une en phase réalisation reprenant les sites de la place Jourdan et Pôle Gare – Oasis, et l'autre en phase impulsion réalisation sur le site Sud Lac.

Le projet de la Commune et de la Métropole sur le site Sud Lac porte sur la réalisation d'une opération d'ensemble comportant environ 350 logements en mixité sociale et souhaite s'inscrire dans une démarche de quartier durable.

Ainsi, la Commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour poursuivre une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site Sud Lac.

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : **Axe 2 : favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espaces**

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

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.

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires ainsi la réalisation d'opérations d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols.

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 **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur le(s) secteur(s) désigné(s) à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif :

De réaliser une opération d'ENSEMBLE comportant d'environ 350 logements sous un mode de mixité typologique (collectif, maisons de ville, habitat intermédiaire) et sociale (en cohérence avec les programmes ANRU de la Commune). La Métropole et la Commune souhaitent inscrire le projet dans une démarche de quartier durable et dans une réflexion globale sur une densité soutenable et intégrée à son environnement urbain.

Dans le cadre du montage de l'opération, l'EPF participera avec la Commune et la Métropole aux différentes études pré opérationnelles, techniques et financières permettant l'approfondissement de l'opération d'ENSEMBLE précédemment citée. En matière d'acquisition, l'EPF sera chargé de réaliser une veille foncière pour permettre la réalisation du projet et mener des négociations amiables.

En matière de cession, l'EPF sera chargé d'accompagner la Commune et la Métropole dans la consultation pour le choix du concessionnaire.

Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ciaprès.

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»,

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

- 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.

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,
- coordonneront, 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….,
- valideront les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

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

- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- assurera la gestion des biens,

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 SUD LAC couvrant une superficie totale d'environ 6Ha, et situé côté Sud du Lac Saint-Suspi.

Ces immeubles se situent en zonage 2AU du PLU.

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

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

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 30 000 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.

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.

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.…

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 5. - 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 (Commune ou la Métropole) ou toutes délégations autorisées par

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

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 seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président de la Métropole et du Maire de la COMMUNE. **Ces accords permettront la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF 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.

Déclaration d'utilité publique

L'autorité compétente s'engage par délibération 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.

Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements et 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. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Cf. : Annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours».

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune ou la Métropole.

- Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier. Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

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

Cas n°1 :

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maitrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maitrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maitrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

Cession à un opérateur avec consultation préalable

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 la Métropole et la Commune et de l'EPF.

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

Cession directe à /aux opérateurs

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Métropole et/ou la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il 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.

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.

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.

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

L'acquéreur prendra les immeubles, 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, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Dans le cas des SPL et Aménageurs in HOUSE, par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, acquerra les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, 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.

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 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la Commune et la Métropole s'engagent 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 Commune 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.

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

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

.

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

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

- la Métropole en accord avec la Commune :
- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle, 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,
- valide, par délibération du Conseil Métropolitain le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- L'autorité compétente :
- décide, l'engagement par délibération 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 8. - Les données numériques

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

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

- les données cadastrales,
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ …, les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

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

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

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

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande 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 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co-présidé par la Métropole et la Commune et l'EPF, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la Métropole et la Commune et/ou à la demande spécifique de l'EPF.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Article 10. - 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 Métropole lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Métropole et l'EPF 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).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la Métropole ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des 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.

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

A 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'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

Les modalités de gestion sont définies à **l'annexe** « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF »**,** qui sera dûment paraphée par les parties.

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

La Métropole 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 Métropole 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 à la Métropole 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 à la Métropole, les biens sont remis en gestion à à la Métropole dès que l'EPF en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF et de à la Métropole. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 11. - Communication

La COMMUNE et 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 intervenant 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 et 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 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention CF139169O « Pôle Gare et secteurs connexes » sur les sites Place Jourdan et Pôle Gare – Oasis sur la COMMUNE de Miramas 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 xx/xx/xxxx 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 COMMUNE et la Métropole un état définitif des reprises.

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

Article 13. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **3 000 000 (TROIS MILLIONS) EUROS** hors taxes.

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 sur lequel la Métropole est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2028** ; 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.

Dans ce cadre, les dispositions de l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » seront appliquées.

Article 15. - Détermination du prix de cession

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

Recettes Locatives

- Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

Taxes foncières

- Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

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 sur un des sites visés à l'article « Périmètre(s) d'intervention », la Métropole s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

« Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

Article 17. - Contentieux

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

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
- 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.

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires originaux

Fait à ……., le (1)

L'Etablissement Public Foncier Provence-Miramas Alpes-Côte d'Azur représenté par son Maire, représenté par sa Directrice Générale

La Commune de

Claude BERTOLINO (2)

Frédéric VIGOUROUX (2)

Fait à ……., le (1)

La Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par sa Présidente,

Martine VASSAL (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

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

PRO

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

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

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE, 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 METROPOLE 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 Métropole (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 : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

La METROPOLE s'est vue remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Néanmoins, le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF entend accorder un mandat à la METROPOLE aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à la METROPOLE et devront se terminer au plus tard lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;
- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

- Fin de la présente convention.

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, la METROPOLE ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Les modèles de Conventions d'occupation sont joints aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de la METROPOLE.

Toute signature d'une Convention d'occupation précaire devra être remise dans les sept (7) jours de la signation des deux parties à l'EPF.

La METROPOLE devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des évènements suivants :

- Non-règlement d'une indemnité d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans préavis ; - Sinistre apparu sur le bien loué.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir la METROPOLE.

LA METROPOLE ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix).**

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que LA METROPOLE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

Article V : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La METROPOLE 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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

- 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 METROPOLE acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la METROPOLE 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.
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 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 VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

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

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

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion. Rapports avec les locataires et occupants :

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

La METROPOLE réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

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 METROPOLE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La METROPOLE devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.
En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE informera l'EPF des évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien….

Article VII : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. ***A la charge de l'EPF :***

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

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 METROPOLE 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 METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification la METROPOLE 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.

2. *A la charge de* la METROPOLE *:*

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

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

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

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

Article IX : TAXES ET IMPOTS

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

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

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

Article X : 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 METROPOLE :

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

La METROPOLE 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 XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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).

PROJET

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

Etat provisoire des reprises au titre de la Convention d'intervention foncière sur le site Pôle Gare et Secteurs connexes d'aménagement Commune de Miramas

Etat de la convention au 02/05/2023

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

24/07/2019	CF139169O	13MIR008	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Significations par exploit d'huissier décision droit de priorité ETAT 201949 Complément	188,97	1590	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	
24/07/2019	CF139169O	13MIR008	60111532	Frais divers - Portage	Huissier - Significations par exploit d'huissier décision droit de priorité ETAT 201949 Complément	14,89	1590	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	
04/12/2019	CF139169O	13MIR008	601111	Coût d'achat - Portage	Préemption DIA - ETAT SERVICE FRANCE DOMAINE, ETAT PAR SERVICE FRANCE DOMAINE - MIRAMAS	120 000,00	311	EXCEN MARSEILLE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	001983
04/12/2019	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - ETAT SERVICE FRANCE DOMAINE, ETAT PAR SERVICE FRANCE DOMAINE - MIRAMAS	6 000,00	311	EXCEN MARSEILLE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	001983
04/12/2019	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - ETAT SERVICE FRANCE DOMAINE, ETAT PAR SERVICE FRANCE DOMAINE - MIRAMAS	4 000,00	311	EXCEN MARSEILLE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	001983
10/06/2020	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - ETAT SERVICE FRANCE DOMAINE, ETAT PAR SERVICE FRANCE DOMAINE - MIRAMAS	-4 140,40	311	EXCEN MARSEILLE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	001983
10/06/2020	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	Préemption DIA - ETAT SERVICE FRANCE DOMAINE, ETAT PAR SERVICE FRANCE DOMAINE - MIRAMAS	-3 331,52	311	EXCEN MARSEILLE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	001983
12/06/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Acq N° 1983 - Vidéosurveillance effectuée par VPS sur l'Acq. ETAT à MIRAMAS	48,00	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
12/06/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - Sécurisation du site de MIRAMAS par pose de porte antisquatte	900,00	4911	VPSitex	001983
12/06/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - Sécurisation du site de MIRAMAS par pose de porte antisquatte	825,00	4911	VPSitex	001983
30/06/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acquisitions Multiples - Location Longue Durée Portes Anti-Squatte - Département (BdR)	725,00	4911	VPSitex	001983

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

06/08/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	LEVEES DE DOUTE - JUIN 2020 - 13/04/84	122,04	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
06/08/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	LEVEES DE DOUTE - JUIN 2020 - 13/04/84	122,04	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
10/08/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1983 - MISE EN SECURISATION - CHEMIN DE SAINT SUSPI - MIRAMAS	1 904,85	1253	GAGNERAUD CONSTRUCTIONS	001983
10/08/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1983 - MISE EN SECURISATION - CHEMIN DE SAINT SUSPI - MIRAMAS	100,27	1253	GAGNERAUD CONSTRUCTIONS	001983
10/08/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	ACQ 1983 - MISE EN SECURISATION - CHEMIN DE SAINT SUSPI - MIRAMAS	2 600,00	1253	GAGNERAUD CONSTRUCTIONS	001983
13/08/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Acq N° 1983 - Vidéosurveillance effectuée par VPS sur l'Acq. ETAT à MIRAMAS - SQUALE SECURITE 13	0,82	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
21/08/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT (Sud Lac) - Débroussaillage sans évacuation d'un bien à MIRAMAS	280,17	5007	GROUPE CHAILAN	001983
27/08/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	TELESURVEILLANCE 06/2020 - 04 - 13-84	55,24	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
27/08/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	VIDEO SURVEILLANCE - JUILLET 2020 - DEPT 13-04-84	83,39	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
01/10/2020	CF139169O	13MIR008	601111	Coût d'achat - Portage	Amiable - ETABL PUBL AMENAG DEVELOP OUEST PROVENCE - MIRAMAS	282 000,00	531	NOTAIRES MARIGNANE METROPOLE	002151
01/10/2020	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	Amiable - ETABL PUBL AMENAG DEVELOP OUEST PROVENCE - MIRAMAS	3 438,88	531	NOTAIRES MARIGNANE METROPOLE	002151
01/10/2020	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	Amiable - ETABL PUBL AMENAG DEVELOP OUEST PROVENCE - MIRAMAS	773,34	531	NOTAIRES MARIGNANE METROPOLE	002151
05/10/2020	CF139169O	13MIR008	6011156	Assurances - Portage	PRIME ASSURANCE 2019 - catégories 2 et 3	19,30	4207	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE	001983
05/10/2020	CF139169O	13MIR008	6011156	Assurances - Portage	PRIME ASSURANCE 2020 - catégories 2 et 3	19,43	4207	BRETEUIL ASSURANCE COURTAGE	001983

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

08/10/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - Sécurisation du site de MIRAMAS par pose de porte antisquatte	-0,40	4911	VPSitex	001983
14/10/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition Miramas Sud Lac-Diagnostics	297,70	4624	WEGROUP	001983
14/10/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition Miramas Sud Lac-Diagnostics	2 934,50	4624	WEGROUP	001983
15/10/2020	CF139169O	13MIR008	601112	Frais d'acquisition - Portage	ACQ 001983 VENTE ETAT-REGUL FRAIS NOTAIRE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	-301,48	311	EXCEN MARSEILLE - SCP GIRARD DURAND SANTELLI de ROUDNEFF	001983
29/10/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	GARDIENNAGE VILLA DU LAC CHEMIN SAINT SUSPY MIRAMAS	589,23	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
29/10/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	GARDIENNAGE VILLA DU LAC CHEMIN SAINT SUSPY MIRAMAS	353,52	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
02/12/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Prestation de surveillage de gardiennage et de télésurveillance des biens de l'EPF PACA	123,72	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
03/12/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS	280,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
03/12/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS	408,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
03/12/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS	345,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
03/12/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS	350,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
03/12/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS	360,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
03/12/2020	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative	200,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
					de squatte à MIRAMAS				

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

10/12/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition Miramas Sud Lac-Diagnostics	-0,06	4624	WEGROUP	001983
10/12/2020	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition Miramas Sud Lac-Diagnostics	-0,62	4624	WEGROUP	001983
15/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition Miramas : Acq Etat Sud Lac-MOE PDD et AVP	325,00	302	ANTEA GROUP	001983
15/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition Miramas : Acq Etat Sud Lac-MOE PDD et AVP	1 625,00	302	ANTEA GROUP	001983
15/01/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DémolitionMiramas-Etat Sud Lac : Diagnostics AO79 et AO80	127,76	4624	WEGROUP	001983
18/01/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DémolitionMiramas-Etat Sud Lac : Diagnostics AO79 et AO80	297,70	4624	WEGROUP	001983
18/01/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DémolitionMiramas-Etat Sud Lac : Diagnostics AO79 et AO80	574,14	4624	WEGROUP	001983
20/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	5,60	5007	GROUPE CHAILAN	001983
20/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	8,16	5007	GROUPE CHAILAN	001983
20/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	6,90	5007	GROUPE CHAILAN	001983
20/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	7,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
20/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	7,20	5007	GROUPE CHAILAN	001983
20/01/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT - Déboisement du site suite à tentative de squatte à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	4,00	5007	GROUPE CHAILAN	001983
22/01/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du	Démolition - Miramas- Acq 1983-	975,00	302	ANTEA GROUP	001983

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

				patrimoine - Portage	Sud Lac-Mission MOE- Etude de faisabilité				
27/01/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition-Miramas-ETAT Sud Lac-ENEDIS deconnexion	433,00	4011	ENEDIS	001983
03/02/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Huissier - PV de constat PDD MIRAMAS	327,67	1496	CHANIOLLEAU FREDERIC ET SINIBALDI SYLVAIN	001983
05/02/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition-Miramas ETAT Sud Lac : Mission SPS phase Conception et Réalisation	95,04	5243	SOCOTEC CONSTRUCTION	001983
12/02/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DémolitionMiramas-Etat Sud Lac : Diagnostics AO79 et AO80 - WEGROUP	0,42	4624	WEGROUP	001983
12/02/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	DémolitionMiramas-Etat Sud Lac : Diagnostics AO79 et AO80 - WEGROUP	0,79	4624	WEGROUP	001983
28/02/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO sur les biens du département 13	16,98	5604	QUADRATEK	
31/03/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO sur les biens du département 13	14,15	5604	QUADRATEK	
16/04/2021	CF139169O	13MIR008	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	Acq N° 1983 - ETAT (Sud Lac) - Débroussaillage sans évacuation d'un bien à MIRAMAS - GROUPE CHAILAN	5,09	5007	GROUPE CHAILAN	001983
16/04/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Octobre 2020 1305-84	51,70	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
23/04/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	oct 2020 - multi sites	32,80	4911	VPSitex	001983
06/05/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Télésurveillance des sites de l'EPF PACA	64,00	4911	VPSitex	001983
06/05/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Télésurveillance des sites de l'EPF PACA	66,00	4911	VPSitex	001983
18/05/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition-Miramas-Acq1983-Sud Lac-MOE Deconnexion	650,00	302	ANTEA GROUP	001983

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

18/05/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition-Miramas-Acq1983-Sud Lac-MOE Deconnexion	1 625,00	302	ANTEA GROUP	001983
18/05/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition-Miramas Acq ETAT Sud Lac: MOE phase ACT	1 625,00	302	ANTEA GROUP	001983
18/05/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Démolition-Miramas Acq ETAT SUD LAC : Maj diags termites	650,00	5449	QUALITAT EXPERTISES	001983
21/05/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition-Miramas Acq ETAT Sud Lac : MOE phase DET	975,00	302	ANTEA GROUP	001983
09/06/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition-Miramas Acq ETAT SUD LAC : MOE phase AOR	487,50	302	ANTEA GROUP	001983
30/06/2021	CF139169O	13MIR008	6011156	Assurances - Portage	Cat 3 assurance DAB RC	14,13	5716	ASSURANCES PILLIOT	001983
09/07/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO sur les biens du département 13	13,87	5604	QUADRATEK	
09/07/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Acq N° 00671 - SEDDI - Vidéosurveillance du site au 191 Rue Roger Salengro à MRS	200,00	4911	VPSitex	001983
16/07/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Acquisitions Multiples - Mission Astreinte AMO sur sites BdR (Mai 2021)	14,00	5604	QUADRATEK	
19/07/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	ASTREINTE Bouches du Rhône	14,00	5604	QUADRATEK	
31/07/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	AMO sur les biens du département 13 (Juillet 2021)	14,00	5604	QUADRATEK	
11/08/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment d'habitation sur la commune de Miramas (1	22 624,00	2606	ETABLISSEMENT MORIN SAS	001983
17/08/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	location multisites	66,00	4911	VPSitex	001983
18/10/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment d'habitation sur la	6 991,00	2606	ETABLISSEMENT MORIN SAS	001983

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

					commune de Miramas (1				
19/10/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	10 AV ARISTIDE BRIAND - AOUT 2020 - lot 1	84,54	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
19/10/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	10 AV ARISTIDE BRIAND - Sept 2020 - lot 1	84,54	1646	SQUALE SECURITE 13	001983
28/10/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Astreinte du mois d'Aout 2021 - du 01/08 au 11/08 inclus	5,00	5604	QUADRATEK	
28/10/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Suivi DEBROUSSAILLAGE Bouches du Rhône [13]	47,70	5604	QUADRATEK	002151
02/11/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Forfait mensuel d'astreinte téléphonique du mois de Septembre 2021	5,60	5943	DELTEXPLAN	
03/11/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Forfait mensuel d'astreinte téléphonique du mois d'Octobre 2021	5,70	5943	DELTEXPLAN	
03/11/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Forfait mensuel d'astreinte téléphonique du mois de Aout 2021	5,70	5943	DELTEXPLAN	
06/12/2021	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	TAXES CANAL COMMUN	79,75	2077	ASA ST CHAMAS ET MIRAMAS	001983
14/12/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment d'habitation sur la commune de Miramas (1	-6 991,00	2606	ETABLISSEMENT MORIN SAS	001983
15/12/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment d'habitation sur la commune de Miramas (1	5 400,00	2606	ETABLISSEMENT MORIN SAS	001983
15/12/2021	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Travaux de désamiantage et de déconstruction d'un bâtiment d'habitation sur la commune de Miramas (1	1 591,00	2606	ETABLISSEMENT MORIN SAS	001983

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

24/01/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Forfait mensuel d'astreinte téléphonique du mois de Novembre 2021	6,00	5943	DELTEXPLAN	
28/03/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	Forfait astreinte téléphonique janvier 2022	6,00	5943	DELTEXPLAN	
15/06/2022	CF139169O	13MIR008	6011142	Travaux de valorisation foncière - Portage	Démolition-Miramas ETAT Sud Lac : Mission SPS phase Conception et Réalisation	356,40	5243	SOCOTEC CONSTRUCTION	001983
13/09/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	REDEVANCE CANAL COMMUNAL 2022 - MIRAMAS	60,80	2077	ASA ST CHAMAS ET MIRAMAS	001983
13/09/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	REDEVANCE CANAL COMMUNAL 2022 - MIRAMAS	31,29	2077	ASA ST CHAMAS ET MIRAMAS	002151
13/09/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	REDEVANCE CANAL COMMUNAL 2022 - MIRAMAS	5,25	2077	ASA ST CHAMAS ET MIRAMAS	001983
13/09/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	REDEVANCE CANAL COMMUNAL 2022 - MIRAMAS	2,70	2077	ASA ST CHAMAS ET MIRAMAS	002151
14/09/2022	CF139169O	13MIR008	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	-Forfait d'Astreinte Décembre 2021	6,00	5943	DELTEXPLAN	
						464			
TOTAL						**516,39**			

Dépenses prévisionnelles

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition
TOTAL						**0,00**			

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

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

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibérations du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020.

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.

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- 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 correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- ~~☐~~ 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.

Modalités particulières sur la prise en compte des taxes foncières et des recettes locatives :

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

PROJET

Recettes Locatives

- Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

Taxes foncières

- Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une Commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

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.

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.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé 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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023

En cas de cession partielle d'un 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.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 30 juin 2023