

# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE N° 2

## • EN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### SUR LE SITE DES AYMARDS- COUPERIGNE- ESTROUBLANS – CAP HORIZON

EN PHASE RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Vitrolles

(Département des Bouches du Rhône)

#### 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 Vitrolles** représentée par son Maire, Monsieur Loïc GACHON, 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 », 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° 2023/53 en date du 27 juin 2023,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

# Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention .....	5
Article 2. - Rôle des partenaires .....	5
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention .....	6
Evolution exceptionnelle des périmètres .....	6
Article 4. - Démarches et financement des études préalables .....	7
Frais d'études.....	7
Article 5. - La démarche d'acquisition.....	7
Article 6. - La démarche de cession .....	8
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement .....	8
Cession à un opérateur avec consultation préalable .....	8
Cession à un utilisateur économique désigné.....	8
Cession à la collectivité .....	8
Conditions juridiques de la cession : .....	9
Modalités de suivi du projet après cession : .....	9
Article 7. - Les données numériques .....	9
Article 8. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	10
Article 9. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF .....	10
Article 10. - Communication .....	11
Article 11. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention.....	11
Article 12. - Montant de la convention .....	11
Article 13. - Durée de la convention .....	11
Article 14. - Détermination du prix de cession .....	12
Article 15. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	12
Cas de l'abandon d'un site d'intervention : .....	13
Article 16. - Contentieux.....	13
Article 17. - Annexes.....	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention .....	16
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF .....	17
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention .....	23
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....	25

## Préambule

Le 17 janvier 2013, le Préfet des Bouches du Rhône approuve la création d'une zone d'aménagement Différée (ZAD) de 100 hectares sur le secteur COUPERIGNE - ESTROUBLANS, à la demande de la commune de VITROLLES. Ce secteur est considéré comme une zone stratégique au niveau des déplacements et du développement économique, avec des enjeux à la fois territoriaux et métropolitains.

Aux termes d'une délibération en date du 18 juillet 2013, le Conseil Communautaire du Pays d'Aix a approuvé la réalisation de l'opération d'aménagement Vitrolles CAP Horizon, incluse dans le périmètre de la ZAD précitée, sous forme de ZAC d'intérêt communautaire.

Par délibération du 11 Juin 2015, le Conseil Communautaire a confié la réalisation de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'un traité de concession d'aménagement. La SPLA Pays d'Aix Territoires est donc chargée du dossier de réalisation, de la mise en œuvre du programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

Les grands objectifs d'aménagement de cette opération qui se situe dans un secteur articulé entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans sont :

- L'amélioration du fonctionnement et de l'accessibilité de la gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP)
- la requalification, pour leur valorisation, des espaces économiques présents à proximité, en proposant une offre territoriale dédiée à l'activité dans un cadre urbain de qualité, avec une offre économique nouvelle et attractive (+/- 7 000 emplois supplémentaires prévus, soit un nombre d'emplois final de 9 500)..

Cette opération regroupe deux opérations d'aménagement :

- La ZAC Cap Horizon sur un périmètre de 52 ha où le besoin de restructuration économique et le renouvellement urbain est le plus fort
- L'opération dite Couperigne, correspondant à la requalification de voiries et la création de bassins de rétention nécessaires à la ZAC Cap Horizon.

Les équipements publics majeurs du projet sont :

- La gare routière sur le plateau des Estroublans
- Le parking relais
- La liaison mécanique dans la cuesta permettant de relier la gare routière à la gare VAMP

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, une convention d'intervention foncière tripartite Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix / Commune de Vitrolles / Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur en développement économique a été signée en date 6 juin 2013 avec un engagement financier de 20 millions d'euros pour permettre à l'EPF de procéder aux acquisitions foncières, au besoin par voie d'expropriation.

Cette convention a depuis fait l'objet de cinq avenants et l'engagement financier a été porté à 50 millions d'euros pour répondre aux évolutions et aux enjeux du projet Cap Horizon.

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.

Les négociations conduites depuis l'origine par l'EPF ont permis d'acquérir 37 hectares de foncier pour 33.7 M€. L'EPF a déjà procédé aux cessions de 24 ha d'emprises pour un montant de 22.7 M€ auprès de la SPLA du Pays d'Aix Territoires, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la SNCF, de la Région et d'opérateurs Nexity et Gicram dont les programmes sont livrés.

Sur le plan procédural, l'opération susvisée a été déclarée d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral du 21 février 2019.

Un arrêté de cessibilité est intervenu le 16 mars 2021 et le transfert de propriété des biens en cause a été opéré par l'effet de l'ordonnance d'expropriation du 18 mai 2021.

L'engagement de la phase de DUP visait une maîtrise foncière complète du site à fin 2023. Le foncier restant à acquérir soit 4.8 ha oblige les parties à proroger ses effets.

La ZAC est actuellement en phase opérationnelle avec la commercialisation de 24 800 m<sup>2</sup> de nouveaux locaux d'activités économiques livrés depuis 2019 sur 3 opérations (NEXITY, GICRAM, AKERA), la requalification des voiries de COUPERIGNE sur 1,2 km, avec des aménagements paysagers, la création de 3 bassins de rétention et le démarrage des travaux sur le secteur des Estroublans.

Compte tenu des avancées opérationnelles précitées et de la nécessité pour l'EPF de poursuivre son action foncière, les parties conviennent de conclure une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation sur le site des Aymards-Couperigne-Estroublans-Cap Horizon pour une durée de cinq années.

La présente convention annule et remplace la convention d'intervention foncière sur le site des Aymards- Couperigne – Estroublans en phase anticipation/impulsion ainsi que ses cinq avenants successifs.

Cette intervention s'inscrit dans le 3ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Accompagner l'émergence de grands projets stratégiques et structurants pour le territoire »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

## 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.

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 et l'accompagnement de la stratégie régionale d'aménagement économique 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 **une mission de réalisation** sur les secteurs désignés à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération économique d'ensemble sur le secteur de la ZAC Cap Horizon qui permettra de proposer une offre économique nouvelle et attractive (+/- 7 000 emplois supplémentaires prévus, soit un nombre d'emplois final de 9 500).

## Article 2. - Rôle des partenaires

---

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

### L'EPF

- 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 »,
- pourra réaliser selon les cas les études et diagnostics environnementaux nécessaires à la connaissance des sites dans le cadre des acquisitions ou préalablement à la revente des terrains à la Métropole Aix-Marseille-Provence ou à la SPLA Pays d'Aix Territoires,
- 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 à la SPLA Pays d'Aix Territoires, à la Métropole Aix-Marseille-Provence et 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 Métropole, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 5/27

Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme.....,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention dans le périmètre de l'opération Cap Horizon.
- participera à la mission de relocalisation de locaux d'activités économiques à travers sa connaissance du marché immobilier et proposera des locaux disponibles,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés à la SPLA du Pays d'Aix Territoires et aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

### La Commune, s'inscrivant également dans la démarche de coopération avec l'EPF

- assurera la gestion des biens
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière,
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- participera aux comités de suivi permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et validera les interventions en cours,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention en dehors du périmètre de l'opération Cap Horizon et notamment le site **13VIT005 dit « AVENUE DE BRUXELLES »**.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés à la SPLA Pays d'Aix Territoires et aux opérateurs privés désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

### 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 et correspond au périmètre **des opérations d'expropriation** (Déclaration d'Utilité Publique) de l'opération Cap Horizon.

Il comprend le **périmètre de la ZAC et quelques parcelles hors ZAC situées au Sud** nécessaires au titre des mesures compensatoires pour la protection de l'environnement.

Il couvre les secteurs des Aymards-Couperigne-Estroublans situés entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans et représente une superficie totale d'environ 57 ha.

Ces immeubles se situent majoritairement en zonage Ulch, secteurs à dominante d'activités économiques industrielles du PLU.

### Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres et notamment pour permettre la relocalisation d'entreprises aujourd'hui situées au cœur du projet, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Métropole et la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

#### Article 4. - Démarches et financement des études préalables

---

Les études de maîtrise d'œuvre sont assurées par le groupement CITADIA/OPSIA. Le bureau d'études technique VRD OPSIA a été agréé le 24 février 2020, en remplacement d'Egis, afin d'assurer les missions techniques d'études PRO et de travaux, jusqu'à la phase de réception.

Les études de **Projet** de la première phase de travaux ont été finalisées en juin 2022 sur les Estroublans.

Depuis 2021, des études de faisabilité des différents modes de liaison mécanisée ont été conduites (étude AREP) ainsi qu'une étude de faisabilité du parking public et du parking relais (CITADIA et HORIZON CONSEIL). Ces dernières ont permis de valider en janvier 2022 la solution de mise en œuvre d'un ascenseur incliné pour la liaison mécanisée et également le dimensionnement du parking à 450 places dont 250 places en P+R.

Des études du concessionnaire ENEDIS pour la sécurisation de l'alimentation électrique du site AIRBUS traversant l'ensemble de la ZAC ont été menées en 2021 en coordination avec la SPLA Pays d'Aix Territoires, pour des travaux qui ont commencé en mars 2022.

#### Frais d'études

Dans le cas d'engagement de frais d'études par l'EPF, ceux-ci seront ré imputés sur le prix de cession dans le cas de la revente au concessionnaire,

#### Article 5. - La démarche d'acquisition

---

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la Métropole AMP 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 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 précisant l'accord préalable de la Métropole et du Maire de la COMMUNE. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

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

La délégation du droit de préemption à l'EPF 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'opération CAP HORIZON a été déclarée d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral du 21 février 2019. Un arrêté de cessibilité est intervenu le 16 mars 2021 et une ordonnance d'expropriation a été rendue le 18 mai 2021. Cette première phase a permis d'acquérir 37 ha pour 33.7 M€ ce qui représente près de 85% de maîtrise foncière à l'échelle de l'opération. A ce jour, il reste 4.8 ha à acquérir. Afin d'assurer une maîtrise complète des foncières nécessaires à la réalisation de l'opération CAP HORIZON, la Métropole avec l'appui de l'EPF sollicitera la prorogation des effets de la Déclaration d'Utilité Publique susmentionnée pour une nouvelle durée de 5 ans.

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 7/27

Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

---

## Article 6. - La démarche de cession

---

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

### **Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement (Périmètre ZAC)**

L'EPF assurera la revente des biens acquis dans le périmètre de la ZAC à la SPLA du Pays d'Aix Territoires, concessionnaire désigné par la Métropole AMP. Ces cessions seront réalisées au prix de revient du foncier conformément à l'article : « Détermination du prix de cession »

### **Cession à un opérateur avec consultation préalable (Périmètre hors ZAC)**

L'EPF assurera 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, de la COMMUNE et de l'EPF.

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

### **Cession à un utilisateur économique désigné (Périmètre hors ZAC)**

Après accords écrits de la Métropole et de la Commune, 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, laquelle prévoira une condition essentielle et déterminante de respect du programme et du permis de construire.

### **Cession à la collectivité**

Les cessions aux collectivités seront assorties d'une clause anti spéculative qui devra tenir compte de l'évolution économique du prix du marché immobilier, à la hausse (pour éviter les plus-values) ou à la baisse (pour des raisons de comptabilité publique) et de pénalités contractuelles.

#### **- Clause anti spéculative :**

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu 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 sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par la Collectivité pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajouté au prix de revient tel que défini.

La collectivité aura donc l'obligation de remettre à l'EPF une attestation détaillant la manière dont le prix de revient in fine aura été calculé ainsi que le détail des frais de portage et de la quote part du coût des équipements publics nécessaire à l'opération, si cela se justifiait. »

#### **- Pénalités contractuelles :**

Cette clause est notamment nécessaire afin de justifier dans le temps les prérogatives de puissance publique dont a bénéficié l'EPF lors de la maîtrise foncière publique destinée à encadrer durablement la mise en œuvre des projets selon modalités ci-après définies :

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 8/27

Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

« Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente hors taxes.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération. »

### 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 cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la SPLA du Pays d'Aix Territoires, la Métropole, la COMMUNE 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.

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.

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

### Article 7. - 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 :

- 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

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 9/27

numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

#### Article 8. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

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

Le comité de suivi 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 9. - 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 lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE en accord avec 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 COMMUNE 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.

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 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.

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 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 10. - 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 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 ou 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 11. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

---

Les dépenses effectuées au titre de la convention CF131126O sur le site des Aymards – Couperigne – Estroublans – Cap Horizon sur la COMMUNE de VITROLLES 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 04/04/2023 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.

A ce jour, l'EPF a acquis 37 hectares de foncier pour 33.7 M€ et a procédé aux cessions de 24 ha d'emprises pour un montant de 22.7 M€ auprès de la SPLA du Pays d'Aix Territoires, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la SNCF, de la Région et d'opérateurs Nexity et Gicram dont les programmes sont livrés. Le foncier restant à acquérir représente 4.8 ha pour un montant prévisionnel estimé à 10 M€.

#### Article 12. - Montant de la convention

---

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site demeure inchangé vis-à-vis de la précédente convention et donc estimé à **50 000 000,00 EUROS (cinquante millions) 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 (périmètre de l'opération Cap Horizon) et la Commune de Vitrolles (hors périmètre de l'opération Cap Horizon) sont engagées pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

#### Article 13. - 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.

#### Article 14. - 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 (subventions éventuelles perçues par l'EPF, etc).

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

##### Recettes Locatives

- Au vu de la nature de l'opération (**opération avec équilibre financier contraint**), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

##### Taxes foncières

- Au vu de la nature de l'opération (**opération avec équilibre financier contraint**), les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

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).

#### Article 15. 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 pour les biens situés dans le périmètre de l'opération Cap Horizon.
- Auprès de la Commune pour les biens situés hors périmètre de l'opération Cap Horizon et notamment le bien dit « **AVENUE DE BRUXELLES** ».

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 16. - 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 17. - 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 et modèle de convention d'occupation précaire
- 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-  
Alpes-Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale

La Commune de Vitrolles  
représentée par son Maire,

Claude BERTOLINO (2)

Loïc GACHON (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

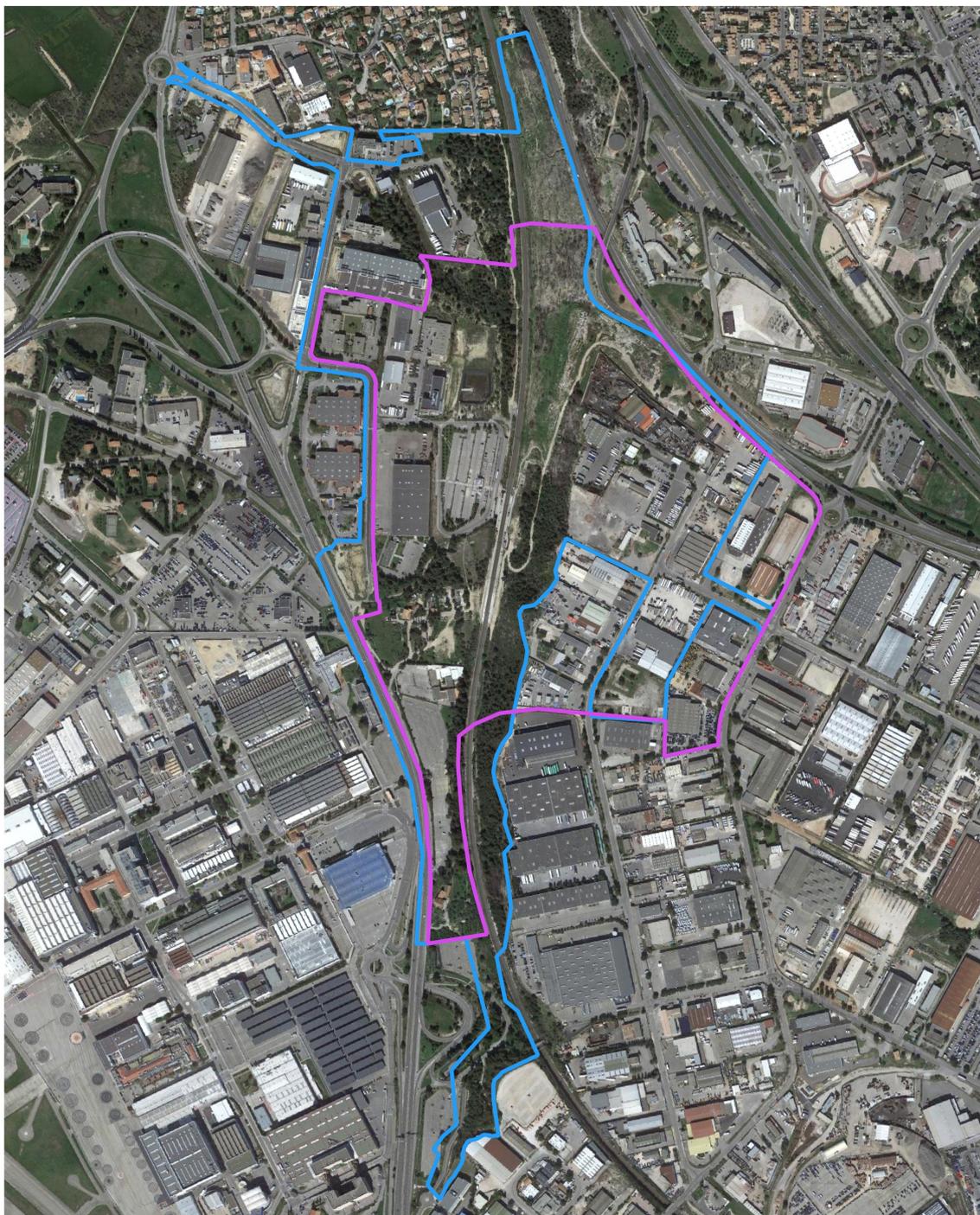
(2) Parapher chaque bas de page

# Annexes

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 15/27  
Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

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

(13) COMMUNE DE VITROLLES - Cap Horizon



-  Périmètre de ZAC
-  Périmètre de DUP

0 100 200 m



Date: avril 2023

Sources : IGN BD TOPO  
Cadastré DGFiP 2022  
Mentions légales d'utilisation

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation 16/27

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 METROPOLE, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE et 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 :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, 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 (débroussaillage – 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 COMMUNE s'est vu 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 ;

- 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 COMMUNE 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.

Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé 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 COMMUNE.

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 COMMUNE 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 de la COMMUNE.

La COMMUNE 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 COMMUNE 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 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 :

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 18/27  
Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

- 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 ou 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 METROPOLE ou 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.

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 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 VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE**

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

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

La remise en gestion d'un bien entrainera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF 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 à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire. La Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

Si un locataire (d'un bien dont la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune en informe l'EPF 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

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 19/27

Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

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.

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 procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

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

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

En conséquence, la Commune informera l'EPF 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 événements 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 :**

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 Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

### **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 VIII : 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). A ce titre, la Commune 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.

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 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 Commune :**

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

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

**Dépenses constatées au 04-04-2023**

Opération	Intitulé du compte	Montant DC
<b>13VIT005 Avenue de Bruxelles</b>	Coût d'achat - Portage	1 498 000,00
	Frais d'acquisition - Portage	15 481,97
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	12 397,89
	Frais d'études - Portage	6 800,00
	Frais divers - Portage	1 800,00
	Impôts fonciers - Portage	12 141,06
	Recettes de gestion locative - Portage	-98 982,00
<b>Total 13VIT005 Avenue de Bruxelles</b>		<b>1 447 638,92</b>
<b>13VIT03</b>	Assurances - Portage	17 392,24
	Autres produits en atténuation de charge	-134 700,00
	Autres Travaux - Portage	29 452,04
	Coût d'achat - Portage	28 767 165,90
	Frais accessoires - Portage	2 691,27
	Frais d'acquisition - Portage	2 642 049,55
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	173 615,22
	Frais d'études - Portage	48 753,25
	Frais divers - Portage	238 805,55
	Frais financiers - Portage	5 695,32
	Impôts fonciers - Portage	257 219,82
	Recettes de gestion locative - Portage	-385 712,85
	Taxes sur les logements vacants	4 232,00
	Travaux - Portage	16 244,07
	Travaux de gestion courante - Portage	316 675,60
	Travaux de valorisation foncière - Portage	282 640,76
<b>Total 13VIT03</b>		<b>32 282 219,74</b>
<b>TOTAL DEPENSES EN DC</b>		<b>33 729 858,66</b>

**Dépenses engagées au 04-04-2023**

Opération	Intitulé du compte	Montant prévisionnel
<b>13VIT005 Avenue de Bruxelles</b>	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1 000,00
<b>Total 13VIT005 Avenue de Bruxelles</b>		<b>1 000,00</b>
<b>13VIT03</b>	Autres Travaux - Portage	228,00
	Coût d'achat - Portage	1 504 394,00
	Frais d'acquisition - Portage	1 502 188,76
	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1 170,00
	Frais d'études - Portage	15 367,80
	Frais divers - Portage	11 657,50
	Travaux de gestion courante - Portage	12 249,47
<b>Total 13VIT03</b>		<b>3 047 255,53</b>

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 23/27  
Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

<b>TOTAL DEPENSES ENGAGEES</b>	<b>3 048 255,53</b>
--------------------------------	---------------------

**Recettes de cession au 04-04-2023**

Opération	Intitulé du compte	Montant des cessions
<b>13VIT03</b>	Portage foncier	-239 667,77
	Portage foncier - Assurances	-20 114,95
	Portage foncier - coût d'acquisition	-21 116 027,84
	Portage foncier - études	-47 352,89
	Portage foncier - Frais accessoires	-332 305,83
	Portage foncier - frais d'acquisition	-570 012,18
	Portage foncier - Frais financiers	-5 695,32
	Portage foncier - Impôts Fonciers	-31 739,93
	Portage foncier - Travaux	-326 071,78
<b>Total 13VIT03</b>		<b>-22 688 988,49</b>
<b>TOTAL RECETTES CESSION</b>		<b>-22 688 988,49</b>

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**

**Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération n° 2022/62 du Conseil d'Administration du 28 novembre 2022**

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 remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, 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 :

Convention d'intervention foncière en développement économique sur le site des Aymards- 25/27  
Couperigne – Estroublans – Cap Horizon en phase réalisation

- Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (opérations avec équilibre financier contraint), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

- Taxes foncières

Au vu de la nature de l'opération (opérations avec équilibre financier contraint), les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

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 maîtrise 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 maîtrise 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

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.