Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE LES CADENADES
EN PHASE RÉALISATION

Communauté d'Agglomération Dracénoise

Commune de Le Muy

(Département du Var)

PROJET

Entre

La **Communauté d'Agglomération Dracénoise** représentée par son Président, Monsieur Olivier AUDIBERT - TROIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par «L'EPCI»,

La Commune de Le Muy représentée par son Maire, Madame Liliane BOYER, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE» ,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, 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°_____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention....4
Article 2. - Rôle des partenaires....5
Article 3. – Engagement des partenaires et planning prévisionnel....6
Article 4. – Périmètre d'intervention....6
4.1 Evolution exceptionnelle des périmètres....6
Article 5. - Démarches et financement des études préalables....7
5.1 Actualisation des études urbaines....7
5.2 Études foncières et techniques :....7
5.3 Frais d'études....7
Article 6. - La démarche d'acquisition....8
Article 7. - La démarche de cession....8
7.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement....8
7.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par l'EPCI....8
7.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable....9
7.3 Conditions juridiques de la cession :....9
7.4 Modalités de suivi du projet après cession :....9
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation....9
Article 9. - Les données numériques....10
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention....10
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF....10
Article 12. - Communication....11
Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention11
Article 14. - Montant de la convention....12
Article 15. - Durée de la convention....12
Article 16. - Détermination du prix de cession....12
Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours12
17.1 Cas de la résiliation de la convention pour non-respect des engagements pris à l'article 3....12
17.2 Cas de la caducité de la convention....12
17.3 Cas exceptionnel....13
Article 18. - Contentieux....13
Article 19. - Annexes....14
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....22
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours....27

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Préambule

La Communauté d'Agglomération Dracénoise, la Commune du Muy et l'EPF ont signé le 23 février 2012 une convention d'intervention foncière sur le site des Cadenades, ayant pour objet un projet de restructuration urbaine d'environ 12 hectares, sur une dent creuse à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire situé à proximité du centre-ville.

A travers ce partenariat, l'EPF s'est rendu propriétaire de plus de 80% du site, représentant plus de 10 hectares et 8.4 M€ d'engagements financiers, toutes dépenses confondues.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant pour tenir compte des évolutions de ce projet d'envergure, acter l'engagement des partenaires et prolonger sa durée jusqu'au 31 décembre 2018.

Suite aux échanges tenus entre les partenaires depuis la signature de cet avenant, sur les conditions de sortie opérationnelle de l'opération, il a été confirmé le choix d'une procédure de ZAC portée par la Communauté d'Agglomération Dracénoise, et la nécessité de signer une nouvelle convention d'intervention foncière permettant la mise en œuvre du projet arrêté, assortie d'échéanciers et d'engagements.

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 et la lutte contre l'étalement urbain.

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

Le projet de l'EPCI et de la commune est la réalisation d'une opération d'ensemble comportant environ 460 logements dont 50% de LLS, ainsi que des espaces publics (place, parc, cheminements doux…).

Ainsi, l'EPCI et la commune sollicitent l'EPF pour poursuivre une mission d'intervention foncière en phase réalisation sur le site Les Cadenades.

Cette nouvelle convention aura pour effet de résilier la précédente : la convention d'intervention foncière sur le site des Cadenades signée entre la CAD, la commune et l'EPF en date du 23 février 2012.

Cette intervention s'inscrit dans le 2ème axe « favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace » du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

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

En conséquence, l'EPF exécutera **une mission de réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble, aux caractéristiques suivantes :

Projet de programmation :

L'opération d'aménagement des Cadenades vise, dans le cadre d'une démarche de Développement Durable d'éco-quartier, la création d'une couture urbaine par la construction d'un quartier à densité variable et progressive, la création d'un maillage viaire, des liaisons douces comportant des trames vertes et bleues.

Ainsi, la programmation portera sur :

- La réalisation d'un parc paysager linéaire reliant ce nouveau quartier aux lotissements environnants depuis une place centrale située sur le boulevard Beauregard, avec une réouverture des canaux, le long desquels se feront les cheminements doux**,**
- La réalisation d'environ 36 000 m² de surface de plancher, soit, à terme, environ 460 logements (sous diverses formes d'habitat collectif en R+2, d'habitat intermédiaire en R+1, et d'habitat individuel en RDC/R+1, lots à bâtir).

La programmation de logements prévoit la répartition suivante :

- 50% de logements locatifs sociaux,
- 50% de logements libres (en location et accession à la propriété).

Modalités particulières applicables :

Les missions de l'EPF en matière d'acquisition :

- ✓ Poursuivre les acquisitions en vue de maîtriser la totalité du foncier,
- ✓ Au besoin, mise en œuvre d'une DUP + expropriation.

Les missions de l'EPF pour le montage de l'opération :

- ✓ L'EPF participera avec l'EPCI et la commune aux études opérationnelles, techniques et financières permettant la finalisation et la mise en œuvre du projet.

Les missions de l'EPF en matière de cession :

- ✓ Assistance à la Consultation pour le choix d'un concessionnaire menée par l'EPCI.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Article 2. - Rôle des partenaires

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

L'EPF

- réalisera toute étude nécessaire à parfaire la connaissance du site (actualisation de la dureté foncière des dernières parcelles non maîtrisées, analyse juridique ….),
- 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 dernières acquisitions foncières à réaliser, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

L'EPCI s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF et la commune :

- 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 sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens,
- coordonnera, en lien avec la commune, compétente en matière d'urbanisme et d'instruction des autorisations d'urbanisme, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation du programme énoncé à l'article 1 des présentes, 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….,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

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

- validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- participera aux comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

- engagera, en lien avec l'EPCI, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation programme énoncé à l'article 1 des présentes, 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….,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,

Article 3. – Engagement des partenaires et planning prévisionnel

L'EPCI s'engage à mettre en œuvre toutes les démarches et procédures concourant à la mise en œuvre du projet, sous forme de procédure de ZAC, selon l'échéancier suivant :

- 2019 : études complémentaires nécessaires à la création de ZAC, en partenariat avec la commune et l'EPF, et dépôt de l'étude d'impact auprès de l'Autorité Environnementale au plus tard 1er trimestre 2020,
- 2ème semestre 2020 : délibération pour approuver le dossier de création de la ZAC et le lancement de la consultation aménageurs,
- 2ème semestre 2021 : délibération pour attribuer la concession d'aménagement,
- Mi 2022 : délibération pour approuver le dossier de réalisation de la ZAC,
- Fin 2022 : premières cessions de l'EPF à l'aménageur,
- 1er semestre 2023 : cession complète des terrains de l'EPF à l'aménageur.

L'EPCI s'engage à réunir un Comité de Pilotage préalablement à chacune de ces échéances afin de faire un point sur l'état d'avancement des étapes essentielles et déterminantes de la mise en œuvre du projet.

Dans le cas où il serait constaté que l'étape d'attribution de la concession d'aménagement ne serait pas réalisée selon l'échéancier fixé, mettant en péril la poursuite du projet, la mise en œuvre de la garantie de rachat dans les conditions prévues à l'article 17.1 de la présente convention sera appliquée, avant le terme des présentes.

Article 4. – Périmètre 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 des Cadenades couvrant une superficie totale d'environ 12 hectares, et situé à l'ouest du centre-ville du Muy.

Ce site se situe en zonage 2AU du PLU, couvert par l'OAP n°2 « Quartier des Cadenades », et une servitude de mixité sociale de 50% de LLS.

4.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

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

A titre exceptionnel , si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de l'EPCI et la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

5.1 Actualisation des études urbaines

L'EPCI sera le Maître d'ouvrage de l'actualisation des études permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement et 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 devra aboutir, en partenariat avec la commune et l'EPF :

- 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 ces études dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPCI, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

L'EPCI 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 l'EPCI sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de l'EPCI.

5.2 Études foncières et techniques :

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

- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux des propriétés restant à acquérir (statut de propriété, occupation, …) et d'en déterminer la dureté foncière,
- faire réaliser des études de sols et de pollution complémentaires,
- faire réaliser le diagnostic archéologique préventif suivant la notification de prescriptions de la DRAC,

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

5.3 Frais d'études

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

- soit ré-imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par l'EPCI dans leur intégralité conformément aux dispositions de **l'annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF procèdera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente ou 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 (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président de l'EPCI, et du Maire de la COMMUNE. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en oeuvre 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'EPCI s'engage par délibération de son Conseil Communautaire 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 l'EPCI, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 7. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, l'EPCI et la commune 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.

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

7.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par l'EPCI

1. 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.

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

   Cas n°1 :
   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.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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).

7.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par l'EPCI et la COMMUNE conformément aux textes en vigueur :

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPCI et la COMMUNE.

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

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

7.3 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 l'EPCI et la COMMUNE.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur.

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.

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

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

7.4 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 l'EPCI et la COMMUNE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

L'EPCI 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 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que l'EPCI, en concertation avec la commune :

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

- 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 intégrant **50%** de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU), 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,
- décide, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Communautaire 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 l'EPCI, 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 necessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 9. - Les données numériques

L'EPCI transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

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

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

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

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

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

L'EPF s'engage à remettre à l'EPCI et à la COMMUNE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, …) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

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

Un comité de suivi co-animé par l'EPCI, la Commune et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an, à l'initiative de l'EPCI.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

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

Toutefois l'EPCI 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).

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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.

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

L'EPCI 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.

L'EPCI 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 l'EPCI a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.
Dans le cas exceptionnel où l'EPCI ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec l'EPCI, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

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

Article 12. - Communication

L'EPCI et la Commune 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. Ils 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, après accord des collectivités et pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de l'EPCI, de la COMMUNE et de l'EPF (charte graphique,…), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 13. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention d'intervention foncière sur le site des Cadenades sur la COMMUNE de Le Muy sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 22/08/2018 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 l'EPCI un état définitif des reprises.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Article 14. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **9 000 000 € (NEUF MILLIONS EUROS)** hors taxes et hors actualisation.

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

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

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2023 ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 16. - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

Article 17. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

17.1 Cas de la résiliation de la convention pour non-respect des engagements pris à l'article 3

Dans l'hypothèse du non-respect de l'engagement pris par l'EPCI, à l'article 3 des présentes, d'attribuer dans le courant du 2ème semestre 2021 la concession d'aménagement, la garantie de rachat et de remboursement des débours sera mise en œuvre par l'EPF auprès de l'EPCI, au 31 décembre 2021.

L'EPF produira alors un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par l'EPCI. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

L'EPCI sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation.

17.2 Cas de la caducité de la convention

Dans l'hypothèse de la caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de L'EPCI.

L'EPCI sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, au plus tard à la date de caducité de la convention.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

17.3 Cas exceptionnel

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la programmation arrêtée à l'article 1 des présentes, venait à être modifiée à la demande de la Commune, notamment par la diminution de la surface de plancher constructible suite à une modification ou une révision du PLU, remettant en cause la sortie opérationnelle du projet cela entrainerait la mise en œuvre de la garantie de rachat par l'EPF auprès de l'EPCI avant le terme de la convention.

Dans le cas présent, la commune s'engage alors à racheter la moitié des biens à l'EPCI, et le rachat en cascade par la Commune se fera aux mêmes prix et conditions que le rachat effectué par l'EPCI auprès de l'EPF.A noter que cet engagement ne pourra, en aucun cas, remettre en cause l''émission de la garantie de rachat entre l'EPF et l'EPCI.

Article 18. - Contentieux

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

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent, déterminé en fonction de la situation géographique du périmètre de la convention.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Article 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO (2)

Fait à ……., le (1)

La Communauté d'Agglomération Dracénoise représentée par son Président,

Olivier AUDIBERT - TROIN (2)

Fait à ……., le (1)

La Commune représentée par son Maire,

Liliane BOYER (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

PROJET

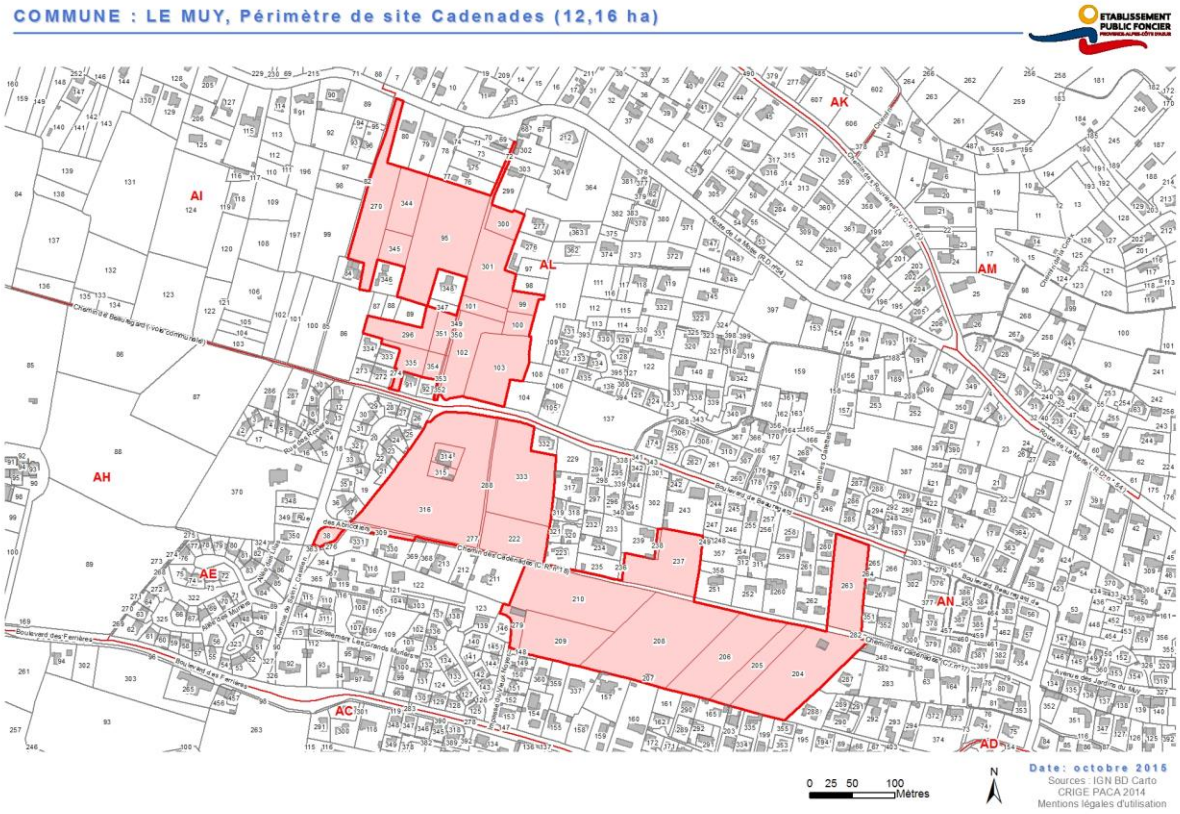
Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Annexes

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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



PRO

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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

Il est précisé que, de façon conjointe avec l'EPCI, 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 l'EPCI 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 l'EPCI (débroussaillement – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant…)

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

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

  Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, l'EPCI acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par l'EPCI 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.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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 l'EPCI un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

L'EPCI ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

L'EPCI veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

L'EPCI réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, l'EPCI informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de l'EPCI aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de L'EPCI 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 :

<u>En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion</u> : L'EPF diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera l'EPCI de l'avancée de la procédure.

<u>En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération</u> : L'EPCI sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. L'EPCI 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.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, l'EPCI 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 l'EPCI 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, l'EPCI procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). L'EPCI 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, l'EPCI 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, l'EPCI 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.

L'EPCI 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. L'EPCI 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, l'EPCI informera l'EPF des évènements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien….

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

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

Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, l'EPCI 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 l'EPCI la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, l'EPCI devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

*2. A la charge de l'*EPCI *:*

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, l'EPCI 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.

L'EPCI 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.

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'EPCI 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).

L'EPCI 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, l'EPCI représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de L'EPCI:

L'EPCI gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

L'EPCI 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

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

L'EPCI 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, L'EPCI 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, l'EPCI 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 l'EPCI 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

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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

ETAT DES DEPENSES AU TITRE DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DES CADENADES

Etat des dépenses au 22/08/2018

Montant de la convention	**9 000 000,00**
Montant des engagements prévisionnels	6 943,00
Montant engagé non réalisé	-
Montant constaté	8 420 995,10
Solde disponible	**572 061,90**

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Montant en DC
05/09/2007	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais accessoires - Portage	84,00
08/10/2007	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais accessoires - Portage	14,00
08/10/2007	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais accessoires - Portage	17,00
08/10/2007	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais accessoires - Portage	42,00
08/10/2007	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais accessoires - Portage	14,00
30/11/2007	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais accessoires - Portage	34,00
01/08/2008	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	2 980,24
12/08/2008	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	1 444,76
04/05/2010	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	380,00
18/06/2010	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	30,00
18/06/2010	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	15,00
25/10/2010	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	3 300,00
04/02/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	1 118,84
18/03/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	2 800,00
18/03/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	200,00
18/03/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	1 200,00
18/05/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	2 600,00
18/05/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	1 600,00
13/10/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	2 200,00
13/10/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	800,00
20/10/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	600,00
14/12/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	1 550 000,00
14/12/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	14 252,00
14/12/2011	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 604,61
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Date comptable	Affaire	Opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Montant en DC
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
07/02/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
23/05/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	22,70
06/06/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	23,70
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	12,00
12/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	3 743 968,00
12/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	32 586,00
12/07/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	3 827,14
30/10/2012	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 369,73
09/04/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	48,75
09/04/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	125,00
09/04/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	17,00
23/04/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 291,42
24/04/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	77,90
29/04/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	15,00
14/05/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	30,00
19/06/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	879 507,00
23/07/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	30,00
26/09/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 48,75
26/09/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 125,00
26/09/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 17,00
10/10/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	400 293,00
05/11/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	711 000,00
18/12/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	3 000,00
18/12/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 000,00
18/12/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	5 000,00
18/12/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 500,00
18/12/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	6 000,00
18/12/2013	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 500,00
08/01/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 1 000,00
08/01/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 3 000,00

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Date comptable	Affaire	Opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Montant en DC
08/01/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 1 500,00
08/01/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 5 000,00
08/01/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 1 500,00
08/01/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 6 000,00
05/03/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	452,00
05/03/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	4 274,43
19/03/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	778,00
19/03/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	5 000,00
19/03/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 778,15
23/04/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 000,00
23/04/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	3 000,00
23/04/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	5 325,32
23/04/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	95,12
05/05/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	79,01
05/05/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	36,34
19/05/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	36,34
26/05/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	3 900,00
16/09/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	620 308,00
07/10/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	2 000,00
23/12/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	6 000,00
23/12/2014	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 000,00
05/01/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 1 000,00
05/01/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 6 000,00
02/03/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	864,49
02/03/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	6 000,00
02/03/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	480,21
09/04/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	1 440,00
19/06/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	3 542,70
01/07/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'études - Portage	960,00
02/09/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	27 000,00
27/11/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	70 000,00
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	3 600,00
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	22,81
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	22,81
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	39,70
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	39,70
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	80,08
31/12/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	36,84
04/11/2016	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	80,59
04/11/2016	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	37,07
22/11/2016	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 1 911,84
22/12/2016	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Coût d'achat - Portage	255 000,00

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Date comptable	Affaire	Opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Montant en DC
22/12/2016	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	14 250,00
14/11/2016	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	15 658,00
01/01/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	0,50
03/02/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	34,00
03/02/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	34,00
23/02/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais divers - Portage	2 880,00
09/06/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 288,92
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	2 359,56
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	707,87
19/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	1 099,28
19/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	329,78
13/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	186,34
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	709,38
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	6 634,88
13/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	114,18
13/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	34,25
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	1 990,46
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	1 558,62
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	467,59
19/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	1 137,36
19/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	341,21
15/05/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	109,00
15/05/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	43,60
01/01/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	2 262,50
01/01/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	285,00
01/01/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	345,00
01/01/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	990,00
13/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	55,90
14/07/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de gestion courante - Portage	212,81
13/10/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	- 10 802,64
21/11/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	26,12
21/11/2017	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Assurances - Portage	12,02
16/06/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais de gestion du patrimoine - Portage	1 350,00
18/05/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais de gestion du patrimoine - Portage	125,00
12/07/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de valorisation foncière - Portage	501,00
					8 420 995,10

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Dépenses engagées non payées

Date comptable	Affaire	Opération	Libellé de l'opération	Intitulé du compte	Montant
02/09/2015	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Frais d'acquisition - Portage	1 450,00
03/05/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de valorisation foncière - Portage	717,00
03/05/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de valorisation foncière - Portage	901,50
03/05/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de valorisation foncière - Portage	175,50
03/05/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de valorisation foncière - Portage	2 661,00
03/05/2018	CF831107O	83MUY03	CADENADES	Travaux de valorisation foncière - Portage	1 038,00
					6 943,00

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

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

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

1. Détermination du prix de cession

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

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

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

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

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

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

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière
Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1er janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.
A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1er janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

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

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1er janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

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

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

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

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

L**a collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention .**

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (*avec une franchise de 6 mois*).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. …), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

PROJET

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_201-DE

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

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

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

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

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

PROJET