

# CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES

(Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume)

(Département du Var)

**La Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume** représentée par son Maire, Monsieur Horace LANFRANCHI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

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

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
Article 1 – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires .....	4
<b>1.1. Objet et définition de la convention .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Rôle des partenaires : .....</b>	<b>4</b>
<b>La démarche et les moyens d'intervention .....</b>	<b>6</b>
Article 2- Démarche d'intervention.....	6
<b>2.1 L'identification des sites : .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Validation des sites d'intervention foncière .....</b>	<b>6</b>
Article 3 – La démarche d'acquisition .....	7
Article 4 –Intervention ultérieure .....	7
Article 5 – La démarche de cession.....	7
<b>5.1 Cession à un opérateur .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2 Conditions juridiques de la cession .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3 Modalités de suivi du projet après cession .....</b>	<b>8</b>
<b>Les modalités pratiques.....</b>	<b>9</b>
Article 6 – Transmission des données numériques.....	9
Article 7 – Dispositif de suivi de la convention .....	9
Article 8 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	9
Article 9 - Communication .....	10
<b>Les modalités juridiques et financières.....</b>	<b>11</b>
Article 10 – Financement des études.....	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 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	12
<b>15.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention .....</b>	<b>12</b>
<b>15.2 Cas de l'abandon d'un site d'intervention : .....</b>	<b>12</b>
Article 16 – Contentieux .....	12
Article 17 – Annexes .....	13
<b>Annexes.....</b>	<b>14</b>
Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA .....	15
Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours.....	20
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention.....	22

## Préambule

La COMMUNE de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume se situe dans le Territoriale de la Provence Verte et bénéficie d'une localisation entre ville et campagne s'articulant entre les paysages naturels et cultivés des massifs du Mont-Aurélien et des plaines viticoles d'une superficie de 6 286 ha.

La commune a connu une très forte augmentation de sa population entre les années 1975 et 1999 qui a quasiment triplée. Depuis les années 1999, on constate une évolution démographique plus stable mais soutenue de l'ordre de 2,1% entre 2009 et 2014 où elle atteint 15 753 habitants.

Située à proximité des principales agglomérations (37 km à l'Est d'Aix en Provence, à 50 km de Marseille et à 66 kilomètres de Toulon) et bénéficiant d'une bonne desserte routière et autoroutière, son attractivité s'est accrue et fait partie intégrante de l'aire d'influence de l'agglomération Aix-Marseille.

Cette croissance démographique s'est suivie principalement d'un développement de l'habitat individuel diffus en accession à la propriété au détriment de la production de logements collectifs et notamment de logements locatifs sociaux (4,3% du parc total de logements).

Le PLH de l'ex CCSBMA fait état d'une forte demande en logements non satisfaite par l'offre du marché et notamment en logements locatifs sociaux sur la ville de Saint-Maximin.

Fort de ce constat, la commune a initié une démarche de production de logements privilégiant une forme urbaine moins consommatrice d'espace et mieux adaptée au besoin des ménages, notamment dans son centre-ville.

Certains sites opportuns pouvant accueillir de l'habitat collectif ont été identifiés dans le cadre du PLH et la commune souhaite développer la prospection de nouveaux sites à enjeux avec le concours de l'EPF PACA.

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

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

Dans le cadre de la présente convention, la Commune sollicite l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 de l'EPF PACA.

La Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur conviennent de s'associer pour mener ces actions pour favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé par l'EPCI.

Pour ce faire, les biens situés sur la Commune et acquis sous la convention opérationnelle habitat en multi-sites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte contractée avec l'ancienne Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien en date du 5 août 2009 sont rapatriés dans la présente convention.

Cette intervention s'inscrit dans le premier axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA : Soutenir la production de logements à court terme.

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit**

## Article 1 – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires

### 1.1. Objet et définition de la convention

La Commune demande à l'EPF PACA son concours pour **la production de 200 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé).

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé par l'EPCI et à la prospection de nouveaux sites à enjeux sur la commune.

Dans le cadre de la présente convention, la Commune sollicite l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF PACA.

Sur chacun des sites repérés, des études de capacité seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

### 1.2. Rôle des partenaires :

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

#### 1.2.1 L'EPF PACA

- Participera à l'identification des sites d'intervention,
- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces sites (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- Fera réaliser les études de capacité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition,
- Etablira les fiches d'aides à la décision, support préalable à l'engagement de la procédure d'acquisition et permettant la validation préalable par la Commune,
- Réunira, en association avec la Commune, le comité de pilotage dans les conditions définies à l'article « dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Produira annuellement à la Commune un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

### 1.2.2 La Commune

- Participera à l'identification des sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme,
- Validera lesdits sites d'intervention,
- Validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF PACA 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,
- Initiera 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.

# La démarche et les moyens d'intervention

## Article 2- Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions réalisées par l'EPF PACA.

### 2.1 L'identification des sites :

#### Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de la Commune est concerné par la recherche de secteurs cibles.

#### Les secteurs d'intervention potentiels

Les sites cibles concernent des tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces secteurs feront l'objet d'une convention d'intervention foncière dédiée avec la commune concernée afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés. Les biens concernés acquis dans le cadre de la présente convention seront alors transférés dans la convention d'intervention foncière précitée.

**Les sites pourront être identifiés par les partenaires en lien avec la commune concernée, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF PACA.**

Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, des secteurs localisés dans le cadre de la spatialisation du PLH, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

Ces interventions sont basées sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat en vigueur (2013-2018). La Commune souhaite développer la prospection de nouveaux sites d'intervention au-delà de ceux identifiés dans le Programme Local de l'Habitat.

### 2.2 Validation des sites

La Commune validera les sites préalablement à la mise en œuvre d'une démarche de maîtrise foncière par l'EPF PACA.

### Article 3 – La démarche d'acquisition

---

L'EPF PACA procédera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (commune) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Maire de la Commune.

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

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

La commune fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles auxquelles il souhaite que l'EPF PACA 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 PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme.

La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale

L'EPF PACA pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

### Article 4 – Intervention ultérieure

---

**A l'expiration de la présente convention**, deux possibilités sont envisageables pour poursuivre le partenariat :

- La prolongation par avenant de la présente convention permettant la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation,
- La signature d'une nouvelle convention permettant de poursuivre le présent dispositif ; les sites maîtrisés au titre de la période précédente pourront être transférés sur cette nouvelle convention, si la cession n'a pas été engagée.

Il est précisé que tout site inactif fera l'objet de la garantie de rachat au terme de la présente convention conformément aux dispositions de **l'article 15** concernant les hypothèses d'abandon de sites ; ceux-ci ne pourront faire l'objet d'un portage complémentaire, ni au titre de l'avenant de prolongation, ni dans le cadre d'un transfert dans une nouvelle convention.

### Article 5 – La démarche de cession

---

Au regard des besoins locaux en logements, la Commune veillera, 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.

Les projets définis sur ces sites devront répondre 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.



## 5.1 Cession à un opérateur

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

### Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Commune.

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

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

### Cession directe à /aux opérateurs

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 14 de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

## 5.2 Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées en **annexe n°2**, la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Commune.

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

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

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

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

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

## 5.3 Modalités de suivi du projet après cession

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

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

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

L'EPF PACA 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 PACA de rendre compte au Conseil d'administration.



# Les modalités pratiques

## Article 6 – Transmission des données numériques

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

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI. De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

Shapefile (.shp)

MapInfo (.mif, .mid, .tab)

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

L'EPF PACA s'engage à remettre à la Commune une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

## Article 7 – Dispositif de suivi de la convention

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

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

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

## Article 8 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

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

Toutefois la Commune et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe n°1 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 PACA.

Ainsi le bien dont la Commune a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

- Dans le cas exceptionnel où la Commune ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la Commune, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la Commune, les biens sont remis en gestion à la Commune dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

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

## **Article 9 - Communication**

---

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Commune, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

# Les modalités juridiques et financières

## Article 10 – Financement des études

---

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions, ainsi que les conditions de sortie de portage foncier l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.....

Ces frais pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Commune dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe n°2.

## Article 11 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

---

Les dépenses effectuées au titre de la convention opérationnelle habitat en multi-sites avec La Communauté de Communes Sainte-Baume Mont Aurélien sur les sites CLOS DES ROQUES et LA FRUITIERE sur la COMMUNE de SAINT-MAXIMIN LA SAINTE-BAUME 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 05/09/2017 est précisé en **annexe n°3**.

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

## Article 12 – Montant de la convention

---

Le montant de la présente convention est fixé à **cinq millions (5 000 000) d'EUROS** hors taxes et hors actualisation.

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

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

## Article 13 - Durée de la convention

---

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2022** ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

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

## **Article 14 – Détermination du prix de cession**

---

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe n°2** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

## **Article 15 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours**

---

### **15.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

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

### **15.2 Cas de l'abandon d'un site d'intervention :**

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la Commune s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

## **Article 16 – Contentieux**

---

A 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 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

En 2 exemplaires originaux

Fait à ..... le

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

**La Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-  
Baume  
représentée par son Maire**

**Claude BERTOLINO <sup>(2)</sup>**

**Horace LANFRANCHI <sup>(2)</sup>**

<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page

## Annexes

PROJET

## Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

### **Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION**

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

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

### **Article II : DUREE**

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article III : 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 PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (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 PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

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

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

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

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



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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA 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 PACA 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 V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE**

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

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

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA 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 PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

la Commune réalisera les états des lieux, 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 PACA 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 PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA 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 PACA 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 PACA 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 PACA qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé 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 PACA 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 PACA 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 PACA 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 PACA 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 toute autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA 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 PACA 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 PACA :**

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA 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 PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, 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 PACA 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 PACA.

## **2. A la charge de l'EPFI ou la METROPOLE ou 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 PACA, des travaux de gros œuvre, dératization et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

### **Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La Commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

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 PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

### **Article VIII : TAXES ET IMPOTS**

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

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

### **Article IX : ASSURANCES**

#### **Assurances de l'EPF PACA :**

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

**Assurances de la 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 PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

**Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

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

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

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

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF PACA 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°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

### (PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)

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

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

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

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

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

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

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

### **Modalités de calcul de l'actualisation :**

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

**Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.**

**Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.**

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des 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 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

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 1<sup>er</sup> janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

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

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

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

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur ou dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

**La 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 (aménagement en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

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

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

## 2. 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 PACA. 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 PACA constatant l'abandon du site.

## 3-Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

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 PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.



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

**ETAT DES DEPENSES AU TITRE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE HABITAT EN MULTI-SITES POUR UNE INTERVENTION FONCIERE A COURT TERME DESTINEE A LA PRODUCTION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE**

*Etat des dépenses réalisées sur la commune de Saint-Maximin au 05-09-2017*

**Dépenses constatées**

<b>Date comptable</b>	<b>Affaire</b>	<b>Opération</b>	<b>Compte</b>	<b>Libellé du compte</b>	<b>Montant payé HT</b>	<b>Raison sociale du tiers</b>
30/01/2017	CF832094M	83MAX004	60111532	Frais de gestion courante	12,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
01/01/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	1 500,00	KAX
01/01/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	300,00	ALPICITÉ
01/01/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	2 100,00	CONSEIL URBAIN
01/01/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	2 100,00	ILOT ARCHETECTURE
03/08/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	1 225,00	EODD INGENIEURS CONSEILS
01/08/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	2 125,00	SARL CASTIGLI - GESUD
01/08/2017	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	120,00	SARL CASTIGLI - GESUD
30/08/2017	CF832094M	83MAX004	60111532	Frais de gestion courante	30,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
	<i>Sous-total</i>	<i>83MAX004 "La Fruitière"</i>			<b>9 512,00</b>	
01/01/2016	CF832094M	83MAX03	60111532	Frais de gestion courante	30,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
14/06/2016	CF832094M	83MAX03	601111	Coût d'acquisition	500 000,00	MAITRE GALIANA VINCENT
14/06/2016	CF832094M	83MAX03	601112	Frais d'acquisition	5 129,03	MAITRE GALIANA VINCENT
14/06/2016	CF832094M	83MAX03	601112	Frais d'acquisition	547,64	MAITRE GALIANA VINCENT
31/01/2017	CF832094M	83MAX03	60111532	Frais de gestion courante	15,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
	<i>Sous-total</i>	<i>83MAX03 "Clos des Roques"</i>			<b>505 721,67</b>	
27/11/2009	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	12,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
27/11/2009	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	12,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
27/11/2009	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	36,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
31/12/2009	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	15,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
12/03/2013	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	30,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
12/03/2013	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	6,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
12/03/2013	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	15,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
12/03/2013	CF832094M	CF832094M	60111532	Frais de gestion courante	15,00	HYPOTHEQUES DRAGUIGNAN BUR. 2
		<b>Non affecté à un site</b>			<b>141,00</b>	
	<b>TOTAL</b>				<b>515 374,67</b>	



***Dépenses prévisionnelles***

<b>EJ</b>	<b>Affaire</b>	<b>Opération</b>	<b>Compte</b>	<b>Intitulé du compté</b>	<b>Montant engagé non payé</b>	<b>Raison sociale du tiers</b>
201700053	CF832094M	83MAX004	601111	Coût d'achat - Portage	702 000,00	SCP CARPENTIER-BERNARD-CLAUDOT NOTAIRES ASSOCIES
201700053	CF832094M	83MAX004	601112	Frais d'acquisition - Portage	21 060,00	SCP CARPENTIER-BERNARD-CLAUDOT NOTAIRES ASSOCIES
201700053	CF832094M	83MAX004	601112	Frais d'acquisition - Portage	7 020,00	SCP CARPENTIER-BERNARD-CLAUDOT NOTAIRES ASSOCIES
201701111	CF832094M	83MAX004	6011143	Autres Travaux - Portage	500,00	SARL CASTIGLI - GESUD
201701111	CF832094M	83MAX004	6011143	Autres Travaux - Portage	400,00	SARL CASTIGLI - GESUD
201701111	CF832094M	83MAX004	6011143	Autres Travaux - Portage	960,00	SARL CASTIGLI - GESUD
201701111	CF832094M	83MAX004	6011143	Autres Travaux - Portage	300,00	SARL CASTIGLI - GESUD
201701111	CF832094M	83MAX004	6011143	Autres Travaux - Portage	1 800,00	SARL CASTIGLI - GESUD
201701111	CF832094M	83MAX004	6011143	Autres Travaux - Portage	700,00	SARL CASTIGLI - GESUD
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	750,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	2 490,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	1 025,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	765,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	14,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	90,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	100,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	90,00	ALPHA SOL
201701199	CF832094M	83MAX004	601113	Frais d'études	650,00	ALPHA SOL
	<i>Sous-total</i>	<i>83MAX004</i> <i>"La Fruitière"</i>			<i>740 714,00</i>	
	<b>TOTAL</b>				<b>740 714,00</b>	

<b>SYNTHESE</b>		
<b><u>SITE</u></b>	<b><u>NOM SITE</u></b>	<b><u>MONTANT ENGAGE</u></b>
83MAX004	La Fruitière	750 226,00
83MAX03	Clos des Roques	505721,67
Convention		141,00
<b>TOTAL</b>		<b>1 256 088,67</b>

PRO