



EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

VILLE DE SOLLIES PONT

Séance du jeudi 25 février 2010

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33

Date de la convocation

16 février 2010

Date d'affichage

16 février 2010

Objet de la délibération

Pôle service technique - Service de l'urbanisme-Projet d'avenant à la convention opérationnelle de veille et maîtrise foncière sur les sites « îlot de la gare, les Laugiers et les Terrins » - Phase d'impulsion – Avenant n° 2.

Vote pour à l'unanimité

POUR : 33
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

L'an deux mille dix, le vingt-cinq février deux mille dix, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la Présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

Etaient présents :

GARRON André, MONTBARBON Sophie, COIQUAULT Jean-Pierre, ARNAUDO Michèle, DUPONT Thierry, RIGAUD Catherine, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, ACROSSE Paul, GOTTA Marie-Aurore, KASPERSKI Christophe, BOUBEKER Patrick, BOTA Yasmine, DROESCH Michel, BONIFAY Rose-Marie, LAUNAY Michel, BORELLI Huguette, GUERRUCCI Alberto, CHAOUUCHE Dalèl, CEVRERO Maurice, DELGADO Alexandra, ROUX Jean-Paul, VALLE Evelyne, DESVILETTES Louis, LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie, RIMBAUD Georges, CHASTAIGNET Elisabeth.

Procurations :

BOUTIER Jean-Paul donne procuration à **LUQUAND Jean-Pierre**,
FOREST Marie-Paule donne procuration à **RIMBAUD Georges**

Absents :

aucun

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, **Madame Yasmine BOTA** est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents

Préambule

L'établissement public foncier (EPF) PACA a adopté son nouveau programme pluriannuel d'intervention pour la période allant de 2010 à 2015 par délibération du conseil d'administration du 30 novembre 2009. Il convient donc d'adopter un avenant à la convention signée avec cet établissement afin de la rendre conforme aux orientations de ce programme. Les principales modifications portent sur les modalités de cession des terrains acquis par l'EPF. En effet, pour tenir compte des conséquences de la crise immobilière, l'actualisation du prix de cession est supprimée jusqu'au 1^{er} janvier 2013. Ces modifications intégrées dans la convention établie entre la commune et l'EPF pourront être mises en œuvre pour les prochaines opérations du quartier des Terrins et de l'îlot de la gare.

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.324-1 et suivants,

VU le décret du 20 décembre 2001 de création de l'établissement public foncier (EPF) de Provence Alpes Côte d'Azur (PACA),

VU le plan d'occupation des sols de la Commune de Solliès-Pont approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21/12/2000, modifié le 30/04/2003, mis à jour le 18/05/2005, mis à jour le 01/12/2005, modifié le 09/02/2006, modifié le 19/09/2006, révisé le 06/11/2007, modifié le 23/06/2009,

VU la délibération du conseil municipal du 20/06/2008 par laquelle le droit de préemption urbain a été étendu aux zones NA du plan d'occupation des sols,

VU la délibération du conseil municipal du 30/10/2008 autorisant monsieur le maire à signer le projet de convention,

VU la délibération du conseil municipal du 28 mai 2009 approuvant le projet d'avenant à la convention opérationnelle de veille et maîtrise foncière sur les sites « îlot de la gare, les Laugiers et les Terrins »

CONSIDERANT que la commune a conclu le 9 février 2009 une convention opérationnelle d'impulsion et de réalisation sur le quartier de la gare avec l'établissement public foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) qui prévoit l'acquisition de propriétés par négociation amiable et, au besoin, par voie d'expropriation sur les secteurs des Laugiers et de l'îlot de la gare en vue de l'urbanisation de ces deux sites avec une vocation principale d'habitat,

CONSIDERANT que l'EPF PACA a adopté un nouveau programme pluriannuel d'intervention couvrant la période 2010-2015,

CONSIDERANT qu'il convient d'intégrer dans la convention signée avec cet établissement les modifications issues du nouveau programme,

Monsieur le maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer l'avenant n° 2 (cf. pièce jointe) à la convention conclue le 9 février 2009 avec l'EPF PACA.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Où l'exposé du rapporteur

Après avoir obtenu les explications utiles et en avoir délibéré,

A main levée et à l'unanimité de ses membres présents,

APPROUVE le projet d'avenant à la convention opérationnelle d'impulsion et de réalisation sur le quartier de la gare avec l'EPF PACA

DIT que monsieur le maire est autorisé à signer cet avenant n° 2.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

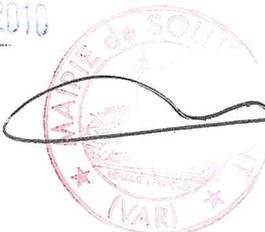
Le Maire,

Docteur André GARRON

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
et publication ou notification du

05 MAR 2010

16 MAR 2010





ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

COMMUNE de Solliès-Pont

(Département du Var)

CONVENTION OPERATIONNELLE DE VEILLE ET DE MAITRISE FONCIERE SUR LES SITES « ILOT GARE SNCF, LAUGIERS, TERRINS » PHASE D'IMPULSION

AVENANT N°2

ENTRE

ENTRE

La Commune de Solliès Pont représentée par son Maire, André GARRON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

D'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier 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 son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2009,

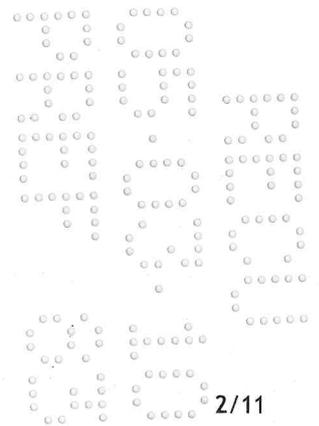
Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

Préambule	4
Article 1 - Objet de l'avenant	6
Article 2- Articles de la convention initiale modifiés.....	6
2.1 - Modification de l'article 11 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	6
2.2 - Suppression de l'article 9 - Durée de la période d'acquisition et de portage	6
2.3 - Modification de l'article 10 - Conditions juridiques de la revente	6
2.4 - Modification de l'article 13 - Résiliation de la convention	6
2.5. Suppression de l'Annexe n° 3 portant sur les modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA	6
Article 3- Les autres articles restent inchangés.....	6
Annexe n° 1 - Jouissance et gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	6
Annexe n° 2 - - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA	6

PROJET



Préambule

La COMMUNE de Solliès-Pont et l'EPF PACA ont signé le 9 février 2009 une convention de maîtrise foncière (impulsion et réalisation) en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte comportant des logements sociaux sur 2 secteurs distincts de la commune.

Dans ce contexte, la COMMUNE souhaite maîtriser le développement de son urbanisation et les programmes d'habitat associés à ce développement. Pour se faire, elle a sollicité l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière des périmètres concernés.

Les premières démarches d'acquisitions ont été engagées par négociations amiables sur une partie du périmètre d'intervention et ont abouti à la maîtrise foncière sur le secteur de la Gare.

Parallèlement, la commune a souhaité voir l'EPF intervenir sur une troisième opération pour laquelle un avenant a été signé le 1^{er} juillet 2009. Aussi, pour poursuivre sans interruption la mission de maîtrise foncière, le montant de l'engagement financier initialement prévu dans la convention (2 000 000€) a été augmenté et porté à 5 500 000 €.

Par ailleurs, le délai de durée de la période d'acquisition expire le 10/02/2012, alors que la durée de la convention expire le 10/02/2013.

Dans ce contexte, il est nécessaire de proroger la date d'acquisition jusqu'à la date de caducité de la convention initiale et d'adapter la convention initiale aux nouvelles règles du programme pluriannuel d'interventions de l'EPF PACA, notamment d'introduire les nouvelles modalités de détermination des prix de cession et de jouissance et gestion des biens acquis.

La durée initiale de la convention est maintenue au 10/02/2013 et la période d'acquisition est prorogée jusqu'au 10/02/2013.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

PROPOSÉ



Article 1 - Objet de l'avenant

Le présent avenant n°2 a pour objet de proroger la durée d'acquisition et d'intégrer les nouvelles modalités d'intervention de l'EPF PACA.

Article 2- Articles de la convention initiale modifiés

Les articles suivants de la convention d'origine sont ainsi modifiés :

2.1 - Modification de l'article 6 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'article 11 de la convention d'origine est ainsi modifié :

« Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

Pendant la durée du portage, l'EPF PACA remettra la gestion des biens acquis à la Collectivité ou son mandataire, qui s'engage dans le cadre de la présente convention, à en assurer la gestion dans les périmètres d'intervention et selon les modalités définies à l'annexe n°1 qui sera dûment paraphée par les parties (sauf biens expressément définis que l'EPF PACA gardera en gestion directe).

La collectivité ou son mandataire se verra transférer, dans le cadre d'un procès verbal de remise en gestion contresigné par les 2 parties, la garde, le contrôle et la surveillance des biens qu'elle gère.

Elle s'engage à retourner le procès-verbal de remise en gestion du bien signé sous un délai maximum d'1 mois.

Pour le cas où la Collectivité ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, l'EPF PACA reprendra ladite gestion à sa charge, et pourra substituer à la Collectivité, un délégataire dont les frais générés seront refacturés annuellement à la Collectivité. »

L'annexe n°2 de la convention d'origine est remplacée par l'annexe n°1 du présent avenant.

2.2 - Suppression de l'article 12 - Durée de la période d'acquisition et de portage

2.3 - Modification de l'article 13 - Conditions juridiques de la revente

L'article 13 de la convention d'origine est ainsi modifié :

« Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent conformément aux dispositions du Programme Pluri-Annuel d'Interventions de l'EPF PACA selon les modalités définies en annexe n°2 du présent avenant. »

2.4 - Modification de l'article 15 - Résiliation de la convention

L'article 15 de la convention d'origine est ainsi modifié :

« 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), il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des missions effectuées par l'EPF PACA. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PACA doit remettre à la COMMUNE, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La COMMUNE sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement dans les six mois suivant la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention. »

2.5. Suppression de l'Annexe n° 3 portant sur les modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

L'Annexe n° 3 portant sur les modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA est supprimée suite à la modification de l'article 13.

Article 3- Les autres articles restent inchangés

Fait à Marseille, en 4 exemplaires originaux

Fait à _____, le ⁽¹⁾

Le

L'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur représenté par son Directeur Général,	La Commune de SOLLIES-PONT Représentée par son Maire,
Pierre-Louis SOLDANI⁽²⁾	André GARRON⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page



Annexe n°1 - JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

Le présent article a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en jouissance et en gestion à la Collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la Collectivité, en application de la présente convention d'intervention foncière. *(A l'exception des locaux pour lesquels l'EPF PACA souhaite conserver expressément la gestion directe. Il s'agit essentiellement de baux commerciaux ou d'activités). La décision de conserver la gestion directe par l'EPF PACA relèvera de l'établissement au cas par cas.*

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Collectivité :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
 - o de son rachat par la Collectivité ou de l'opérateur désigné.
 - o 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

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion 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 rempli le **procès-verbal de remise en gestion signé entre les 2 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.

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS DE LA REMISE EN GESTION

ETAT DES BIENS :

La Collectivité 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 procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et le contenu du procès-verbal établi contradictoirement,
- pour les biens bâtis occupés, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils peuvent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) la collectivité s'engage à reloger les occupants le plus rapidement possible.

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

A la demande de la collectivité, la réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la Collectivité et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

Article V : RESPONSABILITES

A compter de la remise en gestion, et pendant toute sa durée, la Collectivité ou son mandataire assure la gestion courante et détiendra l'usage, la surveillance, la direction et le contrôle du bien transféré. Elle en sera dès lors réputée gardien.

Elle en assurera la gestion en bon père de famille.

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

Elle devra aviser l'EPF PACA dans les plus brefs délais des troubles, dysfonctionnements, dangers ... qu'elle constaterait sur l'immeuble qu'elle gère.

Article VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES

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

Biens occupés au jour de la remise en gestion.

La remise en gestion d'un bien entraînera subrogation de la Collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la collectivité faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien. *Dès que le bien est acquis par l'EPF PACA, l'intégralité de la gestion locative (technique et administrative) sera assurée par la Collectivité, sauf décision contraire de l'EPF PACA.*

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

Les dépôts de garantie étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la Collectivité au jour de l'acceptation de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Biens vacants ou devenant vacants

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

En conséquence, la Collectivité informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPF PACA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

Si, par dérogation à ce qui précède, les parties convenaient de conserver sans travaux de sécurisation ou démolition un bien bâti inoccupé, il est expressément convenu que l'occupation dudit bien ne pourra s'effectuer que sous le régime de la précarité.

En conséquence, la Collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle soumettra le projet de convention à l'EPF PACA pour accord avant toute signature. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature.

Rapports avec les locataires et occupants

La Collectivité veillera à la bonne exécution des baux et conventions d'occupation.

Elle réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues, délivrera les congés et procédera aux expulsions.

Elle percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux et conventions d'occupation.

La Collectivité 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.

Au cas où il serait nécessaire d'intenter une action judiciaire contre l'un d'eux, la Collectivité en informe l'EPF PACA, diligente la procédure appropriée et en rend compte.

Occupations illicites :

La Collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite, de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre et de procéder à la sécurisation des lieux.

La collectivité est tenue de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent.

Elle informe sous trois jours maximum l'EPF PACA des évènements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte au bien, squatte, contentieux, intervention sur le bien,...

Article VII : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS

Obligations de la Collectivité :

La Collectivité devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires.

Elle assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De par sa situation proche du bien, et dans le cadre de la surveillance qu'elle exerce, la collectivité veillera tout particulièrement à signaler au propriétaire toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux ponctuels urgents de gros œuvre, débroussaillage et de curage...

Obligations de l'EPF PACA :

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge 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 .

La Collectivité 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 de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le PV 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 Collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Collectivité 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.

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La remise en gestion emporte transfert de jouissance et s'effectue à titre gratuit.

La Collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés - loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

Elle 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).

Elle représentera l'EPF PACA aux Assemblées Générales des copropriétaires.

Article IX : TAXES ET IMPOTS

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

La Collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères,) et sera tenue du paiement de la taxe d'habitation due par les occupants, en cas de défaillance de ceux-ci.

Article X : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la convention d'intervention foncière 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.

L'attention de la Collectivité est attirée sur les risques aggravants générant des surprimes ou des exclusions ; elle s'engage en conséquence à déclarer à l'EPF PACA les situations suivantes :

- Les bâtiments et ou activités relevant des Risques d'Entreprise (par exemple : entrepôt de marchandises, usine d'incinération d'ordures ménagères, stockage de produits inflammables, friches industrielles)

Assurances de la Collectivité :

La Collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

Elle 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.

Elle 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).

Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La collectivité procède à une visite périodique du bien, au moins **une fois par trimestre**, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La Collectivité 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 Collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Collectivité ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du PV de remise en gestion,
- éventuellement la date du PV de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- le montant et la nature des sommes perçues,
- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

La Collectivité fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, chaque année avant le 31 décembre :

- Pièces relatives à la gestion locative :
 - Etat détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :
 - o la destination de chaque local qu'elle gère ;
 - o le montant du loyer ;
 - o l'identité du locataire ;
 - o la date d'expiration de chaque contrat ;
 - o les litiges éventuels.
- Pièces relatives à la gestion technique :
 - rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
 - Etat des travaux et réparations à réaliser ;
 - La fiche technique de suivi décrite à l'article XI ci-dessus.

L'EPF PACA fournira des documents-type à la collectivité, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

ANNEXE N°2 -- MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA

(PPI 2010-2015 approuvé par délibération du Conseil d'Administration
du 30 novembre 2009)

1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION :

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 revient prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de revient sont 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 remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF 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 de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet considéré.

L'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) sera supprimée pendant la première partie du PPI afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière. Elle sera rétablie à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

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

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^{er} 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 prévisionnel ainsi établi demeurera inchangé si l'écart entre la date prévisionnelle de cession et la date de signature de l'acte de vente n'excède pas trois mois.
En cas de dépassement de ce délai, le prix de cession sera recalculé.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Dans certains cas particuliers (principalement lorsqu'il s'agit de Collectivités locales à faible potentiel fiscal) le paiement étalé sera possible.

Les actes de cession aux Collectivités Locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines.

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. La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard 6 mois après le terme de la convention. Au-delà de ce délai, la collectivité ou son mandataire 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.

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 locale 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 COMMUNE, la COMMUNE s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de revient tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2- PAIEMENT DU PRIX, FIN DE PORTAGE FINANCIER PAR L'EPF PACA

La COMMUNE (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

3- MODALITES DE PAIEMENT

La COMMUNE 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.