



VILLE DE SOLLIES PONT

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	32

Date de la convocation
30 mars 2011

Date d'affichage
31 mars 2011

Objet de la délibération
*Pôle services techniques –
Service urbanisme – Convention
d'adhésion à la convention
opérationnelle habitat en multi-
sites, à l'échelle du territoire
intercommunal avec
l'établissement public foncier de
Provence Alpes Côte d'Azur.*

Vote pour à l'unanimité

POUR : 32
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

EXTRAIT

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

Séance du jeudi 7 avril 2011

L'an deux mille onze, le sept avril deux mille onze, à dix-neuf heures, 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, CHAOUCHE Dalèl, DELGADO Alexandra, ROUX Jean-Paul, VALLE Evelyne, DESVILETTES Louis, TREQUATTRINI Pascale, LUQUAND Jean-Pierre, AUTRAN Martine, BOUTIER Jean-Paul, LE TINNIER Nathalie, ROCHE François, MAESTRACCI Sylvie, RIMBAUD Georges,

Procurations :

FOREST Marie-Paule donne procuration à RIMBAUD Georges

Absente :

CHASTAIGNET Elisabeth

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

PREAMBULE

Le SCOT Provence Méditerranée comme le Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle intercommunale, ont mis en évidence la nécessité d'accroître et de diversifier la production de logements. En effet, l'attractivité migratoire des communes de la Vallée du Gapeau génère de forts besoins en logements renforcés par la réduction de la taille des ménages (décohabitation, double résidence, etc...).

De plus, le diagnostic du PLH a relevé, en particulier dans les centres villes, un nombre important de logements dont les conditions d'habitabilité ne sont pas satisfaisantes ainsi que des logements vacants. Ainsi, le PLH définit différentes orientations telles que la mise en place d'un programme d'actions foncières et la valorisation des centres anciens.

C'est pourquoi la CCVG a décidé de se doter de moyens d'interventions réactifs en fonction des opportunités foncières qui se présenteront sur le territoire intercommunal. Par délibération du 25 février 2011, le conseil communautaire de la vallée du Gapeau a approuvé la convention opérationnelle habitat en multi-sites à l'échelle du territoire intercommunal avec l'établissement public foncier de Provence Alpes Côte d'Azur (pièce jointe n°1). Cette convention est complémentaire à la convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière sur les sites de l'îlot de la gare SNCF, des Laugiers et des Terrins.

Ainsi, il est proposé au conseil municipal que la commune de Solliès-Pont adhère à cette convention afin que l'EPF PACA puisse intervenir dans les zones U du POS ou du futur PLU. L'EPF PACA interviendra soit par négociation amiable soit par délégation du droit de préemption.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée adopté le 16 octobre 2009,

Vu l'avis favorable du conseil d'administration de l'EPF PACA du 4 février 2011,

Vu la délibération du conseil communautaire de la vallée du Gapeau du 25 février 2011,

Considérant la nécessité d'accroître et de diversifier la production de logements, comme cela ressort du SCOT Provence Méditerranée et du projet de PLH intercommunal,

Considérant que l'adhésion à la convention opérationnelle habitat en multi-sites est un outil permettant de poursuivre le partenariat avec l'EPF PACA dans le cadre d'opérations comportant une part significative de logements locatifs sociaux,

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,
Le conseil municipal,

à main levée et à l'unanimité des membres présents et de ses représentants

Article 1 : approuve la convention d'adhésion à la convention opérationnelle habitat en multi-sites, à l'échelle du territoire intercommunal avec l'établissement public foncier de Provence Alpes Côte d'Azur (pièce jointe n° 2).

Article 2 : autorise monsieur le maire à signer la convention d'adhésion et tout document se rapportant à cette affaire.

Dit que la présente délibération sera transmise à monsieur le Préfet du Var.

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

10 4 AVR. 2011



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU



VILLE DE SOLLIÈS-PONT



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Commune de SOLLIÈS-PONT
Département du VAR

**CONVENTION D'ADHÉSION A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE HABITAT EN MULTI-SITES
CONCLUE ENTRE L'EPF PACA ET LA CCVG**

ENTRE

La Commune de Sollies-Pont, représentée par son Maire, André GARRON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°... en date du,

Désignée ci-après par les initiales «LA COMMUNE»

D'une part,

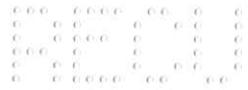
ET

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,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,





ARTICLE 1 - LES CONDITIONS D'ADHESION DE LA COMMUNE AU DISPOSITIF EPF PACA / EPCI

1.1- Par la présente, la COMMUNE adhère à « la convention opérationnelle habitat en multi-sites » (Cf. annexe 1).

Cette convention opérationnelle habitat a été signée le _____ par l'EPF PACA d'une part (conformément à la décision de son Conseil d'Administration du 4 février 2011) et la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau d'autre part (conformément à la délibération de son Conseil Communautaire du 25 février 2011).

1.2- La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans la dite convention opérationnelle habitat.

1.3- La COMMUNE s'engage à gérer les biens acquis par l'EPF PACA selon les modalités définies dans la convention opérationnelle habitat. (cf. annexe 2)

1.4- En cas de non revente à un opérateur, la Commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFPACA à échéance de la convention dans les conditions définies à l'annexe 3.

ARTICLE 2 - VALIDATION DES SITES D'INTERVENTION

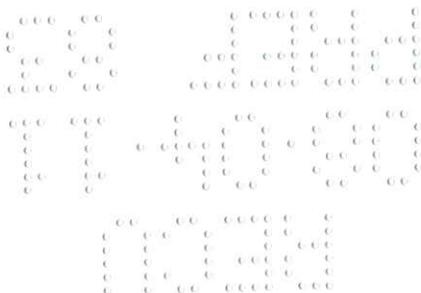
La COMMUNE valide l'intervention de l'EPF PACA sur les zones U du POS et du futur PLU, et lui délèguera au cas par cas son droit de préemption. En outre, elle validera les caractéristiques et programmes de logements à réaliser et le choix des opérateurs.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION

La présente convention d'adhésion prend fin à l'échéance de la convention opérationnelle habitat en multi-sites signée avec l'EPCI.

ARTICLE 4 - RESILIATION DE LA CONVENTION

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



ARTICLE 5 - 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.

Fait à Marseille, le (1)
En exemplaires originaux

Fait à, le (1)

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par son Directeur Général,**

**La Commune de Solliès-Pont
représentée par son Maire,**

Pierre-Louis SOLDAÏNI⁽²⁾

André GARRON⁽²⁾

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité (de la délibération du Conseil Communautaire)

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n° 2 à la convention d'adhésion communale 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 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 convention d'intervention foncière.

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 nécessite 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 la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
 - o de son rachat par l'opérateur désigné ou la commune.
 - 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 établi un 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 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 à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera 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) la commune 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 commune, la réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la commune et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

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

La commune ne peut justifier, inéme 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 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 étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la commune au jour de l'acceptation de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants

La commune 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 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.

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

Occupations illicites

La commune 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 commune 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 événements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte au bien, squatte, contentieux, intervention sur le bien,...

Biens vacants ou devenant vacants

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, 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.

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la commune devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la commune 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 lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS

A la charge 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 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 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.

A la charge de la commune :

La commune 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.

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

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 commune veillera tout particulièrement à signaler au propriétaire toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes ET DES BIENS.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, débroussaillage et de curage... (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La remise en gestion emporte remise en jouissance.

La commune encaissera directement à son profit les produits des biens remis - 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 remis, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, elle 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,) et sera tenue du paiement de la taxe d'habitation due par les occupants, en cas de défaillance de ceux-ci.

Article IX : 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 Commune 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 commune :

La commune 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 X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La commune procède 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, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la commune 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 procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal 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 commune 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 commune, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n° 3 à la convention d'adhésion communale

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 communes 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 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 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 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.

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 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 pourra être recalculé.

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

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 commune.

La commune garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. La commune 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 commune ou son mandataire versera à l'EPF PACA, 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 commune 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, 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- 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.

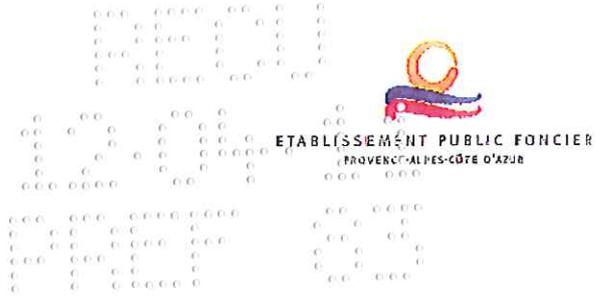
3- MODALITES DE PAIEMENT

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.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



VALLÉE DU GAPEAU



Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau

CONVENTION OPERATIONNELLE HABITAT EN MULTI-SITES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

ENTRE

La Communauté de communes de la Vallée du Gapeau, représentée par son Président, André GEOFFROY, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2011

Désignée ci-après par « L'EPCI » ou « la CCVG »

D'une part,

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 Canobière - représenté par son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDANI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° 2011/15 en date du 04 Février 2011,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

SOMMAIRE

Article 1 - Objet de la convention.....	4
Article 2 - Modalités d'adhésion éventuelle des communes.....	4
Article 3 - Périmètres d'intervention.....	4
PRESENTATION DE LA DEMARCHE ET DES MOYENS D'INTERVENTION	5
Article 4 - Démarche d'intervention.....	5
Article 5 - La démarche d'acquisition.....	5
Article 6 - Revente à des opérateurs.....	5
LES MODALITES PRATIQUES.....	6
Article 7 - Transmission des données numériques.....	6
Article 8 - Dispositif de suivi de la convention.....	6
Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	6
LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	6
Article 10 - Engagement financier au titre de la présente convention.....	6
Article 11 - Durée de la convention.....	7
Article 12 - Conditions juridiques de la revente.....	7
Article 13 - Détermination du prix de cession.....	7
Article 14 - Résiliation ou caducité de la convention.....	7
Article 15 - Contentieux.....	8
Annexe n°1 à la convention multi-sites.....	9
MODELE DE CONVENTION communale D'ADHESION.....	9
Annexe n°2 à la convention d'adhésion communale.....	11
GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PACA.....	11
Annexe n° 3 à la convention d'adhésion communale.....	15
MODALITES DE CESSION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA.....	15

PREAMBULE

Située dans l'aire urbaine de Toulon, les cinq communes de la CCVG comptent au 1^{er} janvier 2007 28 426 habitants. Elles font partie du périmètre du SCOT Provence Méditerranée (Schéma de Cohérence Territoriale). Comme sur l'ensemble de ce territoire, la Vallée du Gapeau connaît une pression démographique causée par son attractivité migratoire même si celle-ci est inégale selon les communes. Cette tendance démographique génère de forts besoins en logements renforcés par la réduction de la taille des ménages (vieillesse de la population, décohabitation, double résidence...) ainsi que par les demandes en immobilier de vacances.

Ainsi, un des enjeux souligné par le SCOT Provence Méditerranée est la nécessité d'un net accroissement de la production de logements ainsi que sa diversification notamment pour les jeunes actifs. Sur le territoire de la CCVG, il a fixé l'objectif d'édifier 210 résidences principales par an (objectif ramené au prorata de la population des 5 communes composant la CCVG depuis le départ de la commune de La Crau). Afin de maîtriser la consommation d'espaces, la production de ces nouveaux logements pourra en partie être satisfaite au travers d'une politique de renouvellement urbain.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours d'élaboration au sein de la CCVG, confirme et complète ce diagnostic sur le territoire intercommunal. Il fait apparaître l'insuffisance de l'offre de logements locatifs sociaux alors que la demande est forte. En effet, en application des dispositions de l'article 55 de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, le taux de ces logements est inférieur à 5 % soit 510 logements pour 11 647 résidences principales. De ce fait, l'Etat a fixé aux trois communes de la CCVG soumises à ces dispositions des objectifs triennaux de construction de logements locatifs sociaux. Sur la période 2008-2010, la commune de La Farlède doit produire 66 logements locatifs sociaux, celle de Solliès-Pont 88 et celle de Solliès-Toucas 60. De plus, le PLH relève, notamment dans les centres villages, un nombre important de logements dont les conditions de confort ne sont pas satisfaisantes, certains logements étant même insalubres.

Le PLH définit différentes orientations parmi lesquelles la mise en place d'un programme d'actions foncières et la valorisation des centres anciens. Afin de pouvoir mettre en œuvre ces orientations, la CCVG a décidé de se doter de moyens d'intervention réactifs en fonction des opportunités foncières qui se présenteront sur le territoire intercommunal. Pour cela, elle a sollicité l'EPF PACA afin d'établir une convention opérationnelle Habitat qui lui confie une mission d'acquisition foncière et de portage foncier sur le court terme. Cette convention est complémentaire des conventions opérationnelles de veille et de maîtrise foncières établies entre l'EPF PACA et la commune de Solliès-Pont sur les sites de l'îlot gare SNCF, des Laugiers et des Terrins ainsi que la commune de Solliès-Toucas sur le site du Pied de Légue Ouest ».

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention vise à définir les engagements et obligations que prennent l'EPCI et l'Etablissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur.

L'EPCI demande à l'EPF PACA son concours pour la production de 100 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/ou accession sociale); et de mettre en place les moyens pour favoriser la réalisation des objectifs qui seront fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration par l'EPCI.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPCI sollicite l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des opportunités qui se présentent et répondant à des critères de localisation et d'économie d'espace, en vue d'une mise en œuvre opérationnelle sur le court terme. L'EPCI et/ou l'EPF PACA identifieront des sites potentiels à vocation habitat pour une intervention à court terme. Il reviendra à l'EPCI la validation de la phase opérationnelle.

Parallèlement, afin de déterminer les composantes essentielles de chacun des projets, l'EPCI et l'EPF PACA ont décidé de s'associer pour l'élaboration d'études de faisabilité sur chacun des sites repérés.

Dans le cadre du présent dispositif, l'EPCI se porte garante des biens acquis par l'EPF PACA, la priorité d'acquisition restant aux communes.

Article 2 - Modalités d'adhésion éventuelle des communes

La présente convention se déclinera en conventions d'adhésion des communes sur lesquelles les objectifs cadre ont été identifiés. Cette dernière fixera les engagements réciproques des partenaires signataires - la Commune concernée et l'EPF PACA - ainsi que le périmètre d'intervention de l'EPF PACA.

Un modèle de convention d'adhésion est présenté en *annexe n° 1*.

Article 3 - Périmètres d'intervention

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

Les sites pourront être identifiés par l'EPCI ou la commune, ou, à leur demande, faire l'objet d'une démarche de prospection de la part de l'EPF PACA.

Les sites cibles sont ceux d'importance limitée pour la réalisation de petits programmes de logements selon les procédures de droit commun et comportant un pourcentage significatif de logements conventionnés ainsi que ceux identifiés par le PLH intercommunal en cours d'élaboration.

Il est à remarquer que ces interventions foncières visent à amplifier les actions des opérateurs sociaux et des promoteurs, et non pas à les concurrencer.

D'un commun accord, sur l'ensemble du territoire communautaire, les secteurs d'intervention à rechercher sont :

- localisés en centres villes,
- des sites de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, et desservis par les transports en commun ; privilégiant les projets économes d'espace, en continuité des tissus urbains existants,

Les projets seront évalués au regard des droits à construire, de la faisabilité technique et financière des programmes ; L'objectif de ces interventions étant basé sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat communautaire.

PRESENTATION DE LA DEMARCHE ET DES MOYENS D'INTERVENTION

Article 4 - Démarche d'intervention

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

Cette démarche comporte plusieurs étapes :

1. Recherche d'opportunités foncières sur le territoire intercommunal répondant aux critères de localisation cités ci-dessus : identification de sites par l'EPCI, la commune, et éventuellement 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 ou toute opportunité ayant pour objectif une mise en œuvre opérationnelle à court terme.
2. Evaluation par l'EPF PACA des conditions techniques, urbanistiques, administratives et financières de programmes de logements sur chaque site.
L'objectif est double :
 - ♦ vérifier l'intérêt d'une intervention publique et à quel prix,
 - ♦ asseoir juridiquement les préemptions qui seront réalisées par l'EPF PACA.
3. Enfin, sur les sites validés par l'EPCI et la Commune, et sur lesquels l'EPF PACA a la plus grande valeur ajoutée (maîtrise foncière complexe, parcellaire multiple...), la phase de maîtrise foncière sera mise en œuvre.

Article 5 - 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 EPCI) 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. L'EPF s'assurera de l'accord préalable de la CCVG et de la commune concernée.

Exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption et du droit de priorité à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini.

La collectivité compétente fera connaître sans délais suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Pour des périmètres conséquents, devant faire l'objet de projets à moyen ou long terme et nécessitant une Déclaration d'Utilité Publique, la signature de conventions opérationnelles pourra être proposée aux communes et / ou à l'EPCI, afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés.

Article 6 - Revente à des opérateurs

L'EPF PACA pourra assister l'EPCI dans la recherche de bailleurs sociaux et/ou d'opérateurs susceptibles de réaliser ces opérations en fonction du type de montage arrêté.

Cette démarche pourra prendre la forme d'une consultation sur la base d'un cahier des charges élaboré par l'EPF PACA et approuvé par le Comité de pilotage.

LES MODALITES PRATIQUES

Article 7 - Transmission des données numériques

L'EPCI transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA.

En fin de mission, l'EPF PACA s'engage à remettre à l'EPCI une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiel foncier, cartographies...).

Article 8 - Dispositif de suivi de la convention

8.1- Comité de pilotage de la convention

Un comité de pilotage présidé par l'EPCI, associant l'EPF PACA, se réunira en fonction des besoins. Le comité de pilotage évaluera l'avancement de la mission. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

8.2- Pilotage technique des projets

Des réunions de travail par commune seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets qui les concernent. Elles seront composées de la commune concernée, de l'EPCI, de l'EPF PACA et les partenaires à associer en tant que de besoin.

Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

La gestion des biens acquis par l'EPF PACA sera transférée aux communes concernées. Les modalités de mise en œuvre sont exposées à l'annexe 2 des conventions d'adhésion à intervenir.

LES MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES

Article 10 - Engagement financier au titre de la présente convention

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à 1,5 millions d'EUROS. En cas de dépassement de cet objectif financier, la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant.

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 sur lequel l'EPCI est engagé pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. La Communauté en sera régulièrement tenue informée.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA serait supérieur au montant prévisionnel, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA.

L'EPF PACA, en tant que Maître d'Ouvrage, procédera aux acquisitions en son nom et paiera directement l'ensemble des dépenses nécessaires à la maîtrise foncière (prix d'achat, indemnités de fixation judiciaire, impôts fonciers, frais d'actes, de procédures, etc...), les frais d'études faisabilité des projets et référentiels fonciers, ainsi que les frais de gestion (impôts fonciers et assurances).

L'EPF PACA sollicitera le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études pour la réalisation des phases d'études de faisabilité et préalables, géomètres, notaires, huissiers, avocats, ... etc. L'EPF se chargera de rechercher les partenaires financiers potentiels au financement des acquisitions foncières, et de monter les dossiers de demande de subventions.

Article 11 - Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le 31 décembre 2015 ; elle prendra effet à compter de la 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 s'achève au terme de la convention.

Article 12 - Conditions juridiques de la revente

L'EPF PACA s'engage à céder les biens acquis aux opérateurs désignés par l'EPCI et la commune concernée dans le cadre des projets validés.

Dans ce cadre, l'EPCI ou son mandataire prendra les immeubles, objet des présentes, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'EPCI ou de son mandataire.

L'établissement et la signature des actes portant transfert de propriété avec l'EPCI ou son mandataire mettent fin à la période de portage foncier par l'EPF PACA.

Article 13 - Détermination du prix de cession

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 3 des conventions d'adhésion à intervenir.

Article 14 - Résiliation ou 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), 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 l'EPCI, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

L'EPCI 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.

Article 15 - 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.

Fait à Marseille, le **16 MARS 2011**
En 6 exemplaires originaux

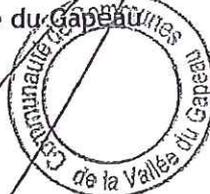
L'Établissement Public Foncier Provence Alpes
Côte d'Azur



représenté par son Directeur Général,
Pierre-Louis SOLDAÏNI

Fait à ~~Saint-Paul~~, le **28/03/2011**

La Communauté de Communes de
La Vallée du Gapeau



représentée par son Président,
André GEOFFROY⁽²⁾

- (1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité (de la délibération du Conseil Communautaire)
- (2) Parapher chaque bas de page



Annexe n°1 à la convention multi-sites
MODELE DE CONVENTION communale D'ADHESION

Ce modèle sera adapté en fonction du niveau d'intervention demandé et afin de tenir compte de la situation de chaque commune.

Commune de _____
(Département de _____)

**CONVENTION D'ADHESION A LA CONVENTION
OPERATIONNELLE HABITAT EN MULTI-SITES
CONCLUE ENTRE L'EPF PACA ET _____**

ENTRE

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

Désignée ci-après par les initiales «LA COMMUNE»

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,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

ARTICLE 1 - LES CONDITIONS D'ADHESION DE LA COMMUNE AU DISPOSITIF EPF PACA / EPCI

- 1.1- Par la présente, la COMMUNE adhère à « la convention opérationnelle habitat en multi-sites » (Cf. annexe 1).

Cette convention opérationnelle habitat a été signée le _____ par l'EPF PACA d'une part (conformément à la décision de son Conseil d'Administration du _____) et la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau d'autre part (conformément à la délibération de son Conseil communautaire du _____).

- 1.2- La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans la dite convention opérationnelle habitat.

- 1.3- La COMMUNE s'engage à gérer les biens acquis par l'EPF PACA selon les modalités définies dans la convention opérationnelle habitat. (DANS CE CAS ANNEXER LES MODALITES DE GESTION cf. annexe 1)

1.4- En cas de non revente à un opérateur, la Commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFPACA à échéance de la convention dans les conditions définies à l'annexe 2.

ARTICLE 2 - VALIDATION DES SITES D'INTERVENTION

La COMMUNE s'engage à valider les sites particuliers d'intervention de l'EPF PACA préalablement aux acquisitions, et lui délèguera au cas par cas son droit de préemption. En outre, elle validera les caractéristiques et programmes de logements à réaliser et le choix des opérateurs.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION D'ADHESION

La présente convention d'adhésion prend fin à l'échéance de la convention opérationnelle habitat en multi-sites signée avec l'EPCI.

ARTICLE 4 - RESILIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 5 - 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.

Fait à Marseille, le (1)
En exemplaires originaux

Fait à, le (1)

L'Etablissement Public Foncier Provence
Alpes Côte d'Azur
représenté par son Directeur Général,

La Commune _____
représentée par son Maire,

Pierre-Louis SOLDAINI⁽²⁾

_____ (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité (de la délibération du Conseil Communautaire)

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°2 à la convention d'adhésion communale

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 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 convention d'intervention foncière.

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 nécessite 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 la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
 - o de son rachat par l'opérateur désigné ou la commune.
 - 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 établi un 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 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 à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera 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) la commune 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 commune, la réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et la commune et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

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.

Biens occupés au jour de la remise en gestion.

La remise en gestion d'un bien entraînera subrogation 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 étant versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés à la commune au jour de l'acceptation de la remise en gestion du bien occupé, loué.

Rapports avec les locataires et occupants

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

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

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

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.

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

Occupations illicites

La commune 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 commune 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 événements particuliers, d'une manière non exhaustive : atteinte au bien, squatte, contentieux, intervention sur le bien,...

Biens vacants ou devenant vacants

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, 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.

Dans l'hypothèse où le bien ferait l'objet d'une occupation temporaire, sous réserve qu'il réponde aux normes en vigueur selon l'affectation souhaitée, la commune devra préalablement à toute signature de convention d'occupation, solliciter l'accord écrit de l'EPF PACA.

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la commune 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 lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS

A la charge 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 commune devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, ce qui 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 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.

A la charge de la commune :

La commune 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.

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

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 commune veillera tout particulièrement à signaler au propriétaire toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes ET DES BIENS.

De manière exceptionnelle, elle pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, débroussaillage et de curage... (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La remise en gestion emporte remise en jouissance.

La commune encaissera directement à son profit les produits des biens remis - 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 remis, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, elle 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,) et sera tenue du paiement de la taxe d'habitation due par les occupants, en cas de défaillance de ceux-ci.

Article IX : 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 Commune 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 commune :

La commune 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 X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La commune procède 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, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la commune 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 procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal 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 commune 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 commune, qu'elle devra nous retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n° 3 à la convention d'adhésion communale

MODALITES DE CESSIION 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 CESSIION :

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 communes 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 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 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 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.

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.

