

Département du Var

# VILLE DE SAINT CYR SUR MER

-----  
Arrondissement de  
TOULON

-----  
Canton de  
SAINT CYR SUR MER

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2018 -11 - 07

Séance du 20 novembre 2018

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33

Présents : 26

Représentés : 5

Absents excusés : 2

\*\*\*\*\*

L'an deux mille dix-huit, le vingt novembre,  
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT CYR SUR MER  
réuni à la Salle du Conseil Municipal, sur la convocation et sous la  
présidence de Monsieur le Maire.

**Etaient présents** : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire

**Adjoint**s : Mesdames GOHARD, GUIROU-NOUYRIGAT,  
VANPEE, Messieurs BAGNO, FERRARA, HERBAUT,  
JOANNON

**Conseillers Municipaux** : Mesdames, AIELLO, BERTOIA,  
CIDALE, GIACALONE, LALESART, MANFREDI, MOTUS-  
JAQUIER, ORSINI, TOCHE SOULÉ, TROGNO, Messieurs,  
GIULIANO, GUEGUEN, LUCIANO, OLIVIER, PATOULLARD,  
ROCHE, SAOUT, VALENTIN.

**ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
REGIONAL  
(EPF)**

**CONVENTION HABITAT  
A CARACTERE  
MULTI-SITES**

**Etaient représentés** :

**Adjoint**s : Madame Andrée SAMAT (procuration à Monsieur le  
Maire), Monsieur Jean-Pierre LE VAN DA (procuration à Monsieur  
Antoine BAGNO).

**Conseillers Municipaux** : Mesdames Stéphanie LEITE (procuration à  
Madame Elisabeth LALESART), Isabelle VIDAL (procuration à  
Monsieur Louis FERRARA), Monsieur Gérard BUONCRISTIANI  
(procuration à Madame Christine MANFREDI)

**Etaient absents excusés** :

**Conseillers Municipaux** : Madame Marie-Claire PELOT-  
PAPPALARDO, Monsieur Jean-Luc BERNARD

<<<>>>

Le Conseil Municipal nomme Monsieur Pierre LUCIANO,  
Secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture  
083-218301125-20181120-DELIB20181107-  
DE  
Date de télétransmission : 23/11/2018  
Date de réception préfecture : 23/11/2018

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération en date du 24 mars 2009, l'Assemblée Communale a approuvé les dispositions de la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier.

Pour renforcer son action en faveur du renouvellement urbain et du développement d'opérations d'habitat mixte, Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 20 novembre 2012 l'Assemblée Communale l'a autorisé à signer un avenant n° 1 à la convention opérationnelle d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier permettant d'élargir le périmètre d'intervention de l'E.P.F et d'augmenter l'engagement financier de ce dernier, qui passe ainsi de 1 M€ à 4 M€.

Compte tenu des projets en cours et des perspectives d'intervention foncière de l'E.P.F, ce dernier a proposé d'augmenter de 6 M€ HT son engagement financier soit un total de 10 M€ hors taxes et hors actualisation. Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 26 mars 2013 le Conseil Municipal l'a autorisé à signer un avenant n° 2 à la convention opérationnelle d'intervention foncière avec l'E.P.F.

Afin de poursuivre ce partenariat, Monsieur le Maire rappelle que par délibération n° 2015.11.23 du 17 novembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de prolonger jusqu'au 31 décembre 2018 la durée de la convention en l'autorisant à signer un avenant n° 3 pour permettre ainsi la finalisation des acquisitions sur les sites déjà identifiés, l'acquisition du foncier sur les nouveaux sites en cours de création, tel que le quartier de la gare et effectuer la cession d'un autre site en Centre-Ville.

De manière à poursuivre son engagement en faveur d'une politique de développement équilibré de logements accessibles permettant de répondre aux besoins de la population Saint-Cyrienne, Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal une nouvelle convention à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier qui prendra fin le 31 décembre 2024.

L'E.P.F aura une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat. Les sites concernés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier.

Monsieur le Maire soumet donc au Conseil Municipal la présente convention à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier et lui demande de bien vouloir en approuver les éléments.

Le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE

Adopte l'exposé qui précède,

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture 083-218301125-20181120-DELIB20181107- DE Date de télétransmission : 23/11/2018 Date de réception préfecture : 23/11/2018
--

Approuve les dispositions de cette nouvelle convention habitat à caractère multi-sites à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier qui prendra fin le 31 décembre 2024.

Autorise le Maire à signer la convention correspondante ainsi tous documents y afférents.

Ainsi fait et délibéré  
Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait Conforme

Le Maire

*Signature électronique*

Philippe BARTHELEMY

## CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES

(Commune de SAINT-CYR SUR MER)

(Département du Var)

### Entre

La Commune de Saint-Cyr sur Mer représentée par son Maire, Monsieur Philippe BARTHELEMY, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_.

Désigné ci-après par «la COMMUNE» ,

### Et

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_.

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

## Sommaire

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

## Préambule

La Commune de Saint-Cyr sur Mer comptait 12 250 habitants en 2015 et fait partie de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.

Le territoire communal couvre un total de 2 215 hectares en limite Ouest du littoral Varois, et dispose sur toute sa limite sud d'une façade littorale d'environ 10 kilomètres.

La Commune est un pôle touristique très attractif et parallèlement elle a connu une forte augmentation de sa population.

La commune souhaite poursuivre son engagement en faveur d'une politique de développement équilibré de logements accessibles permettant de répondre aux besoins de la population saint-cyrienne.

Par arrêté du 26 Décembre 2017 le Préfet a prononcé la carence de la Commune.

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

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

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

La commune de Saint-Cyr sur Mer et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur conviennent de s'associer pour mener ces actions pour favoriser la réalisation de 250 logements afin d'anticiper les objectifs qui seront fixés dans un futur Programme Local de l'Habitat.

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

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

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

### 1 1. Objet et définition de la convention

La Commune demande à l'EPF son concours pour **l'accompagner dans la production de 250 logements locatifs sociaux et mixtes eu égard aux besoins de sa population et de l'objectif triennal fixé par le préfet** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé). La commune étant déficitaire en logements locatifs sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30% avec une part majoritaire de PLUS/PLAI.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat en voie d'approbation.

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

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

### 1 2. Rôle des partenaires :

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

#### 1.2.1 L'EPF

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

### 1.2.2 La Commune

- Participera à l'identification des sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés mixité sociale inscrits dans le document d'urbanisme,
- Validera lesdits sites d'intervention,
- Validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Assurera la gestion des biens,
- Coordonnera, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

## La démarche et les moyens d'intervention

### Article 2. - Démarche d'intervention

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

#### 2 1. L'identification des sites :

##### Le territoire d'intervention

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

##### Les secteurs d'intervention potentiels

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

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

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

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

#### 2 2. Validation des sites

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

### Article 3. - La démarche d'acquisition

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

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

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

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

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

Sur la base des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, la commune de SAINT CYR SUR MER a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet du département du Var en date du 26 Décembre 2017.

Dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption pourra s'effectuer par délégation du Préfet de département à l'EPF pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence.

Le dispositif de droit commun reprendra effet dès la fin d'application du présent arrêté portant constat de carence.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles auxquelles il souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme. L'autorité compétente titulaire du droit de préemption organisera les modalités de délégation de l'exercice du droit de priorité.

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

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

**Article 4. - Intervention ultérieure**

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

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

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

**Article 5. - La démarche de cession**

Au regard des besoins locaux en logements, la Commune veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire.-Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

### **5 1. Cession à un opérateur**

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

#### **Cession avec consultation préalable**

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

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

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

#### **Cession directe à /aux opérateurs**

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Commune, le Maire de la Commune s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, le Maire de la Commune s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

### **5 2. Conditions juridiques de la cession**

Selon les modalités fixées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Commune.

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

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

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

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

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

### **5 3. Modalités de suivi du projet après cession**

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

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

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

L'EPF s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

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

PROJET

## Les modalités pratiques

### Article 6. - Transmission des données numériques

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

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

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

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

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

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

### Article 7. - Dispositif de suivi de la convention

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

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

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

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

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

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

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF » qui sera dûment paraphée par les parties.

La Commune se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Commune s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature

La Commune ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

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

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

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

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

#### Article 9. - Communication

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

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

## Les modalités juridiques et financières

### Article 10. - Financement des études

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

Ces frais pris en charge par l'EPF seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Commune dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

### Article 11. - Montant de la convention

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

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

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

### Article 12. - Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2024** ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

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

### Article 13. - Détermination du prix de cession

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

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération ou des opérations - sites d'interventions de type « site habitat » - il est précisé que le montant des taxes foncières sera imputé au coût de revient de (ou des) l'opération(s).

## Article 14. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

### 14 1. Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

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

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

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

### 14 2. Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

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

## 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.

## Article 16. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le  
En xxx exemplaires originaux

Fait à ....., le <sup>(1)</sup>

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

**La Commune de Saint-Cyr sur Mer  
représentée par son Maire,**

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

**Philippe BARTHELEMY <sup>(2)</sup>**

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

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

## Annexes

PROJET

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

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

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

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

### **Article II : DUREE**

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

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

### **Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE**

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

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

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

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

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

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF adresse à la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

La Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

**Gestion des biens occupés illégalement :**

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

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par la Commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

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

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

En conséquence, la Commune informera l'EPF de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

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

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

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

En sa qualité de gardien, la Commune devra aviser immédiatement l'EPF de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

## **2. A la charge de la Commune :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La Commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

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

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

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

La Commune assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

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

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

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

La Commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

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

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

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

### **Article IX : ASSURANCES**

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

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

#### **Assurances de la Commune:**

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des

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

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

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

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

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

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF demandera à la Commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

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

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

### 1. Détermination du prix de cession

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

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

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, y compris les 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 liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

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

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

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

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

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

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

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

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31/12/2020.

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

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

Avec :

**Valeur initiale** = montant initial de la dépense

**Valeur finale** = montant « actualisé » de la dépense

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

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

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

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

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

PROJET

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture  
083-218301125-20181120-DELIB20181107-  
DE  
Date de télétransmission : 23/11/2018  
Date de réception préfecture : 23/11/2018