

Arrondissement de Grasse


**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	46	29

N° de la séance : 07

Objet de la délibération : Action Foncière -
Vallauris - Anticipation foncière sur le site
"cœur de ville" - Convention avec la
Commune et l'EPF PACA

 Original
▪ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2018.134

Date de la convocation :
Le 22/06/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **10 JUIL. 2018**

de la réception s/Préfecture
en date du **09 JUIL. 2018**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 28 juin 2018

L'an deux mil dix-huit et le 28 juin à 16h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de juin, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Damien BAGARIA, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Serge MAUREL, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Marie-Claude MOITRY, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Cléa PUGNAIRE, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Patrick CHAGNEAU, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Marc DAUNIS, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Eric DUPLAY, Martine BONNEAU, Michel BERTRAND, Martine SAVALLI, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Khéra BADAoui

PROCURATIONS :

Lionnel LUCA à Thérèse DARTOIS, Gérald LOMBARDO à Joseph LE CHAPELAIN, Gilbert TAULANE à Gilbert HUGUES, Richard THIERY à Jean LEONETTI, Claude BERENGER à Jean-Pierre MASCARELLI, René TRASTOUR à Jean-Paul ARNAUD, Henri GANNARD à Michelle SALUCKI, Michèle MURATORE à Martine BONNEAU, Guy GIRAUD à Audouin RAMBAUD, Marie BENASSAYAG à Yves DAHAN, Albert CALAMUSO à Laurent COLLIN, Anne-Marie DUMONT à Thierry OCCELLI, Michel VIANO à Michel BERTRAND, Serge AMAR à Eric DUPLAY, Béatrice VIGNOLO à Christophe ETORE, Françoise THOMEL à Jacques GENTE, Valérie TIERAN-GNONI à Damien BAGARIA

ABSENTS :

Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Roger CRESP, Joseph VALETTE, Christine SYLVESTRE, André-Luc SEITHER, Patrick DULBECCO, Abderrazak SALOUH, Barbara LANCE, Anne CHEVALIER, Matthieu GILLI, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Khéra BADAoui, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

Dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » en faveur des villes moyennes, la Commune de **Vallauris** a été désignée par l'Etat pour bénéficier de ce dispositif.

La Commune en partenariat avec l'Etat et la CASA, va définir le périmètre prioritaire d'intervention de l'opération de revitalisation de territoire et déterminer le plan d'actions à intégrer à ce contrat d'une durée de trois ans.

Les premières mesures du plan « Action Cœur de Ville » sont destinées à faciliter et soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir le centre-ville, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, et, globalement, à améliorer les conditions de vie des habitants.

Les principaux axes sont :

- mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs concernés pour la rénovation du centre-ville afin de faciliter la réalisation des projets portés par la collectivité,
- développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation avec la périphérie,
- inciter à la rénovation des logements et maisons de ville, favoriser le maintien sur place des résidents et renforcer la mixité sociale,
- augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville en offrant des services de qualité et en donnant accès à de nouveaux services

C'est dans ce contexte que la CASA, la Commune et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur ont convenu de s'associer pour conduire une politique d'anticipation foncière sur le périmètre « Cœur de Ville » dans l'attente de la définition d'îlots destinés à une maîtrise publique.

L'objet de cette convention est de confier à l'EPF PACA une mission d'anticipation foncière sur le site « Cœur de Ville », qui couvre une superficie totale d'environ 67,35 ha. La dominante de la destination de ce secteur est le logement et la revitalisation économique.

Dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville », **les objectifs recherchés** viseront à :

- restructurer en profondeur les immeubles et îlots les plus dégradés par des opérations liées à une maîtrise publique de certains immeubles,
- produire une offre de logements diversifiée, mais surtout attirer et maintenir en place de nouveaux ménages en recherchant la mixité sociale,
- diversifier l'offre de logements,
- redynamiser l'activité économique en centre-ville,
- développer l'attractivité culturelle.

La démarche d'intervention consiste à :

- dans un premier temps, assurer une veille foncière sur l'ensemble du périmètre, et saisir les opportunités d'acquisition sur des îlots stratégiques de maîtrise foncière, par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé ou par voie amiable,
- ensuite, préciser de valider les périmètres d'intervention publique au sein du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire,
- enfin, mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (DPU, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer).

Frais d'études :

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

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

Démarche d'acquisition :

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par déclaration d'utilité publique réserve foncière, par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

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

LA CASA organisera en lien avec la Commune bénéficiaire de l'emplacement réservé les modalités de substitution.

Les biens acquis sur cette convention pourront être :

- cédés à la CASA dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention (voir annexe n°3),
- transférés dans une nouvelle convention d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation qui assurera la continuité de l'intervention de l'EPF PACA sur des sites identifiés.

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

Un comité de pilotage composé de la CASA et de la Commune, de l'Etat, de l'EPF PACA, et de tous les partenaires liés à la mise en œuvre des territoires à enjeux sera mis en place. Il évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunit au minimum une fois par an.

A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage sera réuni à l'initiative de l'EPF PACA pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Un rapport sera établi conjointement par l'EPF PACA, la CASA et la Commune. Dans le cas où le comité de pilotage conclurait qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ». A compter de cette date, l'EPF PACA mettra fin aux acquisitions.

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

Montant de la convention :

Le montant de la présente convention est fixé à **2 000 000 €** (DEUX MILLIONS D'EUROS) hors taxes et hors actualisation.

Durée de la convention :

La convention prendra fin le **31 décembre 2024** ; elle prendra effet à compter de son caractère exécutoire. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

A l'issue d'une première période de 3 ans conformément aux modalités prévus dans l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention », la convention pourra être clôturée par anticipation. Dans ce cas, l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » sera mis en œuvre.

Au vu de l'intérêt de ce partenariat, il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la convention d'intervention foncière ainsi que ses annexes à intervenir entre l'EPF PACA, VALLAURIS et la CASA, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, au nom et pour le compte de la CASA.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver la convention d'intervention foncière ainsi que ses annexes à intervenir entre l'EPF PACA, VALLAURIS et la CASA, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, au nom et pour le compte de la CASA.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 28 juin 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE

SUR LE SITE « CŒUR DE VILLE »

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Commune de Vallauris

Département des Alpes-Maritimes

Entre

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire ou métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «L'EPCI»

La Commune de Vallauris représentée par son Maire, Madame Michelle SALUCKI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2018/_____ en date du 25 juin 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»,

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Espace à enjeux d'intervention	4
2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	4
Article 3. - Objectifs de l'intervention	4
Article 4. - La démarche d'intervention :	4
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	5
5.1 Les études foncières et techniques :	5
5.2 Frais d'études	5
Article 6. - La démarche d'acquisition	5
Article 7. - Possibilité d'intervention ultérieure	6
Article 8. - La démarche de cession	6
Article 9. - Les données numériques	6
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	7
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	7
Article 12. - Communication	8
Article 13. - Montant de la convention	8
Article 14. - Durée de la convention	8
Article 15. - Détermination du prix de cession	8
Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	9
16.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :	9
Article 17. - Contentieux	9
Article 18. - Annexes	10
Annexes	11
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	11
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA	12
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours	17

Préambule

La Commune de Vallauris se caractérise par son centre ancien construit sur un plan en damier à partir de 1501 avec des extensions urbaines qui se sont développées jusqu'au 20^{ème} siècle.

Sur les 30 610 Vallauriens, le centre ancien accueille aujourd'hui une population d'environ 3670 habitants, soit 12% de la population communale. On y dénombre environ 1780 logements de qualité médiocre. S'y concentrent d'importants problèmes de vacance, de paupérisation, d'insalubrité, de déshérence commerciale ...

Depuis 2004, une politique volontariste a été menée au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H) renforcée par une OPAH renouvellement urbain de 2009 à 2012. Des actions d'accompagnement ont été menées : aménagements urbains, FISAC, charte de qualité des façades et devantures, plan de mise en lumière. ...

Sur les six îlots identifiés en opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, 5 ont été traités entre 2006 et 2010.

Malgré ces efforts, le centre ville souffre toujours d'un manque d'attractivité, de mixité sociale, de revitalisation économique.

Dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » en faveur des villes moyennes, la Commune de Vallauris a été désignée par l'Etat pour bénéficier de ce dispositif.

La Commune en partenariat avec l'Etat et la CASA, va définir le périmètre prioritaire d'intervention de l'opération de revitalisation de territoire, déterminer le plan d'actions à intégrer à ce contrat d'une durée de trois ans.

Les premières mesures du plan « Action Cœur de Ville » sont destinées à faciliter et soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir le centre ville, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, et, globalement, à améliorer les conditions de vie des habitants.

Les principaux axes sont :

- mobiliser l'expertise et les ressources de tous les acteurs concernés pour la rénovation du centre ville afin de faciliter la réalisation des projets portés par la collectivité,
- développer une nouvelle offre commerciale en centre-ville et rééquilibrer les conditions d'implantation avec la périphérie,
- inciter à la rénovation des logements et maisons de ville, favoriser le maintien sur place des résidents et renforcer la mixité sociale,
- augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville en offrant des services de qualité et en donnant accès à de nouveaux services.

C'est dans ce contexte que l'EPCI, la Commune et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur ont convenu de s'associer pour conduire une politique d'anticipation foncière sur le périmètre « Cœur de Ville » dans l'attente de la définition d'îlots destinés à une maîtrise publique.

Cette intervention s'inscrit dans le 2^{ème} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA :

« Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPCI et la Commune confient à l'EPF PACA une mission d'anticipation foncière sur le site désigné à l'article n°2 de la présente convention.

L'EPF PACA saisira les opportunités foncières désignées par la Commune et l'EPCI par voie de préemption ou par négociation amiable, le temps de la définition des îlots d'intervention prioritaire de requalification.

Article 2. - Espace à enjeux d'intervention

Le territoire à enjeux est indiqué en **annexe n°1** de la présente convention, et concerne le site « Cœur de Ville », couvrant une superficie totale d'environ 67,35 ha. La dominante de la destination de ce secteur est le logement et la revitalisation économique.

2.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus

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

Article 3. - Objectifs de l'intervention

Dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville » les objectifs recherchés viseront à :

- restructurer en profondeur les immeubles et îlots les plus dégradés par des opérations liées à une maîtrise publique de certains immeubles,
- produire une offre de logements diversifiée visant à attirer et à maintenir en place de nouveaux ménages en recherchant la mixité sociale,
- diversifier l'offre de logements,
- redynamiser l'activité économique en centre ville,
- développer l'attractivité culturelle,
- ...

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- Dans un premier temps, d'assurer une veille foncière sur l'ensemble du périmètre et de saisir les opportunités d'acquisition sur des îlots stratégiques de maîtrise foncière, par l'exercice du droit de préemption urbain renforcé ou par voie amiable.
- de préciser et de valider les périmètres d'intervention publique au sein du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire,
- de mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (DPU, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

5.1 Les études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF PACA pourra engager des démarches de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,

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

5.2 Frais d'études

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

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

Article 6. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par déclaration d'utilité publique réserve foncière, par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité 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 PACA sont réalisées à un prix dont le montant n'excède pas l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

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

Les modalités d'acquisition sont les suivantes :

- **Acquisition amiable**

L'EPF PACA pourra acquérir par voie amiable les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet en cours de définition, soit du point de vue de leur prix ;

- **L'exercice du droit de préemption urbain**

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA localisée dans le(s) site(s) prédéfini(s), celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

- **L'exercice du droit de priorité**

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les propriétaires d'un terrain grevé d'une servitude d'urbanisme peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le bien a été réservé d'acquérir ce bien. Ce droit de délaissement est étendu aux servitudes d'urbanisme instituées en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, à savoir, les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis dans les zones urbaines et à urbaniser des règlements de PLU. La loi SRU a uniformisé les délais et conditions d'exercice de ce droit qui sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ouvre la possibilité de substitution du bénéficiaire de la réserve. Désormais, l'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut être réalisée par une autre personne publique sous conditions de l'accord de la personne publique bénéficiaire de la réserve et le maintien de la destination de l'emplacement réservé.

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

L'EPCI organisera en lien avec la commune bénéficiaire de l'emplacement réservé les modalités de substitution.

Article 7. - Possibilité d'intervention ultérieure

1 – Prolongation

D'un commun accord, la convention est prolongée par avenant, une seule fois, pour permettre l'achèvement de la mission sur les territoires à enjeux à condition que les démarches d'intervention décrites à l'article « La démarche d'intervention » soient engagées.

2 – Abandon

La convention est abandonnée par l'EPCI ou la Commune car les conditions de réalisation ne sont pas réunies. L'ensemble des dépenses est remboursé par l'EPCI à l'EPF PACA avant la date de caducité de la convention, notamment, en mettant en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours concernant les études réalisées, les biens fonciers acquis...

3 – Nouvelle convention

Si l'EPCI et la Commune, sur un ou plusieurs périmètres identifiés, valident un projet d'ensemble d'intérêt général conforme au PLU et au PPI, et approuvé par délibération, une nouvelle convention de type opérationnelle pourra être mise en œuvre.

L'ensemble des dépenses et notamment celles liées aux biens acquis pourra être transféré dans cette nouvelle convention.

Article 8. - La démarche de cession

Les biens acquis sur cette convention pourront être :

- **cédés à l'EPCI dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention (voir annexe n°3).**
- **transférés dans une nouvelle convention d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation qui assurera la continuité de l'intervention de l'EPF PACA sur des sites identifiés.**

Article 9. - Les données numériques

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

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),

- Les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

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

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

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

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

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

10.1 - Un comité de pilotage de la présente convention composé de l'EPCI et de la Commune, de l'Etat, de l'EPF PACA, et, de tous les partenaires liés à la mise en œuvre des territoires à enjeux sera constitué. Il évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunit au minimum une fois par an.

10.2 - A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage sera réuni à l'initiative de l'EPF PACA pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Un rapport sera établi conjointement par l'EPF PACA, l'EPCI et la Commune. Dans le cas où le comité de pilotage concluerait à ce qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ». A compter de cette date, l'EPF PACA mettra fin aux acquisitions.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cas exceptionnel où la Commune ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la Commune, un délégataire dont les

frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

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

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

Article 12. - Communication

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

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

Article 13. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à 2 000 000 (DEUX MILLIONS) EUROS hors taxes et hors actualisation.

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

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2024** ; 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. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

A l'issue d'une première période de 3 ans conformément aux modalités prévus dans l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention » la convention pourra être clôturée par anticipation. Dans ce cas l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » sera mis en œuvre.

Article 15. - 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 PACA et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

16.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention :

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

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

L'EPCI sera tenu 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.

Article 17. - 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 18. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En trois exemplaires originaux

Fait à, le (1)

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

**La Commune de Vallauris
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Michelle SALUCKI (2)

Fait à Sophia Antipolis, le

(1)

**La Communauté d'Agglomération
représentée par son Président,**

Jean LEONETTI

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

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

(06) Commune de Vallauris -- Site Coeur de ville : 67,35 ha



■ Périmètre du site Coeur de ville : 67,35 ha

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

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

Article II : DUREE

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

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

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

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

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

Gestion des biens occupés illégalement :

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

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

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

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

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune assurera la 1^{ère} sécurisation et fera procéder à des rondes renforcées par la Police municipale afin d'éviter toute nouvelle occupation. La Commune informera l'EPF PACA des dispositions prises pour la sécurisation du site.

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

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF PACA des 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 PACA :

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

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

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

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

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

2. A la charge de la Commune:

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

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

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

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

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

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

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, 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 PACA).

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

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la COMMUNE :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

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

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

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

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

Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 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 PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

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

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

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

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

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

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

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

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} 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^{er} 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^{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 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 PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

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

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

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

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

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 28/06/2018
Numéro : CC_2018_134
Nature : DE - Deliberations
Objet : Vallauris - Anticipation foncière sur le site "coeur de ville"
- Convention avec la Commune et l'EPF PACA
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation
des sols

Interlocuteur

Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 3sLkV2b

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 09/07/2018
Identifiant : 006-240600585-20180628-CC_2018_134-DE

Acte reçu

Date : 28/06/2018
Numéro interne : CC_2018_134
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : Vallauris - Anticipation foncière sur le site "coeur de ville" - Convention avec la Commune et l'EPF
PACA
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180628-CC_2018_134-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_DE-006-240600585-20180628-CC_2018_134-DE-1-1_2.PDF

N