

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	48	27

N° de la séance : 09

Objet de la délibération : Action Foncière -
Saint-Paul de Vence - Convention
tripartite d'intervention foncière sur le site
"chemin du Malvan" en phase réalisation

<p> Original ▪ Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services</p> <p>Stéphane PINTRE</p>

N° Enregistrement : CC.2016.168

<p>Date de la convocation : Le 13/12/2016</p> <p>Certifié exécutoire compte tenu</p> <p>de l'affichage 23 DEC. 2016 en date du</p> <p>de la réception s/Préfecture en date du 28 DEC. 2016</p> <p>Pour le Président, Le Directeur Général des Services</p> <p> Stéphane PINTRE</p>
--

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

Séance du 19 décembre 2016

L'an deux mil seize et le 19 décembre à 17h00, 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 décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Cléa PUGNAIRE, Albert CALAMUSO, Yves DAHAN, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Michel VIANO, Abderrazak SALOUH, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Eric PAUGET, Khéra BADAOU

PROCURATIONS :

Roger CRESP à Gilbert TAULANE, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Marie BENASSAYAG à Albert CALAMUSO, Marina LONVIS à Angèle MURATORI, Eric DUPLAY à Nathalie DEPETRIS, Serge AMAR à Simone TORRES-FORET DODELIN, Michel BERTRAND à Michelle SALUCKI, Valérie TIERAN-GNONI à Damien BAGARIA

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Michel MAZUET, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Anne-Marie DUMONT, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Anne CHEVALIER, 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 BADAOU, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale en matière de logement, la Commune de Saint Paul de Vence a institué dans son Plan Local d'Urbanisme des servitudes de mixité sociales (SMS) dont 70 % concerne les parcelles cadastrées section AN 105, 107, 108, 212,214 et BB n°88 pour une superficie de terrain de 1.86 hectares au bénéfice de la Commune.

Pour l'aider à remplir ses objectifs la Commune a sollicité la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ainsi l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'aider à acquérir ces terrains, à définir un programme et à réaliser ce projet.

A ce jour, l'EPF PACA est en cours de maîtrise par voie de préemption de la parcelle BB n° 88 d'une superficie de 8078 m² à usage de camping. Cette seule partie permettrait la réalisation de logements en mixité sociale pour une surface de plancher de 1900 m² à 2500 m² soit entre 30 à 39 logements.

L'objet de la présente convention à intervenir entre Saint Paul de Vence, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur est de définir les modalités et le périmètre d'intervention, et la validation du programme sur le site du « chemin du Malvan ».

Figure en annexe 1 de la convention un plan de situation du périmètre d'intervention.

S'agissant de la **démarche et des moyens d'intervention** (articles 4 et 5 de la convention), les études pré-opérationnelles complémentaires et nécessaires à la mise en œuvre du projet pourront être engagées. La CASA, via ses marchés à bons de commande, peut réaliser des études de capacité. La Commune pourra éventuellement réaliser des études techniques.

Si le programme arrêté n'est pas compatible avec le PLU en vigueur et plus particulièrement avec les règles qui s'appliquent sur la SMS n°1, il conviendra de procéder à la modification du PLU.

Une étude de faisabilité est en cours à l'initiative de la CASA pour définir des scénarii d'aménagement du site et de programmation.

Concernant la **démarche d'acquisition** (article 5 de la convention) l'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière.

L'ensemble des acquisitions seront réalisées à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le service de France Domaine ou le cas échéant, au prix fixé par la juridiction de l'Expropriation.

Au sujet de la **démarche de cession** (article 6 de la convention). L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à/aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Commune conformément aux textes en vigueur. Les modalités de cession figurent en annexe 3 de la convention.

Pour les **données numériques** (article 7 de la convention) .La convention prévoit un échange de données numérisés entre la Commune, la CASA et l'EPF PACA. L'EPF PACA quant à lui s'engage à leur remettre une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention.

Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire, il en aura la jouissance. Toutefois, la gestion courante en sera confiée à la Commune mais l'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire (article 9). Les **modalités de gestion** sont définies en annexe 2 de la convention.

A propos des **modalités juridiques et financières** : l'EPF PACA participera à hauteur de 50% du cout des études dans la limite de 30 000 € HT (article 12 de la convention).

Le montant de la convention est estimé à 2 500 000 € HT, hors actualisation.

La convention prendra fin le 31 décembre 2023.

L'article 16 de la convention prévoit notamment que dans l'hypothèse de la **résiliation ou de la caducité** de la convention, la CASA sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et des frais acquittés par l'EPF PACA et de racheter les biens acquis.

Au vu de l'intérêt que présente cette convention, il vous est proposé :

- d'approuver la convention d'intervention foncière ainsi que ses annexes, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention.

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, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 19 décembre 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE CHEMIN DU MALVAN EN PHASE RÉALISATION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Commune de Saint Paul de Vence

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 en date du _____,

Désignée ci-après par «la CASA»

La **Commune de Saint Paul de Vence** représentée par son Maire, Monsieur Joseph LE CHAPELAIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

D'une part,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La 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°2016/_____ en date du 30 Novembre 2016,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Sommaire

Préambule	3
Article 1 – Objet et définition de l'intervention	4
Article 2 – Périmètre d'intervention	4
La démarche et les moyens d'intervention	5
Article 4 – Les études préalables	5
Article 5 – La démarche d'acquisition	5
5.1 L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité	5
5.2 Déclaration d'utilité publique	5
Article 6 – La démarche de cession	5
6.1 Revente à un opérateur :	5
6.2 Conditions juridiques de la revente :	6
6.3 Modalités de suivi du projet après cession :	6
Les modalités pratiques	7
Article 7 – Les données numériques	7
Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	7
Article 9 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	7
Article 10 – Communication	8
Les modalités juridiques et financières	9
Article 11 – Financement des études et prestations	9
11.1 Participation de l'EPF PACA aux études préalables et opérationnelles :	9
11.2 Les études foncières et prestations de tiers :	9
Article 12 – Montant de la convention	9
Article 13 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	9
Article 14 – Durée de la convention	10
Article 15 – Détermination du prix de cession	10
Article 16 – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	10
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	10
Article 17 – Contentieux	10
Article 18 – Annexes	11
Annexes	12
Annexe n°1 – Plan de situation du périmètre d'intervention	12
Annexe n°2 – Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA	13
Annexe n° 3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA	18

Préambule

La Commune de Saint-Paul de Vence intégrée à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, compte 3 548 habitants au recensement INSEE de 2015.

Elle se caractérise par un très faible taux de logements sociaux puisque seul 12 logements (au 1^{er} janvier 2015) sont comptabilisés sur un total de 1 473 résidences principales ; soit un nombre de logements sociaux manquants de 356, en application du taux à atteindre de 25%.

Le PLH de la CASA 2012/2017 fixe un objectif de production de 51 logements sur 6 ans, dont 48 logements locatifs sociaux, sur le territoire de la Commune de Saint-Paul de Vence.

Quant à l'objectif triennal fixé par le Préfet des Alpes Maritimes à la Commune de Saint-Paul de Vence s'élève à 60 logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016, en vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Afin de répondre à ce déficit en logement social, la commune de Saint-Paul de Vence a défini dans son Plan Local d'Urbanisme plusieurs servitudes de mixité sociale, dont le numéro 1 objet de la présente convention. Elle recouvre les parcelles cadastrées Section AN n°105, 107, 108, 212, 214 et, section BB n°88 pour une superficie totale (de terrain) de 1,86 ha, au bénéfice de la commune.

L'EPF PACA est en cours de maîtrise par voie de préemption d'une partie de ce terrain à usage de camping ; cette seule partie permettrait la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale de 1 900 à 2 500 m² de SDP soit 30 à 39 logements. Il s'agit de la parcelle BB 88 d'une superficie de 8078 m². Cette acquisition sera rattachée dans un premier temps à la convention habitat à caractère multisite n°2 conclue entre la CASA et l'EPF PACA en date du 18 février 2013 et à laquelle la commune de Saint Paul de Vence a adhéré le 10 novembre 2015 ; les biens acquis seront transférés sur la présente convention dès son entrée en vigueur.

L'objet est donc de maîtriser le reste du terrain de camping.

En parallèle, la CASA a missionné un bureau d'études en vue de définir des scénarios de schémas d'aménagement et programmation qui prendra en compte les contraintes issues de la négociation entamée, et le fait qu'une partie du terrain est en zone inondable au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Ainsi, la Commune de Saint-Paul de Vence sollicite l'EPF PACA pour assurer la maîtrise foncière de tout ou partie du périmètre objet de la présente convention et l'accompagner dans la réalisation de son projet.

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

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

L'EPF PACA est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ces objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF PACA avec les personnes publiques précitées.

Dans ce cadre, sur le périmètre d'intervention publique défini à l'article 2, la COMMUNE et la CASA confient à l'EPF PACA une maîtrise foncière complète dans l'objectif de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale respectant la qualité paysagère du site.

La COMMUNE approuvera les dossiers d'enquêtes préalables d'utilité publique et parcellaire, sollicitera l'ouverture desdites enquêtes en vue de désigner l'EPF PACA bénéficiaire des arrêtés correspondants.

Article 2 – Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe n°1** de la présente convention.

Ce périmètre concerne l'ensemble du terrain à usage de camping situé Chemin du Malvan cadastré Section BB n°88 et Section AN n° 105 / 107 / 108 / 212 / 214 couvrant une superficie totale de 1,86 ha.

Ces immeubles se situent en zonage UG du PLU.

Article 3 – Validation du programme

Préalablement à la mise en œuvre de la maîtrise foncière totale du site par l'EPF PACA, la COMMUNE validera par délibération le projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'économie de l'espace et la qualité environnementale dont les éléments de programme prévisionnels sont les suivants :

- Une part de 50% de logements maximum de logements locatif sociaux avec éventuellement de l'accession sociale
- une part à déterminer de logements à prix encadré en plus de l'accession libre.
- Une mixité des formes urbaines avec de l'individuel et du collectif.

Si le programme arrêté n'est pas compatible avec le PLU actuellement en vigueur, et plus particulièrement avec les règles qui s'appliquent sur la SMS n°1, il conviendra de procéder à la modification du PLU afin de le rendre compatible avec le projet arrêté.

Une étude de faisabilité est en cours à l'initiative de la CASA pour définir des scénarios d'aménagement de ce site et de programmation. Son rendu est prévu d'ici la fin de l'année 2016.

La démarche et les moyens d'intervention

Article 4 – Les études préalables

Des études pré-opérationnelles complémentaires et nécessaires à la mise en œuvre du projet pourront être engagées, la CASA, via ses marchés à bons de commande, peut réaliser des études de capacité. La commune pourra éventuellement réaliser des études techniques .

Article 5 – La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant d'une part l'accord préalable du Président de la CASA et d'autre part celui du Maire de la COMMUNE.

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

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

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.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA revêtant le caractère d'une opportunité foncière ou incluse dans un périmètre opérationnel de type réalisation, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

5.2 Déclaration d'utilité publique

La COMMUNE s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 6 – La démarche de cession

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

6.1 Revente à un opérateur :

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

- Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la CASA et la COMMUNE.

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

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

- Cession directe à /aux opérateurs

À la demande du Maire, 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 cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 6.2, 6.3 et 14 de la présente convention. Pour ce faire, elle 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.

6.2 Conditions juridiques de la revente :

Selon les modalités fixées en annexe n°3, 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 et la CASA dans les conditions définies à l'article 3.

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

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

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

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

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

6.3 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 et la CASA au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

Ce compte rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

Cette information pourra prendre la forme de la communication du compte rendu annuel d'activité fourni, à la demande de la COMMUNE et de la CASA, par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc....).

Les modalités pratiques

Article 7 – Les données numériques

La COMMUNE et la CASA transmettront, 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 (POS / PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

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

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

L'EPF PACA s'engage à remettre à la COMMUNE et la CASA une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

Article 8 – Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage associant la COMMUNE, la CASA et l'EPF PACA se réunira en fonction des besoins. Il sera présidé par le Maire ou son représentant, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

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

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage.

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

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

Toutefois, 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 à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

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

Les modalités de gestion sont définies à l'**annexe n°2** 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.

Elle 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.

Article 10 – Communication

La COMMUNE et la CASA 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. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la COMMUNE et la CASA, 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.

Les modalités juridiques et financières

Article 11 – Financement des études et prestations

11.1 Participation de l'EPF PACA aux études préalables et opérationnelles :

L'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50% du coût des études dans la limite de 30 000 euros hors taxes.

La COMMUNE en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF PACA s'acquittera de sa contribution auprès de la COMMUNE sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la COMMUNE.

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 COMMUNE dans leur intégralité.

11.2 Les études foncières et prestations de tiers :

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

Article 12 – Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **2 500 000 (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE) EUROS** hors taxes et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la CASA est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Article 13 – Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention habitat à caractère multisites n°2 sur le site Chemin du Malvan sur la COMMUNE de Saint Paul de Vence sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

A titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 05/10/2016 est précisé en **annexe n°4**.

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

Article 14 – Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2023** ; 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. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

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

Article 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 n°3** 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

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 qu'il aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la CASA.

La CASA sera tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

Article 17 – Contentieux

À 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
- Annexe n°4 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le
En 6 exemplaires originaux

Fait à St Paul de Vence, le ⁽¹⁾

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

**La Commune de St Paul de Vence
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Joseph LE CHAPELAIN ⁽²⁾

Fait à Sophia Antipolis, le ⁽¹⁾

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

Jean LEONETTI ⁽²⁾

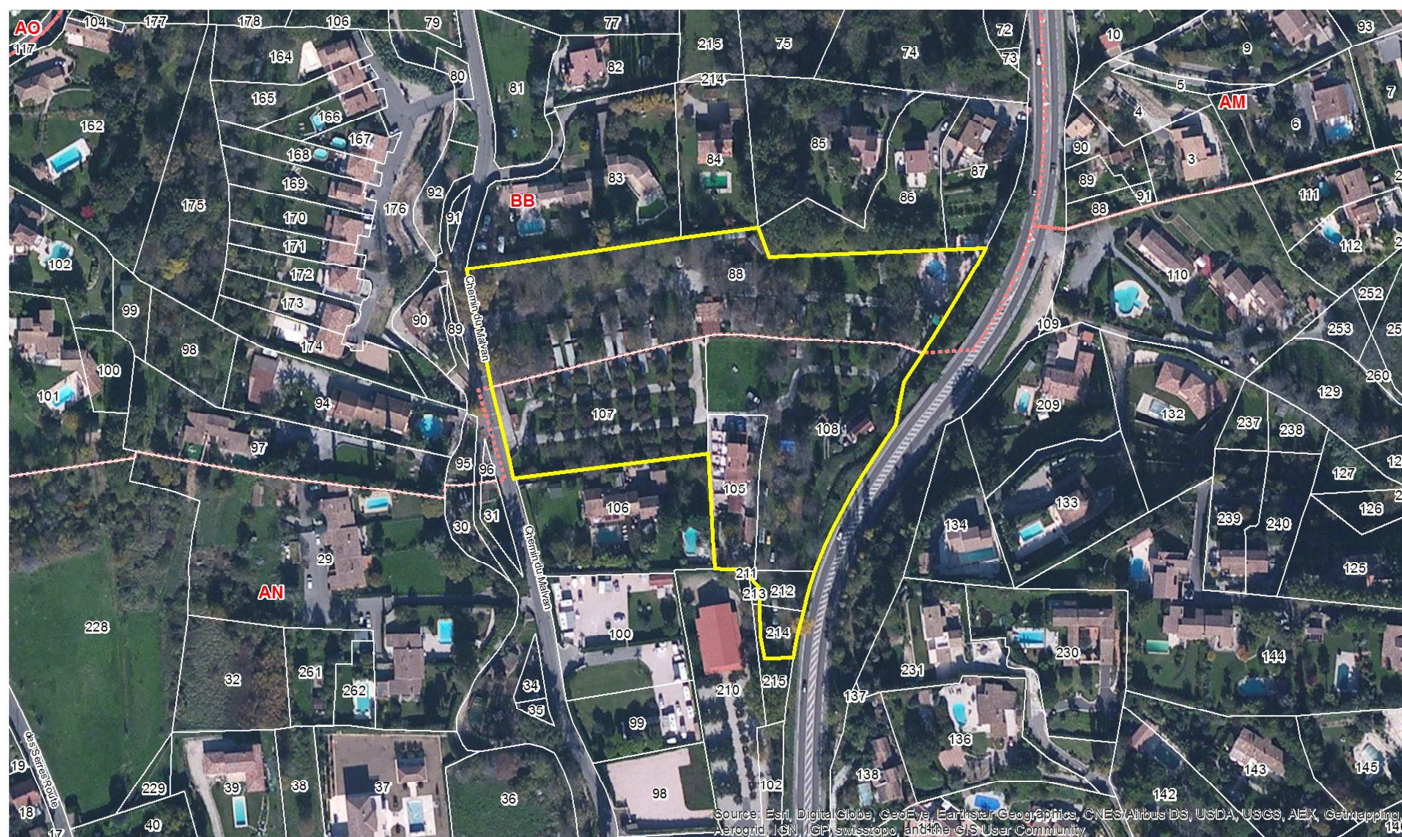
⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal et Communautaire

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

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

(06) COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VENTE - Site Chemin du Malvan : 1,86 ha



□ Périmètre Chemin du Malvan : 1,86 ha

0 12.5 25 50
M



Date: septembre 2016
Sources : IGN BD Cartho
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation

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 collectivité des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la collectivité, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la collectivité, 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 : durée

La gestion de chaque bien est conférée à la collectivité :

à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;

et jusqu'à la date :

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 : procédure 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,

les éventuelles interventions à réaliser par la collectivité (débroussaillage – sécurisation, ...)

Article IV : charges et conditions relatives à l'état des biens lors de la remise en gestion

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

pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.

pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

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

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

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

Article V : affectation et occupation des biens transférés pendant la durée du portage

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

Biens occupés au jour de la remise en gestion :

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

Elle réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés. Elle percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

Au-delà d'un délai de trois mois de loyer de retard, la collectivité en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais en vue de trouver une solution à cet impayé.

À défaut, une solution de procédure d'expulsion pourrait être engagée devant le juge des référés

La collectivité est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Occupations illicites :

La collectivité sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Elle 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. À défaut, l'EPF PACA 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 pour expulsion. Au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par la collectivité qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé. La collectivité prend à sa charge la sécurisation du bien (murage, clôture) après le départ des occupants sans droit, ni titre et prévoit, si les circonstances l'exigent le gardiennage 24H sur 24 du bien.

Dès la connaissance des faits, la collectivité informe l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,....

Biens vacants ou devenant vacants :

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

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

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

En cas d'accord de l'EPF PACA sur cette occupation, la collectivité ne pourra consentir sur lesdits biens que des conventions d'occupation temporaire tripartites, où l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne conférant au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux. Elle lui en remettra copie dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation.

Article VI : gestion technique, travaux et réparations

À la charge de l'EPF PACA :

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

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

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le 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 collectivité la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la collectivité devra alors :

soit reloger les occupants s'il y en a ;

soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

À la charge de la collectivité :

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

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

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

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

Elle passe à cet effet tous les contrats nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

De manière exceptionnelle, elle 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 financières

La collectivité encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.

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

Article VIII : taxes et impôts

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

La collectivité acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 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 collectivité :

La collectivité gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

Article X : visite-contrôle-information

La collectivité procède à une visite périodique du bien, si possible **une fois par trimestre**, et après chaque événement climatique exceptionnel.

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

D'une manière générale, la collectivité devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

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

la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,

la date du procès-verbal de remise en gestion,

éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,

les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,

la liste des locataires et occupants,

le montant et la nature des sommes perçues,

la nature et le coût des interventions réalisées,

toutes observations utiles relatives au bien.

Rapport annuel sur le bien :

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

Pièces relatives à la gestion locative :

État détaillé de tous les contrats de location ou d'occupation avec ou sans titre, faisant apparaître clairement :

- la destination de chaque local qu'elle gère ;
- le montant du loyer ;
- l'identité du locataire ;
- la date d'expiration de chaque contrat ;

les litiges éventuels Pièces relatives à la gestion technique :

- rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
- état des travaux et réparations à réaliser ;
- La fiche technique de suivi décrite à l'article X ci-dessus.

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

Annexe n° 3 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

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

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

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

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

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

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

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{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.

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

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur 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 - Paiement du prix, fin de portage financier par l'EPF PACA

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

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

3 - Modalités de paiement

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

Annexe n°4 – Tableau des reprises de dépenses au titre de la précédente convention - site « Chemin du Malvan

ETAT PROVISoire DU SITE 06SPA002- CHEMIN DU MALVAN AU TITRE DE LA CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES N°2							
Etat du site 06SPA002							
<u>Dépenses constatées</u>							
Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Raison sociale du tiers
13/09/2016	CF061104M	06SPA002	60111532	Frais divers - Portage	RENON-GIRAUDET - ACTE 43016-1	143,79	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/09/2016	CF061104M	06SPA002	60111532	Frais divers - Portage	RENON-GIRAUDET - ACTE 43016-1	14,54	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/09/2016	CF061104M	06SPA002	60111532	Frais divers - Portage	RENON-GIRAUDET - ACTE 43016-4	143,79	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/09/2016	CF061104M	06SPA002	60111532	Frais divers - Portage	RENON-GIRAUDET - ACTE 43016-4	14,54	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/09/2016	CF061104M	06SPA002	60111532	Frais divers - Portage	RENON-GIRAUDET - ACTE 43016-5	143,79	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
13/09/2016	CF061104M	06SPA002	60111532	Frais divers - Portage	RENON-GIRAUDET - ACTE 43016-5	13,04	MOLLEVILLE - MEESEMAECKER
TOTAL						473,49	
<u>Dépenses prévisionnelles</u>							
EJ	Type	Opération	Compte	intitulé de compte	Objet	AE	Raison sociale du tiers
201602026	Acquisition	06SPA002	601111	coût d'achat - portage	Préemption DIA - GRANDI Née AGARRAT, SARL LES BELLES TERRES DE ST PAUL, GRANDI JEAN - SAINT-PAUL-DE-	860 000,00	SCP DURAND
201602026	Acquisition	06SPA002	601112	frais d'acquisition - portage	Préemption DIA - GRANDI Née AGARRAT, SARL LES BELLES TERRES DE ST PAUL, GRANDI JEAN - SAINT-PAUL-DE-	25 800,00	SCP DURAND
201602026	Acquisition	06SPA002	601112	frais d'acquisition - portage	Préemption DIA - GRANDI Née AGARRAT, SARL LES BELLES TERRES DE ST PAUL, GRANDI JEAN - SAINT-PAUL-DE-	8 600,00	SCP DURAND
TOTAL						894 400,00	

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 19/12/2016
Numéro : CC_2016_168
Nature : DE - Deliberations
Objet : Saint-Paul de Vence - Convention tripartite d'intervention foncière sur le site "chemin du Malvan" en phase réalisation
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : ns2dqL3

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 28/12/2016
Identifiant : 006-240600585-20161219-CC_2016_168-DE

Acte reçu

Date : 19/12/2016
Numéro interne : CC_2016_168
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : Saint-Paul de Vence - Convention tripartite d'intervention foncière sur le site "chemin du Malvan" en phase réalisation
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20161219-CC_2016_168-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
006-240600585-20161219-CC_2016_168-DE-1-1_2.PDF