

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
80	64	16

N° de la séance : 09

Objet de la délibération : Action Foncière -
Convention d'Intervention Foncière en
opération d'ensemble sur le site "les Hauts
de Vallauris" en phase réalisation à
intervenir avec l'Etablissement Public
Foncier et la commune de Vallauris -
Approbation

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2020.213

Date de la convocation :
Le 10/11/2020

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **26 NOV. 2020**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 1 DEC. 2020**

Pour le Président,
La Responsable de Service



Corinne SAINTE

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

Séance du 16 novembre 2020

L'an deux mil vingt et le 16 novembre 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, au Chapiteau des Espaces du fort carré - avenue du 11 novembre à Antibes en session ordinaire du mois de novembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Jacques GENTE, Monique GAGEAN, Anne-Marie BOUSQUET, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Serge JOVER, Bernard GARNIER, Yves DAHAN, François ZEMA, Audouin RAMBAUD, Marie ANASSE, Geneviève PIERRAT, Simone TORRES-FORET DODELIN, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Catherine LANZA, Marika ROMAN, Martine SAVALLI, Carole BONAUT, Nathalie DEPETRIS, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, Olivia LEVINGSTON, Eric PAUGET, David SIMPLOT, Marc BORIOSI, Isabelle GARCIA, Marion MUSSO, Aline ABRAVANEL, Khéra BADAOUI HUGUENIN VUILLEMIN, Céline LAMBIN, Alexandra BORCHIO-FONTIMP, Alain BERNARD, Xavier WIJK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

PROCURATIONS :

Georges VAZIA à Eric CHALVIN, Christian LATY à Claire BAES, Serge AMAR à Eric DUPLAY, Christophe FONCK à Marion MUSSO, Françoise THOMEL à Jacques GENTE, Valérie ROLLAND à Jean-Bernard MION, Hassan EL JAZOULI à Anne-Marie BOUSQUET

ABSENTS :

René TRASTOUR, Alexis ARGENTI, Marie-Rose BENASSAYAG, Thérèse DARTOIS, Denis FERRER, Tanguy CORNEC, Christophe ETORE, Laurent CHARTIER, Marie OZENDA

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 Alexia MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur LEONETTI,

Dans le cadre de la convention multisites signée avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en juillet 2006, l'Etablissement Public Foncier (EPF) a acquis par voie de préemption, le 20 janvier 2011, au prix de 1 393 500 euros HT, un terrain en restanques d'une superficie de 7310 m² et un terrain en emplacement réservé pour l'extension du cimetière (revendu depuis à la Commune), situé Chemin de Saint-Bernard sur la Commune de Vallauris.

Ce terrain a fait l'objet de différents projets :

- Une résidence sociale seniors avec le bailleur social ERILIA : projet non abouti faute d'avoir trouvé un gestionnaire ;
- Une résidence intergénérationnelle de 80 logements avec GRAND DELTA associée à des jardins partagés : la promesse de vente signée le 29 décembre 2017 fut dénoncée par l'EPF le 08 juillet 2019, faute pour GRAND DELTA d'avoir déposé le permis de construire dans le délai fixé.

La convention multisites habitat prenant fin au 31 décembre 2020, la Commune de Vallauris a souhaité disposer d'un temps supplémentaire pour la définition d'un projet intégré à son environnement, sur le site dit « Les Hauts de Vallauris » situé chemin de Saint Bernard à Vallauris, couvrant une superficie totale d'environ 10 000m² constituée de la propriété de l'EPF cadastrée BV n° 36/37/38/186 lot n°2 et de deux terrains communaux cadastrés section BV n°35 et n°34 pour partie. Ces immeubles se situent en zonage Ubg 1 et 2 (quartiers péri-urbains ainsi que quartiers d'habitat collectif) au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vallauris en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Commune de Vallauris et à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, les parties ont convenu d'organiser leur coopération dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site « Les Hauts de Vallauris ».

Cette convention prévoit deux hypothèses :

- Soit la Commune de Vallauris désigne un bailleur social pour la réalisation de l'opération ;
- Soit l'EPF s'engage à lancer une consultation d'opérateurs en groupement avec la Commune de Vallauris, sur le site, étant entendu que le cahier des charges de cette consultation sera validé par l'ensemble des partenaires à la convention.

Dans les deux cas, la Commune de Vallauris et l'EPF signeront une promesse synallagmatique de vente, au plus tard le 1er juin 2022, sur la base d'un projet et d'un programme validés par l'ensemble des partenaires. La convention prendra alors fin au 31 décembre 2023.

Dans le cas où une promesse de vente ne serait en revanche pas signée au 2 juin 2022, la Commune de Vallauris s'engage à racheter le terrain à l'EPF selon les modalités détaillées dans la convention, étant entendu que cette dernière sera résiliée par anticipation au 31 décembre 2022.

Cette intervention s'inscrit dans l'axe n°2 du Programme d'Interventions Pluriannuel de l'EPF à savoir : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace ».

La convention d'intervention foncière fixe notamment les rôles respectifs des partenaires. Elle prévoit ainsi que :

- **L'EPF**
 - Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...);

- Participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention » ;
 - Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » ;
 - Procédera à la revente des fonciers à l'opérateur désigné selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession » ;
 - Produira annuellement au garant un bilan des stocks ;
 - Proposera toute évolution utile de la présente convention.
- **La Commune de Vallauris et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF :
- Réuniront les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours ;
 - Valideront les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».
- **La Commune de Vallauris**
- Assurera la gestion des biens acquis par l'EPF,
 - Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- **La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**
- Assistera la commune dans la définition du programme de logements à engager sur ce site.

Il est prévu qu'un **comité de suivi** co-animé par la Commune de Vallauris, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an. Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

Le montant attribué à cette convention est estimé à **1 500 000 (UN MILLION 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 dans le cadre de l'exécution de la présente convention. Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la Commune est engagée pour mener l'opération à son terme.

La convention prendra effet à compter de sa date de signature et une fois revêtue de son caractère exécutoire.

Les parties prévoient que l'échéance de la convention interviendra :

- Cas n°1 : le 31 décembre 2023 dans le cas où les promesses de vente sont signées au plus tard le 1er juin 2022. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire pour finaliser la cession ;
- Cas n°2 : le 31 décembre 2022 dans le cas où les promesses de vente ne sont pas signées au 2 juin 2022. La Commune de Vallauris s'engage alors à racheter à l'EPF le bien désigné au prix de revient calculé selon les modalités de cession développées en annexe n°4. En ce sens, la Commune de Vallauris s'engage à délibérer au plus tard le 30 septembre 2022 pour provisionner le budget nécessaire à l'acquisition, et autoriser le maire à signer l'acte authentique de vente ; sa régularisation devra intervenir au plus tard au 31 décembre 2022.

Si la Commune de Vallauris n'a pas délibéré à la date précitée, l'EPF procédera à la résiliation de la convention au 31 décembre 2022, et mettra en œuvre la garantie de rachat, par l'émission d'un titre de recettes et la mise en recouvrement par le comptable public.

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

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

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

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

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver les termes de la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site « les hauts de Vallauris » et de ses annexes ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et ses annexes.

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

- d'approuver les termes de la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site « les hauts de Vallauris » et de ses annexes ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et ses annexes.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 16 novembre 2020
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE « LES HAUTS DE VALLAURIS »

EN PHASE RÉALISATION

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 en date du _____,

Désignée ci-après par «L'EPCI»

La Commune de Vallauris représentée par son Maire, Monsieur Kévin LUCIANO, 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 26 novembre 2020,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	4
Article 2. - Rôle des partenaires	4
Article 3. - Périmètre d'intervention.....	5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	5
4.1 Études foncières et techniques	5
4.2 Frais d'études	5
Article 5. - La démarche d'acquisition	5
Article 6. - La démarche de cession	6
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	7
Article 8. - Les données numériques	7
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	7
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	7
Article 11. - Communication.....	8
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	8
Article 13. - Montant de la convention	9
Article 14. - Durée de la convention.....	9
Article 15. - Détermination du prix de cession	9
Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	9
16.1 Cas de la caducité de la convention	9
16.2- Cas de résiliation de la convention par anticipation	10
Article 17. - Contentieux	10
Article 18. - Annexes	11
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	13
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	14
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	19

Préambule

Au titre de la convention multi-sites signée avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en juillet 2006, l'Etablissement Public Foncier a acquis par voie de préemption, le 20 janvier 2011, au prix de 1 393 500 euros HT, un terrain en restanques d'une superficie de 7310 m² et un terrain en emplacement réservé pour l'extension du cimetière (revendu depuis à la Commune), situé Chemin de Saint-Bernard sur la Commune de Vallauris.

Ce terrain a fait l'objet de différents projets qui n'ont pu voir le jour :

- Une résidence sociale seniors avec le bailleur social ERILIA : projet non abouti faute d'avoir trouvé un gestionnaire
- Une résidence intergénérationnelle de 80 logements avec GRAND DELTA associée à des jardins partagés : la promesse de vente signée le 29 décembre 2017 fut dénoncée par l'EPF le 08 juillet 2019, faute pour GRAND DELTA d'avoir déposé le permis de construire dans le délai fixé.

La convention multi-sites habitat prenant fin au 31 décembre 2020, l'équipe municipale nouvellement élue a souhaité disposer d'un temps supplémentaire pour la définition d'un projet intégré à son environnement, sur une assiette foncière constituée de la propriété EPF cadastrée BV n° 36 / 37 / 38 / 186) et de la propriété communale cadastrée BV n°35 et BV n°34 pour partie. En ce sens, il a été convenu la présente convention d'intervention foncière qui prévoit la cession de ce foncier à un opérateur ou groupement d'opérateurs. L'objectif est la signature de promesses de vente entre l'EPF et la Commune avec l'opérateur désigné au plus tard le 1^{er} juin 2022.

Dans le cas où les promesses de vente n'étaient pas signées au 02 juin 2022, la Commune s'engage à racheter le bien à l'EPF selon les modalités détaillées dans la présente convention. L'EPF procédera alors à la résiliation de la convention par anticipation.

Cette intervention s'inscrit dans l'axe n°2 du Programme d'Interventions Pluri-Annuel de l'EPF, à savoir : « 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 réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques 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 actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la Commune et à l'EPCI, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence,

- Soit la COMMUNE désigne un bailleur social pour la réalisation de l'opération.
- Soit l'EPF s'engage à lancer une consultation d'opérateurs en groupement avec la Commune de Vallauris, sur le site désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention. Le cahier des charges de cette consultation sera validé par l'ensemble des partenaires à la convention.

Dans les deux cas, la COMMUNE et l'EPF signeront une promesse synallagmatique de vente, au plus tard le 1^{er} juin 2022, sur la base d'un projet et d'un programme validés par l'ensemble des partenaires. La convention prendra alors fin au 31 décembre 2023 tel qu'énoncé à l'article 14.

Si une promesse de vente n'était en revanche pas signée au 02 juin 2022, la Commune s'engage à racheter le terrain à l'EPF, et la présente convention sera résiliée par anticipation au 31 décembre 2022.

Article 2. - Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF

- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers à l'opérateur désigné selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Commune et l'EPCI, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF :

- réuniront les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- valideront les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,

La Commune

- assurera la gestion des biens acquis par l'EPF,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

L'EPCI

- assistera la commune dans la définition du programme de logements à engager sur ce site.

Article 3. - Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le site Les Hauts de Vallauris couvrant une superficie totale d'environ 10 000m², cadastré Section BV n° 36 / 37 / 38 / 186 Lot n°2, et situé Chemin de Saint-Bernard à Vallauris. L'assiette foncière de l'opération intégrera deux terrains communaux cadastrés Section BV n° 35 et 34 pour partie.

Ces immeubles se situent en zonage Ubg 1 et 2 (quartiers péri-urbains ainsi que quartiers d'habitat collectif) au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vallauris en vigueur.

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

4.1 Études foncières et techniques

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

4.2 Frais d'études

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

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

Article 5. - La démarche d'acquisition

L'EPF a acquis la totalité du foncier nécessaire à la mise en œuvre de l'opération objet de la présente convention.

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

Sans objet

Déclaration d'utilité publique

Sans Objet

L'ensemble des dépenses liées au site « Les Hauts de Vallauris » acquis dans le cadre de la Convention multisites habitat n°1 signée avec la CASA, sera transféré dans cette nouvelle convention.

Article 6. - La démarche de cession

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

6.1 Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre d'un projet validé par la COMMUNE et l'EPCI conformément aux textes en vigueur.

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE et l'EPCI.

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

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

6.2 Cession directe à /aux opérateurs

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par l'EPCI et la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il 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.

6.3 Conditions juridiques de la cession :

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

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

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

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

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

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

6.4 Modalités de suivi du projet après cession :

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

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

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

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

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

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

Dans le cadre de la Convention Multi-sites pour une intervention foncière conclue entre l'EPCI et l'EPF, la maîtrise foncière du site objet de la présente convention est totale et ne nécessite pas d'interventions ultérieures.

Article 8. - Les données numériques

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

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

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

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

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

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

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

Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par la Commune, l'EPCI et l'EPF assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an.

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

Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

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

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

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la Commune ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion

dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

A ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

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

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

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

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

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

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

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

Article 11. - Communication

La Commune et l'EPCI s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif au projet objet de la présente convention, et notamment lors de toute communication sur le périmètre de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Commune, de l'EPCI, et de l'EPF (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 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention multi-sites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte entre la communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'Etablissement Public Foncier sur le Site « Les Hauts de Vallauris » 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.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 08/09/2020 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

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

Article 13. - Montant de la convention

Le montant **attribué à cette convention** est estimé à **1 500 000 (UN MILLION 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 dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la Commune est engagée pour mener l'opération à son terme.

Article 14. - Durée de la convention

La convention 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.

Les parties prévoient que l'échéance de la convention interviendra :

- **Cas n°1** : le **31 décembre 2023** dans le cas où les promesses de vente sont signées au plus tard le 1^{er} juin 2022. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire pour finaliser la cession.
- **Cas n°2** : le **31 décembre 2022** dans le cas où les promesses de vente ne sont pas signées au 02 juin 2022. La COMMUNE s'engage alors à racheter à l'EPF le bien désigné à l'article 3 selon les modalités développées à l'article 16.2 « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours _ Cas de résiliation par anticipation ».

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

Article 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 et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

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

16.1 Cas de la caducité de la convention

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

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

16.2- Cas de résiliation de la convention par anticipation

A défaut de désignation d'un opérateur et de la signature d'une promesse de vente au 02 juin 2022, la COMMUNE s'engage à racheter à l'EPF le bien désigné à l'article 3 au prix de revient calculé selon les modalités de cession développées en annexe n°4.

En ce sens, la COMMUNE s'engage à délibérer au plus tard le 30 septembre 2022 pour provisionner le budget nécessaire à l'acquisition, et autoriser le maire à signer l'acte authentique de vente ; sa régularisation devra intervenir au plus tard au 31 décembre 2022.

Si la Commune n'avait pas délibéré à la date précitée, l'EPF procédera à la résiliation de la convention au 31 décembre 2022, et mettra en œuvre la garantie de rachat, par l'émission d'un titre de recettes et la mise en recouvrement par le comptable public.

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
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

(1)

Fait à Nice, 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⁾

Kévin LUCIANO ⁽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 du Conseil Communautaire

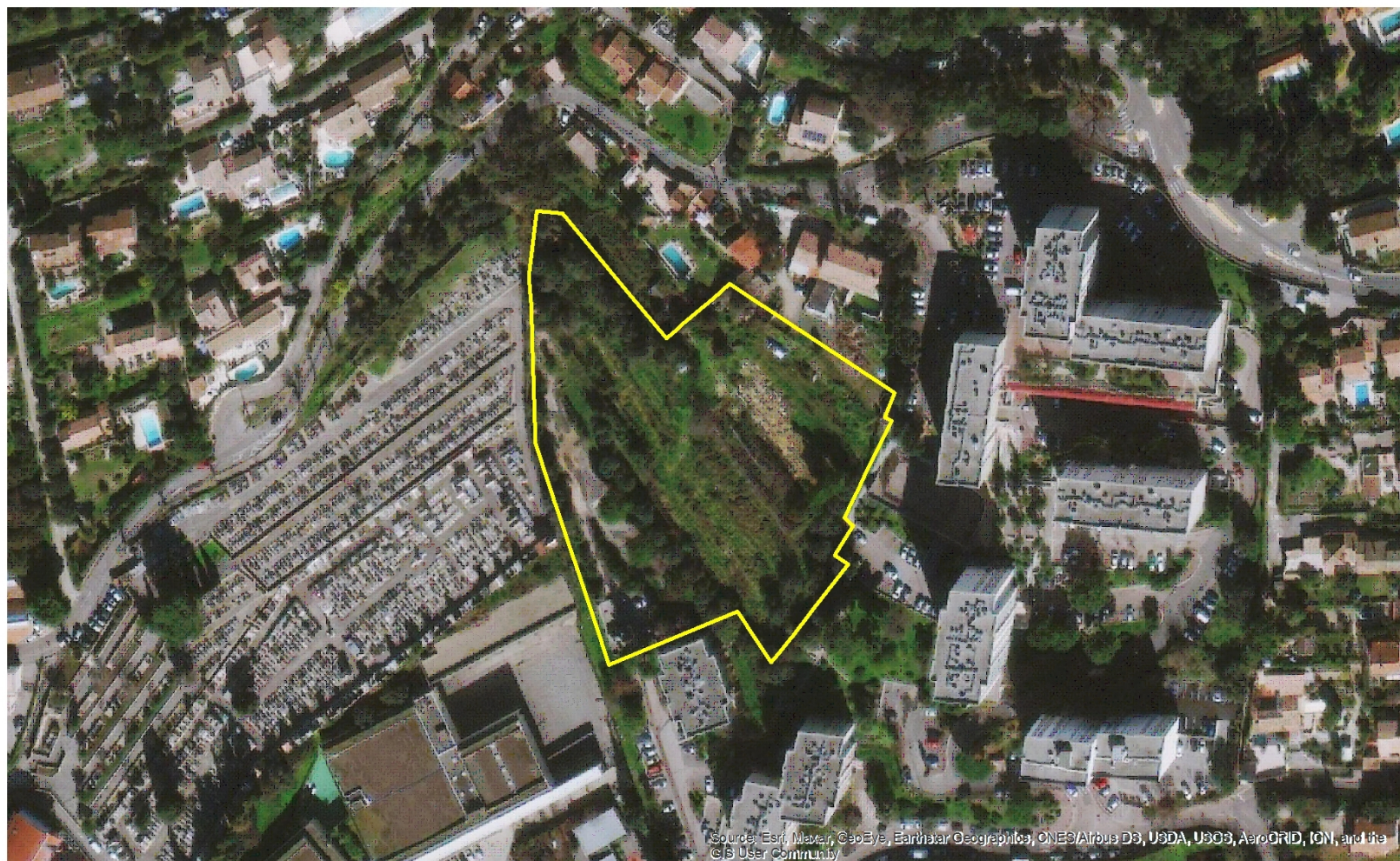
⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

PROJET

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

(06) COMMUNE DE VALLAURIS - Site Les Hauts de Vallauris : 10 700 m² environ



 Périmètre du site Les Hauts de Vallauris : 10 700 m² environ

0 10 20 40
M



Date: septembre 2020
Sources : IGN BD CarthoV3.2
Cadastré DGFI 2019
Mentions légales d'utilisation

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

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

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

Article II : DUREE

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

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

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

La Commune réalisera les états des lieux, 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 dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

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

Gestion des biens occupés illégalement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. A la charge de l'EPF :

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

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

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

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

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

2. A la charge de la Commune :

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

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

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

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

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

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF:

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de La Commune :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

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

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

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

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

Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Etat des dépenses CF061072 - Convention multisites pour une intervention foncière à Court Terme destinée à la production de progr
Site O6VAL02 - Les Hauts de Vallauris

Dépenses en DC au 08-09-2020

1 446 742,72

Date comptable	Compte	Intitulé du compte	Raison sociale du tiers	Objet	Sommier Acquisition	Montant en DC
18/12/2009	60111532	Frais divers - Portage	DS AVOCATS	ARTICLE L 123-2B - ANALYSE JURIDIQUE		2 392,00
10/12/2010	601111	Coût d'achat - Portage	CONSORTS MAISANO	ACQ MAISANO O6VAL02	000615	1 393 499,00
27/04/2011	601112	Frais d'acquisition - Portage	STON - de BOYSSON - FERRE - MICHEL - DAMIANO - FIORONI - AVOUSTEN	VALLAURIS ACQ MAISANO FRAIS NOTAIRE	000615	10 184,07
27/04/2011	601112	Frais d'acquisition - Portage	STON - de BOYSSON - FERRE - MICHEL - DAMIANO - FIORONI - AVOUSTEN	VALLAURIS ACQ MAISANO FRAIS NOTAIRE	000615	4 254,31
18/10/2011	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	EURL ROC INFRA	AMO DU 01/08/11 AU 23/08/11	000615	75,00
17/11/2011	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LEFAURE SEBASTIEN	2011/00500/PA TOP	000615	5 448,00
27/08/2013	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LEFAURE SEBASTIEN	FAUCHAGE ET DEBOISEMENT A615	000615	5 880,00
24/07/2014	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LEFAURE SEBASTIEN	BC 628/14 FAUCH SS EVAC + FOSSES EVAC A615	000615	5 880,00
29/12/2014	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LE GOADEC STEPHANE	Suivi tx débrouss 2014	000615	113,05
07/01/2015	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LE GOADEC STEPHANE	Suivi tx débrouss 2014	000615	-113,05
14/01/2015	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LE GOADEC STEPHANE	MARCHE PFPE2011-20 COMMANDE 2014/00764	000615	113,05
12/08/2015	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LEFAURE SEBASTIEN	A614 FAUCHAGE + DEBOISEMENT AVEC EVAC	000615	4 804,00
21/09/2015	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	LE GOADEC STEPHANE	suivi tx débroussaillage - ACQ° DANS LE O6	000615	42,00
13/06/2016	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	LE GOADEC STEPHANE	(multi acq alpes maritimes) amo suivi des tx de débroussaillages	000615	53,97
25/07/2016	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	acq 615 DEBROUSSAILLAGE ET DEBOISEMENT DES ZONES RELEVANT DE LA RESPONSABILITE DE L'EPP (06)	000615	1 246,14
04/07/2017	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	débroussaillage 2017-acq 615-VALLAURIS	000615	812,28
04/07/2017	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	débroussaillage 2017-acq 615-VALLAURIS	000615	162,46
26/07/2017	60111531	Frais de gestion du patrimoine - Portage	LE GOADEC STEPHANE	AMO controle débroussaillage - Multisites O6	000615	68,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	100,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	300,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	5 000,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	-100,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	-300,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	-5 000,00
12/04/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	5 000,00
10/07/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	100,00
10/07/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS DE VALLAURIS - RELEVÉ TOPO et SCISSION COPRO	000615	300,00
26/07/2018	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LE GOADEC STEPHANE	AMO -débroussaillage 2018-multi acquisitions	000615	34,00
07/09/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	VALLAURIS, LES HAUTS VALLAURIS - RELEVÉ TOPO COMPLEMENTAIRE SUR ACCES	000615	2 700,00
04/10/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	PRESTATION TOPO -CITE LES HAUTS DE VALLAURIS- - SEGC TOPO	000615	0,44
04/10/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	PRESTATION TOPO -CITE LES HAUTS DE VALLAURIS- - SEGC TOPO	000615	1,32
04/10/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	PRESTATION TOPO -CITE LES HAUTS DE VALLAURIS- - SEGC TOPO	000615	22,00
16/10/2018	601113	Frais d'études - Portage	SEGC TOPO	RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE ACCES LES HAUTS DE VALLAURIS - SEGC TOPO	000615	11,88
29/07/2019	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LE GOADEC STEPHANE	AMO -débroussaillage 2019-multi acquisitions	000615	34,00
10/08/2019	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	Débroussaillage-acq 615 MAISANO Valauris	000615	1 023,60
10/08/2019	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	Débroussaillage-acq 615 MAISANO Valauris	000615	170,60
09/10/2019	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	DEBROUSSAILLAGE ACQ 615 - MAISANO VALAURIS - CLM ENVIRONNEMENT	000615	85,30
10/07/2020	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	Débroussaillage acq 615-valauris	000615	938,30
10/07/2020	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	CLM ENVIRONNEMENT	Débroussaillage acq 615-valauris	000615	1 407,00
TOTAL DEPENSES EN DC						1 446 742,72

Dépenses prévisionnelles au 08-09-2020

13,60

Date comptable	Compte	Intitulé du compte	Raison sociale du tiers	Objet	Sommier Acquisition	Montant HT
28/07/2020	6011141	Travaux de gestion courante - Portage	LE GOADEC STEPHANE	mission AMO suivi débroussaillage O6 en 2020	000615	13,60
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES						13,60

Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

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

1. Détermination du prix de cession

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de calcul de l'actualisation :

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

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

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses).

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

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

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

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 16/11/2020
Numéro : CC_2020_213
Nature : DE - Deliberations
Objet : Convention d'Intervention Foncière en opération d'ensemble sur le site "les Hauts de Vallauris" en phase réalisation à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier et la commune de Vallauris - Approbation
Matière : 3.5 - Autres actes de gestion du domaine public
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : Ed6yyqI

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 01/12/2020
Identifiant : 006-240600585-20201116-CC_2020_213-DE

Acte reçu

Date : 16/11/2020
Numéro interne : CC_2020_213
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 5
Objet : Convention d'Intervention Foncière en opération d'ensemble sur le site "les Hauts de Vallauris" en phase réalisation à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier et la commune de Vallauris - Approbation
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20201116-CC_2020_213-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20201116-CC_2020_213-DE-1-1_2.PDF

N