

N° DP 25/648

DECISION DU PRESIDENT

DELEGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE- ALPES-COTE D'AZUR EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA PARCELLE SITUEE A HYERES-LES-PALMIERS, 854 CHEMIN SAINT-MARTIN CADASTREE SECTION CK N°0015

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le décret n° 2017-1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°20/09/178 du 30 septembre 2020 autorisant la signature de la Convention d'Intervention Foncière sur le site du Roubaud entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la ville de HYERES-LES-PALMIERS et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA),

VU la délibération n° 23/05/075 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 06 septembre 2019,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de HYERES-LES-PALMIERS approuvé le 10 février 2017,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 083 069 25 00295 déposée le 22 avril 2025,

VU la demande de délégation en vue de l'exercice du droit de préemption urbain sollicité par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA),

CONSIDERANT que la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE est, depuis sa création le 1^{er} janvier 2018, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et, à ce titre, titulaire du droit de préemption défini à l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'une déclaration d'intention d'aliéner a été reçue le 22 avril 2025 en mairie de HYERES-LES-PALMIERS, portant sur la vente de la parcelle située à HYERES-LES-PALMIERS (83400) 854, Chemin Saint-Martin, cadastrée section CK n°0015, au prix de DEUX CENT DIX MILLE euros (210.000,00 €),

CONSIDERANT que le bien concerné par le droit de préemption urbain est situé dans le site du Roubaud dont le périmètre fait d'objet d'une convention d'intervention foncière ayant pour objectif la réalisation d'un projet de développement économique,

CONSIDERANT que le site du Roubaud est inscrit au SCoT Provence Méditerranée, comme « Site à enjeu économique à échelle métropolitaine »,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) a, par courrier électronique en date du 3 juin 2025, sollicité de la Métropole, la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à son profit, dans le cadre de la vente de la parcelle située sur la commune de HYERES-LES-PALMIERS (83400) 854, Chemin Saint-Martin, cadastrée section CK n°0015, au prix de DEUX CENT DIX MILLE euros (210 000,00 €),

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien, pour lequel le droit de préemption urbain est exercé, permettra de répondre aux besoins spécifiques de la commune en matière d'équipements publics ou de tout autre projet d'intérêt général identifié par la municipalité, dans le cadre d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'ambition de la Métropole est d'accueillir notamment des entreprises/startups innovantes, de hautes technologies, des équipements de santé, des laboratoires de recherche, des établissements de formation, des entreprises de services, des activités productives, des espaces de loisirs/sport, des espaces commerciaux pour des activités de bien-être/services à la personne, une offre d'habitat spécifique, ce en lien notamment avec la filière de la silver-économie,

CONSIDERANT que plusieurs parcelles ont déjà été acquises par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le site du Roubaud,

CONSIDERANT que l'acquisition de cette parcelle permettra de contribuer à la maîtrise foncière du site, en vue de ce projet,

CONSIDERANT qu'il est donc opportun de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition de la parcelle située à HYERES-LES-PALMIERS (83400) 854, Chemin Saint-Martin, cadastrée section CK n°0015,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE DELEGUER à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'exercice du droit de préemption urbain pour l'acquisition de la parcelle située à HYERES-LES-PALMIERS (83400) 854, Chemin Saint-Martin, cadastrée section CK n°0015.

ARTICLE 2

DE CHARGER Madame le Directeur Général des Services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée :

- A la Ville de HYERES-LES-PALMIERS,
- A l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

ARTICLE 3

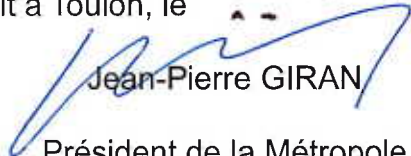
DE DIRE que cette décision est sans incidence financière.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

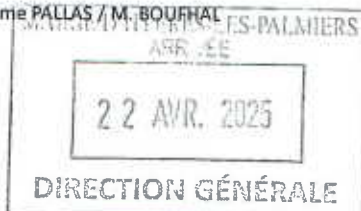
Fait à Toulon, le

12 JUIN 2025


Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée





3A4

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [🔗](#)

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : _____

22 AVR 2025

N° d'enregistrement : _____

295

Prix moyen au m² : _____

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

MARTINASSO (épouse PALLAS)

Sylvie Andrée Angèle

Profession 1 (facultatif) (6) : _____

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession 1 (facultatif) (6) : _____

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, Indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 29 Voie : rue du Pilat

Lieu-dit : _____ Localité : SAINT CHAMOND

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 42400 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 854 Type de voie : chemin Nom de la voie : Saint-Martin

Lieu-dit : _____

Localité : HYERES

Code postal : 83400 BP : _____ Cedex : _____

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 3066

Références cadastrales de la parcelle

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
	CK	0015		HYERES	ha 30 a 66 ca

① Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☒ Oui ☐ Non

C - Désignation du bien

Immeuble

☐ Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre

☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : En _____

cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Occupation

- ☐ Par le(s) propriétaire(s)
- ☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
- ☒ Sans occupant
- ☒ Autre (préciser) : Le prix tient compte du fait que le bien a été squatté

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- ☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement
- ☒ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ Non

Préciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☒ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 210.000,00 € (en lettres) : DEUX CENT DI MILLE EUROS

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

- ☒ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (préciser) : _____

- ☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HT

À la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur

- ☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

- ☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

- ☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

- ☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☒ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : Niveaux _____ Appartements _____ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable
			/		
			/		
			/		
			/		
			/		
			/		

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non ⁽ⁱ⁾ Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ⁽ⁱ⁾ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☒ Habitation ☐ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

Autre (préciser) : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes : _____

Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire Estimation

du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : _____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

☒ **1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués**

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

M. BOUFHAL

Ahmed

Profession : Gérant de société travaux publics

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 2071 Voie : route des Loubes

Lieu-dit : _____ Localité : HYERES

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____


Code postal : 83400 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : - 06 78 27 28 18 Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

☐ 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.


PEGASUS NOTAIRES
Maître Florian SAUVAGE
6, rue du Général Leclerc - 14550 Blainville-sur-Orne
02 31 53 51 31 - pegasus@notaires.fr

Fait à : BLAINVILLE SUR ORNE

Le : 15 avril 2025

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Prénom

Maître Florian SAUVAGE - Notaire

Qualité

Mandataire

Adresse électronique :

sandra.lechartier.14116@notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 6 _____ Voie : rue du Général Leclerc

Lieu-dit : _____

Localité : BLAINVILLE SUR ORNE _____ Pays : _____

Code postal : 14550 _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ Indicatif si international) : + _____

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

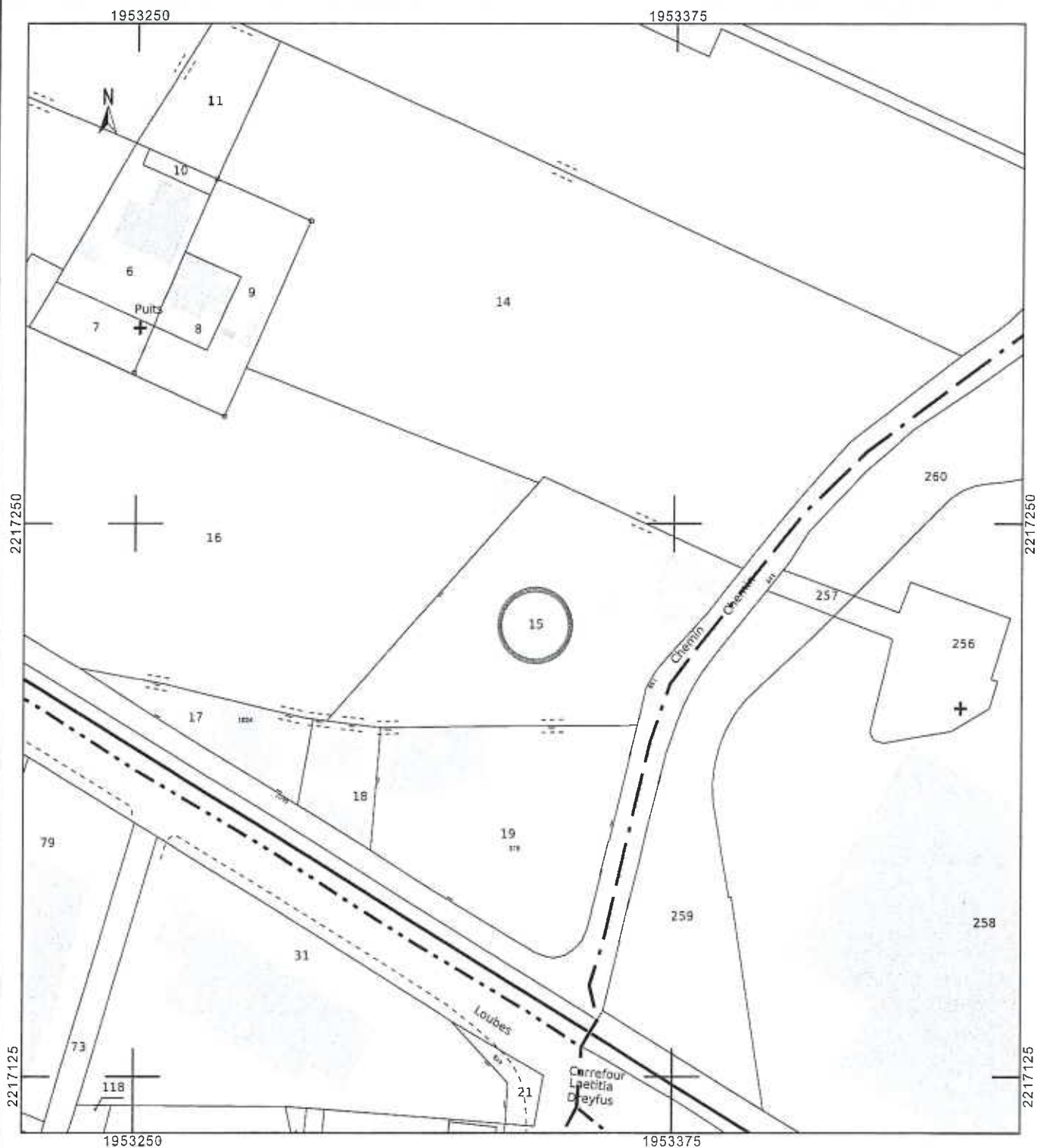
Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)



**CONSEIL METROPOLITAIN DU
mercredi 30 septembre 2020**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITTERANEE convoqué le mercredi 30 septembre 2020, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Madame Anaïs DIR

PRESENTS :

Monsieur Thierry ALBERTINI, Madame Dominique ANDREOTTI, Madame Valérie BATESTI, M. Robert BENEVENTI, Monsieur Philippe BERNARDI, Madame Nathalie BICAIS, Madame Hélène BILL, Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Monsieur Pierre BONNEFOY, Monsieur Laurent BONNET, Madame Béatrice BROTONS, Monsieur Guillaume CAPOBIANCO, Monsieur François CARRASSAN, M. Robert CAVANNA, Monsieur Patrice CAZAUX, Madame Josy CHAMBON, Madame Marie-Hélène CHARLES, Madame Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Franck CHOUQUET, Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Jean-Pierre COLIN, Monsieur Laurent CUNEO, Madame Anaïs DIR, Monsieur Michel DURBANO, Monsieur Jean-Pierre EMERIC, Madame Nadine ESPINASSE, M. Hubert FALCO, Madame Claude GALLI-ARNAUD, Mme Brigitte GENETELLI, M. Jean-Pierre GIRAN, Madame Delphine GROSSO, Madame Pascale JANVIER, Monsieur Laurent JEROME, Madame Corinne JOUVE, Madame Sylvie LAPORTE, Monsieur Amaud LATIL, Madame Amandine LAYEC, Monsieur Emilien LEONI, Monsieur Mohamed MAHALI, Monsieur Cheikh MANSOUR, Madame Edwige MARINO, Monsieur Jean-David MARION, Monsieur Erick MASCARO, M. Jean-Louis MASSON, Madame Anne-Marie METAL, Monsieur Joseph MINNITI, Madame Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, Monsieur Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, Madame Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, Madame Audrey PASQUALI-CERNY, Madame Virginie PIN, Madame Chantal PORTEUSE, Monsieur Guy REBEC, Madame Valérie RIALLAND, Monsieur Bruno ROURE, Madame Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, M. Christian SIMON, Madame Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, Monsieur Yann TANGUY, Monsieur Albert TANGUY, Madame Sandra TORRES, Madame Magali TURBATTE, M. Gilles VINCENT, Madame Kristelle VINCENT

REPRESENTES :

Madame Véronique BERNARDINI représenté(e) par M. Francis ROUX, Monsieur Michel BONNUS représenté(e) par Monsieur Laurent BONNET, Monsieur Luc DE SAINT-SERNIN représenté(e) par Monsieur Albert TANGUY, Madame Cécile JOURDA représenté(e) par Monsieur Anthony CIVETTINI, Madame Geneviève LEVY représenté(e) par Monsieur Mohamed MAHALI, Madame Josette MASSI représenté(e) par Monsieur Christophe MORENO, Madame Cécile MUSCHOTTI représenté(e) par Monsieur Jean-David MARION, Monsieur Amaury NAVARRANNE représenté(e) par Monsieur Frédéric BOCCALETTI, Monsieur Joël TONELI représenté(e) par Monsieur Bruno ROURE, Madame Béatrice VEYRAT-MASSON représenté(e) par Madame Valérie MONDONE, M. Jean-Sébastien VIALATTE représenté(e) par Madame Nadine ESPINASSE

ABSENTS :

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
70	11	0
OBJET DE LA DELIBERATION		
<p>N° 20/09/178</p> <p>CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE L'EPF PACA, LA VILLE DE HYERES ET LA METROPOLE TPM - LE ROUBAUD - AUTORISATION DE SIGNATURE</p>		

Séance Publique du 30 septembre 2020

N° D' O R D R E : 20/09/178

**OBJET: CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE
ENTRE L'EPF PACA, LA VILLE DE HYERES
ET LA METROPOLE TPM - LE ROUBAUD -
AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du conseil Métropolitain n°19/06/237 définissant l'intérêt métropolitain de la compétence « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme »,

VU le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 06 septembre 2019,

VU le projet de convention d'intervention foncière en développement économique sur le site du Roubaud – commune d'Hyères-les-Palmiers annexé,

VU l'avis de la Commission Aménagement du territoire, Planification et Stratégie foncière du 8 Septembre 2020,

CONSIDERANT que la Métropole porte avec la ville de Hyères et leurs partenaires depuis plusieurs années un projet de développement économique sur la Zone d'activités économiques du Roubaud située en entrée ouest de la commune,

CONSIDERANT que ce projet prévoit la réalisation d'un « technopôle de la Santé » en lien notamment avec la Silver Economie ainsi que la réalisation d'un village d'excellence,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Foncier (EPF) a pour vocation d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de ses politiques foncières, ainsi que par la mise à disposition d'outils d'ingénierie,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée travaille en partenariat avec l'EPF afin de mettre en œuvre une politique foncière adaptée aux enjeux de développement du territoire métropolitain,

CONSIDERANT qu'au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 (PPI), les interventions de l'EPF sont guidées par trois objectifs : l'action en faveur du logement, l'action en faveur de la maîtrise des extensions urbaines, et enfin l'action en faveur de l'accueil des grands projets,

CONSIDERANT qu'en cohérence avec l'objectif d'action en faveur de l'accueil de grands projets et l'avancement du projet, une convention d'intervention foncière est aujourd'hui proposée pour permettre l'avancée de ce grand projet de développement de la zone économique dite du « Roubaud »,

CONSIDERANT qu'au travers de cette convention annexée à la présente délibération, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de Hyères et l'EPF s'associent pour contribuer à la maîtrise foncière de ce secteur stratégique pour le développement du territoire métropolitain,

CONSIDERANT que le périmètre d'intervention est défini par le « Plan de situation du périmètre d'intervention » de la convention annexée,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée en accord avec la commune fixera les stratégies, les orientations, les priorités, et les objectifs de l'action, organisera la gouvernance, et assurera, en partenariat, un rôle actif en matière de gestion patrimoniale des biens maîtrisés par l'EPF,

CONSIDERANT que la commune garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou résiliation de la convention qui seraient consécutifs à une opposition ou à des réserves de sa part,

CONSIDERANT que l'EPF apportera ses moyens et son ingénierie en matière d'intervention foncière, financière et de montage de projet et assurera, également en partenariat avec la Métropole, son rôle en matière de gestion des biens acquis,

CONSIDERANT que le montant pour réaliser la maîtrise foncière du site du Roubaud est estimé à 11 millions d'euros (onze millions d'euros) hors taxes et hors actualisation,

CONSIDERANT que ce montant indicatif en prix de revient représente les investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la convention annexée,

CONSIDERANT que 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 convention annexée par chacune des parties,

CONSIDERANT que la convention prendra fin le 31 décembre 2025 et que cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire,

CONSIDERANT que le projet nécessite de répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques, il est convenu que la signature de la présente permettra à l'EPF d'intervenir à la demande expresse de la Métropole, avec l'accord de la Ville,

CONSIDERANT qu'il convient de délibérer en vue d'autoriser la signature de cette convention,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer avec la commune de Hyères et l'EPF PACA, dans le cadre des conditions ci-dessus déterminées, la convention d'intervention foncière en développement économique telle qu'annexée ainsi que tous les actes s'y référant.

ARTICLE 3

D'AUTORISER l'EPF PACA à engager toute démarche d'acquisition foncière à compter de la notification de la présente convention selon les modalités exprimées dans la convention.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 30 septembre 2020

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



POUR : 79

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1
Monsieur Michel DURBANO

Elus ne prenant pas part au vote :
Madame Chantal PORTUESE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

SUR LE SITE LE ROUBAUD EN PHASE RÉALISATION

**METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
COMMUNE DE HYERES LES PALMIERS**

(Département du VAR)

Entre

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, représentée par son Président, Monsieur Hubert FALCO, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «la METROPOLE»,

La Commune de Hyères Les Palmiers représentée par son Maire, Monsieur **Jean-Pierre GIRAN**, 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 _____**,

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(s) d'intervention	5
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	5
4.1 Études urbaines en complément de celles déjà réalisées	5
4.2 Études foncières et techniques :	6
4.3 Frais d'études	6
Article 5. - La démarche d'acquisition.....	6
5.1 Les acquisitions amiables :	7
5.2 L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité	7
5.3 Déclaration d'utilité publique.....	7
Article 6. - La démarche de cession	7
6.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	7
6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Métropole	7
6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable	8
6.3 Cession directe à /aux opérateurs	8
6.4 Cession à un utilisateur économique désigné	8
6.5 Conditions juridiques de la cession :	8
6.6 Modalités de suivi du projet après cession :	9
Article 7. - Les données numériques	9
Article 8. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	9
Article 9. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	9
Article 10. - Communication.....	10
Article 11. - Montant de la convention	10
Article 12. - Durée de la convention.....	11
Article 13. - Détermination du prix de cession	11
Article 14. - Résiliation ou caducité de la convention - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	11
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	11
Article 15. - Contentieux	12
Article 16. - Annexes	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	16
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	21

Préambule

La commune d'Hyères compte 56 799 habitants (2016), et est située à 10 km à l'est de Toulon, dans le département du Var. Elle s'inscrit dans un paysage fort entre les Monts Toulonnais, la corniche des Maures et la Mer Méditerranée. La ville d'Hyères est intégrée au périmètre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée qui compte 12 communes pour 437 460 habitants.

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

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

Le projet de la commune et de la Métropole Toulon Provence Méditerranée consiste en la réalisation d'une opération de développement économique sur un périmètre global de 30 ha. Il vise à la création d'un Technopole Santé, autour de la Silver Economie, le bien-être et la longévité, au travers de 3 axes prioritaires : Tourisme et culture, Santé et Sport, Habitat et Service à la personne.

Le projet est destiné à accueillir notamment : des entreprises/startups innovantes et de hautes technologies, des équipements de santé, des laboratoires de recherche, des établissements de formation, des entreprises de services, des résidences seniors, les commerces nécessaires à la vie du site.

Le site d'intervention dénommé « Le Roubaud » est situé au sud-ouest du centre-ville, en zone urbaine entourée de zones d'habitat pavillonnaire et de zones d'activité et de zones en développement urbain à venir. Il bénéficie de la proximité immédiate de l'autoroute A570, et il est positionné non loin de l'aéroport Toulon-Hyères et de la gare SNCF et son pôle d'échanges multimodal.

Le projet de Technopole est inscrit au SCOT opposable sur le territoire Provence Méditerranée, comme enjeu économique d'échelle métropolitaine.

Le site est classé au Plan Local d'urbanisme en zones U1a, 3AUr et N, et se développe sur une superficie totale de 30 hectares composée :

- au centre d'un hypermarché Leclerc en activité, qui sera maintenu,
- de quelques habitations éparses,
- de **15,6 ha** de friches agricoles (dont de rares bâtiments), situés en partie Est, Ouest et Nord (hors Hypermarché Leclerc et habitations). Ce secteur accueillera les constructions prévues et les aménagements d'espaces paysagers, notamment au nord entre le site et l'autoroute.

La mise en œuvre du projet nécessitera des aménagements spécifiques hydrauliques eu égard au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur. Les mesures nécessaires seront également prises en termes de préservation de la biodiversité existante sur le site, si les études qui seront menées confirment la présence d'espèces protégées.

Le projet permettra la création d'environ 550 emplois pour un total d'environ 60 000 m² de surface de plancher à construire.

Ainsi, la Commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase réalisation sur le site du Roubaud.

Cette intervention s'inscrit dans le 5ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Le Développement Economique

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 d'Hyères et la METROPOLE, 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, l'EPF exécutera **une mission de réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif : de réaliser une opération **ECONOMIQUE** permettant de maintenir et de soutenir le développement économique du territoire. Il s'agit de développer un **Technopole urbain pour un total d'environ 60 000 m² de surface de plancher**.

Article 2. - Rôle des partenaires

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

L'EPF

- en complément des études déjà réalisées, réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du site (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

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

- fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention (notamment les études urbaines, de programmation ou de biodiversité),
- valideront les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- réuniront les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours.

La Métropole, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- assurera la gestion des biens,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention dès lors que ces événements ou décisions ne sont pas la conséquence d'une opposition ou de réserves exprimées par la Commune,
- coordonnera, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme.... La COMMUNE communiquera un avis à la METROPOLE sur ces points.

La Commune s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention qui seraient consécutifs à une opposition ou des réserves de sa part. Cette opposition ou ces réserves devront prendre la forme soit d'un courrier officiel adressé par la Commune à l'EPF et à la Métropole TPM soit seront consignées dans le compte rendu du comité de suivi défini ci-dessous à l'article 8.

Article 3. - Périmètre(s) 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 secteur Le Roubaud couvrant une superficie totale d'environ **30 hectares**, et situé entre la route des Loubes au Sud et le chemin de saint martin au Nord, l'ensemble étant au sud de l'autoroute A570.

Ces immeubles se situent en zonage U1a, 3AUr et N du PLU.

3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

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

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

4.1 Études urbaines en complément de celles déjà réalisées

Des études, notamment une étude urbaine, ont déjà été réalisées sous la maîtrise d'ouvrage des propriétaires privées de l'assiette foncière. Elles pourront faire l'objet de compléments sous maîtrise d'ouvrage publique en vue d'un affinement du plan de masse, de la réalisation d'un plan de phasage opérationnel, de la définition générale d'une participation au coût des équipements publics, de l'établissement de prescriptions notamment en matière d'hydraulique, de biodiversité, de dessertes...

La METROPOLE sera le Maître d'ouvrage de l'étude, soit seul, soit en partenariat, et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,

- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Pour les études complémentaires dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la METROPOLE, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

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

4.2 Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles qui s'avèreraient nécessaires,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

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

4.3 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 Métropole 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 procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (La METROPOLE) 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 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 l'accord préalable du Président de la Métropole, **et** du Maire de la COMMUNE. **Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».**

5.1 Les acquisitions amiables :

Elles seront engagées par l'EPF sur la base des éléments techniques issus des prospections de terrains et du référentiel foncier. Avec l'accord de la Commune et de la Métropole, l'EPF mettra en œuvre une démarche active de prospection et de négociation afin de recueillir le maximum d'accords amiables.

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

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

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

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

5.3 Déclaration d'utilité publique

La METROPOLE délibérera via son Conseil Métropolitain, avec l'accord de la commune afin d'approuver le projet et de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

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

Article 6. - La démarche de cession

La COMMUNE et la METROPOLE veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elles veilleront 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 dans le cadre d'une opération d'aménagement

6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Métropole

1. Dans le cas où **l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise** au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

2. Dans le cas où **l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise** :

Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

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

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

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

6.3 Cession directe à/aux opérateurs

A la demande du Président de la METROPOLE 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 la METROPOLE et la COMMUNE, ceux-ci s'obligent à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'ils auront 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.

6.4 Cession à un utilisateur économique désigné

Sur décision de la METROPOLE, l'EPF pourra céder un / des bien(s) directement à un / des utilisateur(s) économique(s). Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF.

6.5 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 la METROPOLE.

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

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.

OU

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, 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.

6.6 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 la METROPOLE 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 la METROPOLE 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 et la METROPOLE s'engagent 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.

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

Article 7. - Les données numériques

La COMMUNE et la METROPOLE 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 METROPOLE et la COMMUNE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

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

Un comité de suivi co-animé par la METROPOLE avec la COMMUNE 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 et fera l'objet de comptes rendus.

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 9. - 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 METROPOLE lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE, les biens sont remis en gestion à la METROPOLE à compter de la signature du PV de remise en gestion 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 METROPOLE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 10. - Communication

La COMMUNE et la METROPOLE s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Ils 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 METROPOLE et de la COMMUNE (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 11. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **11 000 000 € HT (ONZE MILLIONS d'EUROS)** hors taxes et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la METROPOLE et la COMMUNE sont engagées pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la première phase d'intervention est fixé à **6 000 000 € HT (SIX MILLIONS d'EUROS)** hors taxes.

Article 12. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2025** ; 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 et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

En cas d'abandon de projet par la Commune, antérieurement au **31 décembre 2024**, la convention prendra automatiquement fin un an maximum après :

la date de réception du courrier du Maire signifiant l'abandon du projet à ses partenaires ou, la date de réception par la Commune du compte rendu du comité de suivi du projet consignant l'abandon ou les réserves.

Tout courrier, signifiant l'abandon du projet, adressé par la Commune postérieurement au **31 décembre 2024** ne pourra en aucun cas prolonger le délai initial de fin de la convention.

Article 13. - Détermination du prix de cession

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

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération : projet d'ensemble portant sur des projets à moyen terme, il est précisé que le montant des taxes foncières sera imputé au coût de revient de (ou des) l'opération(s).

Article 14. - Résiliation ou caducité de la convention et Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

14.1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

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

Toute décision de la Collectivité relative à l'abandon du projet ou à des réserves émises entraînera la procédure de résiliation de la convention.

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

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

14.2 Cas de l'abandon du projet :

La Collectivité partenaire décidant de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur le site LE ROUBAUD visé à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention, s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF sur cette opération dans un délai conforme à l'article « Durée de la convention » et conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

Article 15. - 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 16. - 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 cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

Fait à le (1)

En 3 exemplaires originaux

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

**La Commune de HYERES LES PALMIERS
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

(2)

Fait à le (1)

**La Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE
représentée par son Président,**

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

PROJET

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

(83) HYERES-LES-PALMIERS -- Site Le Roubaud : 30 ha environ



 Périmètre du site Le Roubaud : 30 ha environ



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

Il est précisé que, de façon conjointe avec La METROPOLE, 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 METROPOLE à compter de la signature du PV de remise en gestion 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, installation de la vidéosurveillance, etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par La METROPOLE (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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, La METROPOLE 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 METROPOLE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

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

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

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

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, La METROPOLE informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de La METROPOLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de La METROPOLE 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 METROPOLE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du

bien. La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture La METROPOLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, La METROPOLE 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 METROPOLE :

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

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

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

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

La METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE 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 METROPOLE:

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La METROPOLE 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 de la signature du PV de remise en gestion et jusqu'au terme de cette occupation.

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

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

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

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

1. Détermination du prix de cession

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

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

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, y compris les taxes foncières.
- Les dépenses de 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 et dans un délai maximum d'un an à compter de la notification d'abandon du projet.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention et dans un délai maximum d'un an à compter de la notification d'abandon du projet.

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.

De : FOURNIER Laurent <L.FOURNIER@epfprovencealpescotedazur.fr>
Envoyé : mardi 3 juin 2025 15:28
À : BELLON Marianne <mbellon@metropoletpm.fr>; TORRES Benedicte <btorres@metropoletpm.fr>; RIPOLL Gaelle <gripoll@metropoletpm.fr>
Cc : DELAPORTE Anne <A.DELAPORTE@epfprovencealpescotedazur.fr>; DUPRE Aline <A.DUPRE@epfprovencealpescotedazur.fr>
Objet : préemption DIA MARTINASSO (ex BATTIE)

Bonjour Marianne,

Nous allons préempter MARTINASSO (héritiers BATTIE) comme évoqué, d'ici **le 20 JUIN (hors suspension des délais)**, et nous avons besoin de la **décision de délégation du DPU de TPM**.

Les domaines nous ont rendu un avis supérieur à la DIA, nous allons donc préempter comme envisagé **en vente parfaite**.

Par avance merci pour la délégation du DPU.

Bien à toi

Laurent Fournier

Chef de Projets

04 88 00 40 91 – 06 69 04 05 22

l.fournier@epfprovencealpescotedazur.fr



Le Noailles - 62/64 La Canebière CS 10474

13207 Marseille Cedex 01 www.epfprovencealpescotedazur.fr

De : BELLON Marianne <mbellon@metropoletpm.fr>
Envoyé : mardi 3 juin 2025 15:25
À : FOURNIER Laurent <L.FOURNIER@epfprovencealpescotedazur.fr>; TORRES Benedicte

