



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
083-248300543-20241219-lmc1357733-DE-1-1  
Date de validation par la préfecture : vendredi 20 décembre 2024  
Date de publication : 20/12/2024

CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 19 DÉCEMBRE 2024

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 19 décembre 2024, a  
été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	18	4
OBJET DE LA DELIBERATION		
<p>N° 24/12/329</p> <p><b>CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE AVEC L'EPF PACA SUR LES TERRITOIRES A ENJEUX - AVENANT N°1 - AUTORISATION DE SIGNATURE</b></p>		

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, M. Franck CHOUQUET, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Delphine GROSSO, M. Laurent JEROME, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, Mme Josée MASSI, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTEUSE, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON,

**REPRESENTES :**

Mme Hélène ARNAUD-BILL ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Gilles BALDACCHINO ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à M. Laurent JEROME, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Francis ROUX, Mme Corinne CHENET ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre COLIN, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Luc DE SAINT-SERNIN ayant donné pouvoir à M. Albert TANGUY, Mme Anaïs DIR ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, Mme Sylvie LAPORTE ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, M. Philippe LEROY ayant donné pouvoir à M. Olivier CHARLOIS, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Amandine LAYEC, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, Mme Sandra TORRES ayant donné pouvoir à Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI.

**ABSENTS :**

Mme Basma BOUCHKARA, M. Anthony CIVETTINI, Mme Pascale JANVIER, M. Bruno ROURE.

## **Séance Publique du 19 décembre 2024**

**N° D' O R D R E : 24/12/329**

**O B J E T : CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE AVEC  
L'EPF PACA SUR LES TERRITOIRES A ENJEUX -  
AVENANT N°1 - 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 n°17/12/272 du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2017 approuvant les modalités de transfert à la Métropole Toulon Provence Méditerranée des conventions foncières existantes au 31/12/2017 entre les communes de la Métropole TPM et l'EPF PACA,

**VU** la délibération n°18/05/186 du Conseil Métropolitain en date du 22 mai 2018 relative à la convention d'anticipation foncière sur les territoires à enjeux entre l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) et la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la convention d'anticipation foncière sur les territoires à enjeux signée par l'EPF PACA et la Métropole Toulon Provence Méditerranée le 31 juillet 2018,

**VU** le projet d'avenant n°1 ci-joint,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 10 décembre 2024,

**CONSIDERANT** que la convention d'anticipation foncière est un outil de veille foncière qui a pour but la maîtrise foncière de sites ciblés dans les documents d'urbanisme pour de futures opérations d'aménagement,

**CONSIDERANT** que l'EPF a acquis différents types de biens (terrains nus, bâtis existants), sur les communes de Carqueiranne, La Crau, La Seyne-sur-Mer, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages, Toulon, grâce à cette convention,

**CONSIDERANT** que certains sites acquis dans le cadre de la convention initiale ont pu être cédés ou transférés dans des conventions opérationnelles,

**CONSIDERANT** que les sites restants hébergés dans cet avenant n'ont pas vocation à être augmentés et portent exclusivement sur les périmètres d'intervention définis par les « Plans de situation des périmètres d'intervention » annexés à l'avenant n°1 de la convention,

**CONSIDERANT** la nécessité de prolonger la durée de cette convention pour 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026 afin de poursuivre les actions foncières sur les sites encore hébergés,

**CONSIDERANT** au vu des sites restants hébergés que le montant de la convention initiale de 50 millions d'euros HT est diminué de 20 millions d'euros HT pour le porter à 30 millions d'euros HT, avec un montant d'engagement disponible de 14,7 millions d'euros,

**CONSIDERANT** que les Conseils d'Administration de l'EPF des 28 novembre 2022 et 7 mars 2023 ont modifié successivement les modalités de cession aux collectivités (délibération n°2022/62) et les modalités de gestion des biens (délibérations n°2023/2) qu'il est nécessaire de prendre en compte dans cet avenant n°1,

**CONSIDERANT** que les biens acquis sur cette convention peuvent soit être transférés dans une convention opérationnelle, soit cédés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention,

**CONSIDERANT** qu'il est ajouté que sur demande écrite de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la cession peut être envisagée auprès de la commune,

**CONSIDERANT** qu'il convient de délibérer en vue d'autoriser la signature de l'avenant n°1 ci-annexé,

**CONSIDERANT** que cet avenant prendra effet à compter de sa date de signature intervenant après la mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations,

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 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer avec l'EPF PACA l'avenant n°1 à la convention d'anticipation foncière tel qu'annexé ainsi que tous les actes s'y référant.

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

Fait à Toulon, le 19 décembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



Béatrice VEYRAT-MASSON

Le secrétaire de séance



POUR 73

CONTRE 0

ABSTENTION 0

Elu(s) ne prenant pas part au vote :

**Monsieur Thierry ALBERTINI, Monsieur Jean-Pierre EMERIC, Madame Sylvie LAPORTE, Monsieur Christian SIMON.**



# CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE

SUR LES TERRITOIRES A ENJEUX

## AVENANT N°1

METROPOLE TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE

(Département du Var)

La Métropole Toulon Provence Méditerranée représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain en date du [REDACTED]

Désignée ci-après par « La METROPLE TPM »

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° [REDACTED] en date du [REDACTED]

Désigné ci-après par les initiales «EPF»



## Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF ont signé, le 31 juillet 2018, une Convention d'Anticipation Foncière sur les territoires à enjeux de la Métropole pour un montant de 50 millions d'euros, dont 40 millions d'euros ont été autorisés.

Cet outil conventionnel s'inscrit dans la poursuite de la maîtrise foncière de sites ciblés dans les documents d'urbanisme pour de futures opérations d'aménagement. Il se substitue aux conventions bipartites précédemment conclues entre l'EPF et les communes, notamment Six-Fours et Carqueiranne.

Adaptée à de vastes périmètres de veille foncière, cette convention a pour but de préparer sur le long terme la mise en œuvre de futures opérations d'aménagement ou d'ensemble portant sur différentes thématiques : mixité fonctionnelle, habitat, économie / activités, équipements, environnement...

Depuis la signature, l'EPF a acquis différents types de biens (terrains nus, bâtis existants), sur les communes de Carqueiranne, La Crau, La-Seyne-sur-Mer, Le Pradet, Six-Fours-les-Plages, Toulon.

A fin septembre 2024, le montant d'engagement disponible est de 24,7 millions d'euros environ.

Certains sites acquis dans le cadre de la convention d'origine ont pu être cédés ou transférés dans de nouvelles conventions opérationnelles.

Les autres sites sont maintenus hébergés pour la durée du présent avenant et feront l'objet de cessions (l'OIN Sainte Musse, La Trélette Nord, rue Lagane) ou migreront dans de futures Conventions d'Intervention Foncière (La Crau, Plaine Sportive et la Trélette Sud).

Il est proposé, dans le cadre de cet avenant n°1 de proroger la durée de la convention de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2026 et de diminuer le montant de la convention pour le porter à 30 millions d'euros, soit un montant d'engagement disponible de 14,7 millions d'euros.

Par ailleurs, les Conseils d'Administration de l'EPF des 28 novembre 2022 et 7 mars 2023 ont modifié successivement les modalités de cession aux collectivités (délibération n°2022/62) et les modalités de gestion des biens (délibérations n°2023/2).

Ces dispositifs s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire par le biais de cet avenant d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités.

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



## Article 1. – Espaces à enjeux d'intervention

(Annule et remplace l'article 2 de la convention d'origine)

La liste qui suit est exhaustive puisque certains secteurs de la convention d'origine (Les Rougières à Hyères, l'OIR Centre Ancien de La Seyne sur Mer, Diligence au Pradet) ont été cédés ou ont fait l'objet de convention d'intervention foncière et le présent avenant n'est pas destiné à héberger de nouveaux périmètres.

Les territoires à enjeux sont indiqués en **annexe n°1** de la présente convention.

Ces territoires concernent :

- le territoire du Centre Ancien de La Crau couvrant une superficie initiale totale d'environ 3 ha 60. Le périmètre initial est restreint à 4 ilots d'une surface de 8 463 m<sup>2</sup>, situés le long de l'avenue de la Libération. Il se situe en zonage UA du PLU. La dominante de la destination de ce périmètre est le logement dans le cadre d'une opération en mixité sociale et fonctionnelle.
- le territoire à enjeux de l'OIN Sainte Musse situé dans le secteur NPRU de Toulon situé en zonage UC et UD du PLU, dont la cession est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. La dominante de la destination de ce périmètre est le logement dans le cadre d'une opération en mixité sociale et fonctionnelle.
- le territoire La Trélette (Nord dont la cession est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 et Sud) à Carqueiranne couvrant une superficie totale d'environ 7 ha 09 et situé en RNU. La dominante de la destination de ce périmètre est le logement.
- le territoire Plaine Sportive couvrant une superficie totale d'environ 2 ha 30, et situé à Six-Fours-les-Plages. Il se situe en zonage UCb et UZCD2 du PLU. La dominante de la destination de ce périmètre est l'équipement et les logements.
- Le site Rue Lagane à La Seyne dont la cession est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Article 2. - Possibilité d'intervention ultérieure

(Modifie paragraphe 3 « La démarche de cession » de l'article 8 de la convention d'origine)

Les biens acquis sur cette convention pourront être :

- transférés dans une nouvelle convention d'intervention foncière en impulsion / réalisation qui assurera la continuité de l'intervention de l'EPF sur des sites identifiés.
  - cédés à la Métropole dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention. (voir annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »).
- Sur demande écrite de la Métropole, la cession peut être envisagée auprès de la Commune

### 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 la Métropole conformément aux textes en vigueur :

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

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

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

## Cession directe à /aux opérateurs

A la demande de la METROPOLE, 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, celle-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.

## Article 3. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

(annule et remplace l'article 11 de la convention d'origine)

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 TPM lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

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

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

#### Article 4. – Montant de la convention

(annule et remplace l'article 14 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant le montant de la convention de 50 000 000€ (CINQUANTE MILLIONS) d'euros HT est **diminué de 20 000 000€ (VINGT MILLIONS)** d'euros HT portant le montant global à **30 000 000€ (TRENTE MILLIONS)** d'euros hors taxes et hors actualisation.

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

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

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de 40 000 000€ (QUARANTE MILLIONS) d'euros hors taxe est **diminué de 10 000 000€ (DIX MILLIONS)** d'euros HT, portant l'engagement total à **30 000 000€ (TRENTE MILLIONS)** d'euros hors taxes.

#### Article 5. - Durée de la convention

(annule et remplace l'article 15 de la convention d'origine)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2026**.

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.

#### Article 6. – Détermination du prix de cession

(annule et remplace l'article 16 de la convention d'origine)

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

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

- Taxes foncières

Les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujéti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

## **Article 7. – Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours**

(annule et remplace l'article 17 de la convention d'origine)

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole TPM.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

### **Cas de l'abandon d'un périmètre d'intervention :**

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visés à l'article « Espaces à enjeux d'intervention », la Métropole TPM s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

« Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.



## Article 7 - Annexes

*(modifie l'article 19 de la convention d'origine)*

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Plans de situation des périmètres 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.

**Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.**

Fait à Marseille, le [REDACTED]  
En 2 exemplaires originaux

Fait à [REDACTED] le [REDACTED] (1)

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

**La Métropole Toulon Provence  
Méditerranée  
représenté par son Président,**

**Claude BERTOLINO (2)**

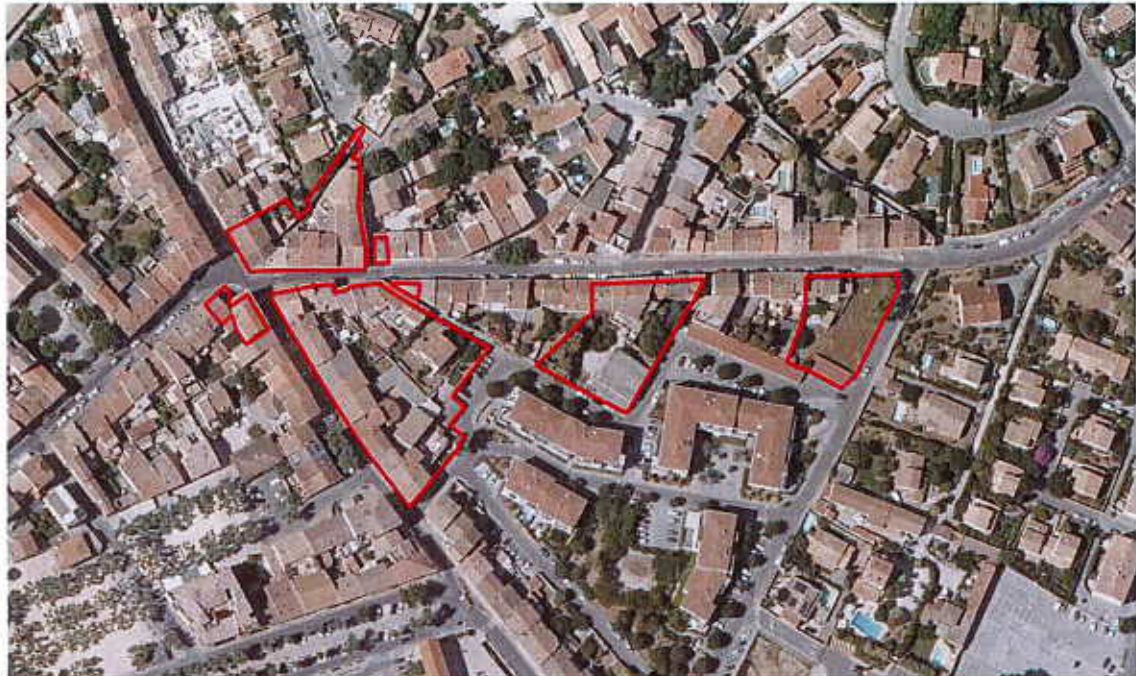
**Jean-Pierre GIRAN (2)**

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

(2) Parapher chaque bas de page

## Annexe n°1 - Plans de situation des périmètres d'intervention

(83) COMMUNE DE LA CRAU - Site "Centre Ville"



 Périmètre des 4 îlots : 8 463 m<sup>2</sup>



Date : Septembre 2024  
Secteur : 626 00 Toulon  
Cadastre : 562 41 2024  
Échelle : 1/25 000



(83) COMMUNE DE TOULON - Site "Vieux Moulin de Ste Musse" : 2 149 m²



Périmètre du site "Vieux Moulin de Ste Musse" : 2 149 m²

0 50 100 m



Date : Octobre 2024  
Source : IGN BD Topo  
Cadastre DGFIP 2023  
Mémento Supélec d'Urbanisme

(83) COMMUNE DE TOULON - Site "ASPTT Toulon" : 6 789 m²



Périmètre du site "ASPTT Toulon" : 6 789 m²

0 50 100 m



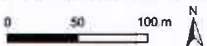
Date : Octobre 2024  
Source : IGN BD Topo  
Cadastre DGFIP 2023  
Mémento Supélec d'Urbanisme



(83) COMMUNE DE CARQUEIRANNE- Sites "Trelette Nord" et "Trelette Sud" : 80 215 m<sup>2</sup>



 Périmètre des sites "Trelette Nord" et "Trelette Sud" : 80 215 m<sup>2</sup>



Date : Octobre 2024  
Source : IGN BD Topo  
Cadastre : DGFIP 2021  
Réglementation d'urbanisme

(83) COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES - Site "Avenue Mer - Plaine Sportive" : 22 073 m<sup>2</sup>



 Périmètre du site "Avenue Mer - Plaine Sportive" : 22 073 m<sup>2</sup>



Date : Octobre 2024  
Source : IGN BD Topo  
Cadastre : DGFIP 2021  
Réglementation d'urbanisme



(83) COMMUNE DE LA SEYNE-SUR-MER - Site "Rue Lagane" : 112 m<sup>2</sup>



 Périmètre du site "Rue Lagane" : 112 m<sup>2</sup>



Date : Octobre 2024  
Source : IGN BD Topo  
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 METROPOLE TPM des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de l'EPCI, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec l'EPCI, 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 TPM 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 METROPOLE TPM (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 : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)**

LA METROPOLE TPM s'est vue remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Néanmoins, le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF entend accorder un mandat à La METROPOLE TPM aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à La METROPOLE TPM et devront se terminer au plus tard lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;
- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;

- Fin de la présente convention.

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, La METROPOLE TPM ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de la METROPOLE TPM.

Toute Convention d'occupation précaire devra être remise dans les sept (7) jours de la signature des deux parties à l'EPF.

LA METROPOLE TPM devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des événements suivants :

- Non-règlement d'une indemnité d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans préavis ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir l'EPCI.

LA METROPOLE TPM ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix)**.

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que La METROPOLE TPM ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

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

LA METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM 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 TPM 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 VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE**

LA METROPOLE TPM ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

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

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Rapports avec les locataires et occupants :

LA METROPOLE TPM veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

LA METROPOLE TPM réalisera les états des lieux, procédera au quittance des sommes dues et délivrera les congés.

LA METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, La METROPOLE TPM 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 TPM aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

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



précontentieuses effectuées par le Comptable Public de LA METROPOLE TPM 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.

## **2. 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 TPM de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : LA METROPOLE TPM sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. LA METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM 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 TPM procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). LA METROPOLE TPM devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

## **3. 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 TPM 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 TPM pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire bipartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire bipartite, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

LA METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

## **Article VII : 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 TPM 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 TPM la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, La METROPOLE TPM 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 TPM :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, La METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

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

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

LA METROPOLE TPM 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 TPM pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF, des travaux de gros œuvre, dératization et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

## **Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

LA METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

## **Article IX : TAXES ET IMPOTS**

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

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

## **Article X : 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 L'EPCI:**

LA METROPOLE TPM gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

LA METROPOLE TPM 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 METROPOLE TPM 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 XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

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

LA METROPOLE TPM 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 TPM 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 TPM 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 TPM 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

(Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération n° 2020/36 du Conseil d'Administration du 26 Novembre 2020)

(Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération n° 2022/62 du Conseil d'Administration du 28 novembre 2022)

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.

#### **Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel**

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « protoaménagement » 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 préprojets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant 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, indemnités, etc.).
- 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.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

#### - Recettes Locatives

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

#### - Taxes foncières

Les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient de l'opération. Elles resteront donc à la charge de l'EPF.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujéti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

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.

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.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé 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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines.

En cas de cession partielle d'un 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.

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

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

