



Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20241219-lmc1357188-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° 24/12/328</p> <p>CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE LA METROPOLE TPM, L'EPF PACA ET LA VILLE DE LA VALETTE-DU- VAR - COEUR DE VILLE II - AUTORISATION DE SIGNATURE</p>		

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATTESTI, 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 PORTUESE, 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 : 24/12/328

**O B J E T : CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE LA
METROPOLE TPM, L'EPF PACA ET LA VILLE DE LA
VALETTE-DU-VAR - COEUR DE VILLE II -
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°19/06/237 du Conseil Métropolitain en date du 27 juin 2019 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 6 septembre 2019,

VU le projet de convention d'intervention foncière ci-annexé,

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

CONSIDERANT que le projet de la commune de la Valette-du-Var porte sur la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble qui s'inscrivent dans le périmètre de la concession d'aménagement Cœur de Ville II créée le 20 juillet 2011,

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 travers de cette convention annexée à la présente délibération, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la Ville de la Valette-du-Var et l'EPF s'associent pour contribuer à la maîtrise foncière de ces secteurs stratégiques 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 commune garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou résiliation de la convention,

CONSIDERANT que le montant estimé pour la maîtrise foncière du site de Cœur de Ville II est estimé à 10 millions d'euros (dix millions d'euros) hors taxes et hors actualisation, avec un montant d'engagement financier de 5 millions d'euros (cinq millions d'euros) au titre de la 1^{ère} phase d'intervention,

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 2029 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,

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 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer, avec l'EPF PACA et la commune de La Valette-du-Var, la convention d'intervention foncière ci-annexée, 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

Béatrice VEYRAT-MASSON

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



POUR 68

CONTRE 0

ABSTENTION 5

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Olivier CHARLOIS ,
Monsieur Philippe LEROY, Monsieur Amaury NAVARRANNE,
Madame Rachel ROUSSEL.

Elu(s) ne prenant pas part au vote :

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



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE CŒUR DE VILLE II EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

COMMUNE de LA VALETTE du VAR

(Département du VAR)

Entre

La **METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par «la METROPOLE »,

La **COMMUNE de la VALETTE du VAR** représentée par son Maire, Monsieur Thierry ALBERTINI, 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**, Etablissement 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° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention	5
Article 2. - Rôle des partenaires	5
Article 3. - Périmètre d'intervention	6
Evolution exceptionnelle des périmètres	7
Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF	7
Article 5. - Démarches et financement des études préalables	7
Études urbaines	7
Études foncières et techniques :	8
Frais d'études	8
Article 6. - La démarche d'acquisition	8
Article 7. - La démarche de cession	9
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	9
Cession à un opérateur avec consultation préalable	10
Cession directe à/aux opérateurs	10
Cession à la collectivité	10
Conditions juridiques de la cession :	11
Modalités de suivi du projet après cession :	11
Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	11
Article 9. - Les données numériques	12
Article 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	12
Article 11. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	12
Article 12. - Communication	13
Article 13. - Montant de la convention	13
Article 14. - Durée de la convention	14
Article 15. - Détermination du prix de cession	14
Article 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	14
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	14
Cas de l'abandon d'un ilot d'intervention :	15
Article 17. - Contentieux	15
Article 18. - Annexes	16
Annexe n°1 - Plan de situation des périmètres d'intervention	18
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	22
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	28

Préambule

La COMMUNE de LA VALETTE DU VAR, située à l'est et mitoyenne de Toulon, compte une population de 23 955 habitants (INSEE 2021). Elle s'inscrit dans le territoire de la METROPOLE Toulon Provence Méditerranée, composé de 12 communes et réunissant 453 407 habitants.

La COMMUNE est attractive et dynamique à plusieurs titres : elle bénéficie d'une bonne desserte, à proximité de l'autoroute A57 Marseille / Toulon et de l'aéroport Toulon Hyères, ainsi que des transports publics structurants (bus). Elle compte des universités et de nombreux équipements (scolaires, sportifs, culturels), et dispose d'une importante zone économique et commerciale très active.

Le SCOT de la METROPOLE TPM identifie la COMMUNE comme « pôle majeur » et « espace privilégié de renouvellement urbain », et s'inscrit également en tant que « grande polarité commerciale périphérique » du secteur La Valette/La Garde.

Dans ce contexte, le partenariat historique entre la COMMUNE et l'EPF, a permis le développement de 8 projets d'habitats mixtes et services/commerces. Six sont situés dans les deux périmètres de concession d'aménagement, confiée par la COMMUNE à la SPLM, et deux autres projets ont été développés en centre-ville, en dehors de ces périmètres.

- L'initial : 138 logements (42 BRS, 42 LLS et 54 LLI) - Cession 2018 - Livré 2024
- Ex-poste Coupiane : cession 2023 à la COMMUNE - Projet en cours de finalisation
- Paul Eluard : cession 2023 – 78 logements (26 LLS et 52 LLI) – Chantier 2025 et livraison 2027
- Espaluns : cession 2022 - 419 logements (214 sociaux) – chantier 2024 – Livraison 2026
- Ex-POSTE De GAULLE : cession 2018 – non livré (contentieux) – 85 logements mixtes
- Clos Violette : cession en 2021- 30 logements (dont 9 LLS, 11 LLI) – Livraison été 2024
- Pierre Brossolette : 9 LLS inclusifs (5 PLUS, 3 PLAI, 1 PLS) – cession 2019 - Livrés 2023
- Impasse Gueirard : 19 LLS (8 PLAI, 8 PLUS, 3 PLS) – chantier 2025 - Livraison 2026

Dans le cas présent, la COMMUNE de La Valette du Var sollicite l'EPF pour poursuivre son accompagnement afin de produire des logements en appui de la dynamique du **Programme Local de l'Habitat** et plus précisément au sein du périmètre de la concession d'aménagement, signée entre la COMMUNE de La Valette du Var et la Société Publique Locale Méditerranée.

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, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

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. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le projet de la COMMUNE porte sur la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble, s'inscrivant dans le périmètre de la Concession d'Aménagement **CŒUR de VILLE II**, créée le 20 Juillet 2011, d'une superficie d'environ **107 hectares**, dans lequel **5 sites** d'intervention ont été **identifiés** par la COMMUNE et la METROPOLE et pourront être complétés par d'autres sites identifiés ultérieurement. Le programme envisagé comporte environ **400 logements** dont **160 logements aidés**, des équipements et des commerces (ou autres).

Le périmètre d'intervention est le périmètre de la concession CŒUR de VILLE II, au sein duquel sont identifiés 5 sites.

Ainsi, la COMMUNE et la METROPOLE sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion /réalisation sur le site **CŒUR DE VILLE II**.

Cette intervention s'inscrit dans le **2^{ème} axe** d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF réalise toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires, la réalisation d'opérations d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle, dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la COMMUNE 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 **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur les secteurs désignés à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser plusieurs opérations d'ensemble au travers de différents îlots opérationnels permettant la réalisation d'environ **400 logements**, dont **40 % de logements aidés**.

Il est prévu les modalités suivantes pour les missions de l'EPF :

- En matière d'acquisition : veille foncière sur les sites identifiés, phase d'impulsion, puis cas de besoin, la recherche de la maîtrise foncière totale à terme par la procédure d'expropriation.
- En matière de cession : modalités applicables énoncées à l'article 7 « la démarche de cession ».

Il sera nécessaire pour les biens occupés que la COMMUNE prenne en charge :

- La gestion des occupants des commerces et notamment la possibilité de relocalisation en partenariat avec les acteurs institutionnels.

Article 2. - Rôle des partenaires

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

L'EPF

- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (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 à l'opérateur ou aménageur, désigné selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.
- Proposera un planning d'intervention et actions de maîtrise foncière.

La COMMUNE et la METROPOLE, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- Fourniront toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- Coordonneront, 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'acquérir au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme...,
- Valideront les interventions de l'EPF pour les 2 sites AFPA 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,

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

- Validera les interventions de l'EPF pour tous les sites hormis les 2 sites AFPA 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,
- Réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- 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.
- Prendra en charge ou délèguera au bailleur social ou à l'organisme, désigné, la mission de relogement des habitants du site (propriétaires ou locataires) prendra en charge ou délèguera à un prestataire/partenaire désigné, la mission de relocalisation des commerces et locaux d'activités économiques.
- Transférera l'obligation d'acquérir les biens maîtrisés par l'EPF, auprès du concessionnaire
- S'engagera dans le cadre de la promesse (entre l'EPF et l'opérateur ou aménageur, à égaliser ou faire réaliser un programme immobilier défini conjointement avec l'EPF dans le cadre de leur coopération

Article 3. - Périmètre d'intervention

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

Ce périmètre concerne le secteur **CŒUR de VILLE II**, couvrant une superficie totale d'environ **107 hectares**, et correspondant au centre-ville, au sein duquel ont été identifiés 5 sites,

Ces immeubles se situent en zonage U du PLU.

La COMMUNE et la METROPOLE ont identifiées **5 premiers sites** d'interventions, qui pourront être, si nécessaire, complétés par d'autres sites identifiés ultérieurement :

- Site AFPA Nord - superficie de 34 871 m² - zone UC
- Site AFPA Centre - superficie de 6 691m² - zone UB
- Site Bastide Route D46 - superficie de 15 714 m² - zone UC
- Site Avenue Aristide Briand - superficie de 3 843 m² - zone 1UAa
- Site Impasse Anatole France – superficie de 5 220 m² - zones UC et UBd

Superficie totale de **66 339 m²**

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 par délégation de la METROPOLE à l'EPF ou l'acquisition amiable de l'EPF, avec accord de la COMMUNE, et sans modification des autres dispositions de la convention, **vaudra évolution des périmètres.**

Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF

L'EPF réalisera sa mission dans le cadre d'une intervention pluridisciplinaire qui comprendra obligatoirement :

- Une gestion des biens acquis (soit par la Commune, soit par un prestataire choisi par elle),
- Au besoin, un bureau d'étude en charge de l'enquête sociale dont le financement sera assuré par la Commune,
- Un bailleur social ou organisme, désigné par la Commune, qui assurera le relogement des locataires en place,
- La Commune assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Caisse des Dépôts et Consignations, la prise en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation.

L'EPF démarrera les acquisitions dès que toutes les conditions énumérées ci-dessus seront remplies.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines

La COMMUNE sera le Maître d'ouvrage de l'étude sur les sites identifiés ou retenus, en lien avec la METROPOLE, et il s'agira essentiellement d'études de préprojets, permettant de définir et valider :

- 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.

Études foncières et techniques :

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

- 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 révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

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 aménageur,
- soit, en l'absence d'opérateur, ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par **la COMMUNE et/ou la METROPOLE** dans leur intégralité conformément aux dispositions de **l'annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 6. - 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 **Maire de la COMMUNE et une information sera transmise à la METROPOLE. Concernant les 2 sites APFA Nord et Centre, un accord préalable sera sollicité également auprès du Président de la METROPOLE.** Ces accords permettront la mise en œuvre de la garantie de rachat de l'ensemble des sites, par la COMMUNE, prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

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.

Déclaration d'utilité publique

La personne publique compétente s'engage par délibération de son organe délibérant à approuver le projet et à 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 personne publique compétente, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé

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

Cette intervention concourra à la mise en œuvre du projet d'ensemble tel que défini dans l'objet de la convention.

Les délais et conditions d'exercice de ce droit sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme

La METROPOLE, organisera en lien avec la COMMUNE, compétente en matière d'urbanisme, les modalités de substitution.

Article 7. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, et du champ concurrentiel de certains secteurs d'activités la COMMUNE et la METROPOLE, veilleront à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir, sur leur 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.

Cf. : Annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à l'aménageur, désigné par la COMMUNE :

Dans le cas où l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise d'un site retenu, il peut céder le foncier correspondant

Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise d'un site retenu :

Cas n°1 :

Il peut céder à l'aménageur, en réduisant le périmètre du site retenu, au foncier maîtrisé. L'EPF cède à l'aménageur, 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'aménageur, 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).

Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF assurera la revente des biens acquis à l'opérateur ou aménageur, dans le cadre de projets validés par la COMMUNE, conformément aux textes en vigueur :

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

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

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

Cession directe à/aux opérateurs

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un opérateur ou aménageur, par la COMMUNE, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'opérateur ou aménageur, 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.

Cession à la collectivité

Les cessions aux collectivités seront assorties d'une clause anti spéculative et de pénalités contractuelles.

Clause anti spéculative :

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu 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 sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par la Collectivité pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajoutée au prix de revient tel que défini.

La collectivité aura donc l'obligation de remettre à l'EPF une attestation détaillant la manière dont le prix de revient in fine aura été calculé ainsi que le détail des frais de portage et de la quote part du coût des équipements publics nécessaires à l'opération, si cela se justifiait. »

Pénalités contractuelles :

Cette clause est notamment nécessaire afin de justifier dans le temps les prérogatives de puissance publique dont a bénéficié l'EPF lors de la maîtrise foncière publique destinée à encadrer durablement la mise en œuvre des projets selon modalités ci-après définies :

« Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente hors taxes.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération. »

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.

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

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, 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.

Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'Etablissement en coopération avec la COMMUNE et la METROPOLE, au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021 - 2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

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

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

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

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

Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la COMMUNE en accord avec la METROPOLE :

- Valident un périmètre opérationnel et d'intérêt général, par site, s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant **40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en termes de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- Valident, pour chacun des sites le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation :

La personne publique compétente :

- Décide, l'engagement par délibération de son organe délibérant, à approuver le projet et à lancer une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) si nécessaire distinctement pour chaque site, le cas échéant, 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 D.U.P. correspondant,

- Approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la D.U.P et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Plan Local d'Urbanisme

- Pour mener à bien les projets envisagés, des modifications du PLU pourront être envisagées.
- Dans ce cas, la COMMUNE et la METROPOLE, s'engagent par délibérations de leurs assemblées délibérantes, à approuver le projet et à lancer toute procédure de modification du PLU nécessaire.

Article 9. - Les données numériques

La COMMUNE et la METROPOLE transmettront, dans la mesure de ses (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,

les zonages du document d'urbanisme,

les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...,

les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

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

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

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

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande à remettre à la COMMUNE et la METROPOLE, 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 10. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage présidé par la COMMUNE avec la participation de l'EPF et la METROPOLE, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la COMMUNE et/ou, à la demande spécifique de l'EPF et de la METROPOLE.

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

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

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

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

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

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles où la COMMUNE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12. - 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. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

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

Article 13. - Montant de la convention

Le montant nécessaire pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site, est estimé à **10 000 000€ (DIX MILLIONS d'EUROS)** hors taxes.

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 sur lequel la COMMUNE est engagée, 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 COMMUNE et la METROPOLE 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 **5 000 000 € (CINQ MILLIONS d'euros)** hors taxes.

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2029** ; 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.

Article 15. - Détermination du prix de cession

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'assujetti. 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 16. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

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

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

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 ilot d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des ilots visés à l'article « Périmètre d'intervention », la COMMUNE 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 17. - Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 18. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Plan de situation 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.

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires originaux

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

Fait à, le (1)

**La COMMUNE de LA VALETTE DU VAR
Représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Thierry ALBERTINI (2)

Fait à le (1)

**La METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
Représentée par son Président,**

Jean-Pierre GIRAN (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

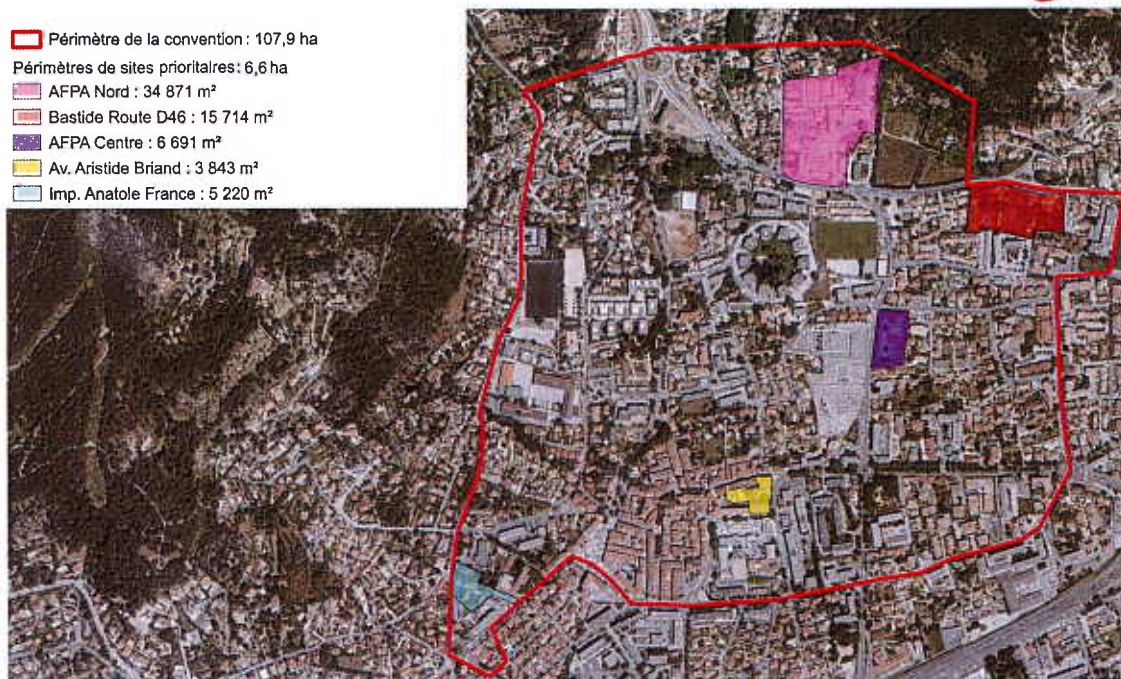
Annexes

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

(83) COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR - Convention "Coeur de Ville 2" : 107,9 ha



- Périmètre de la convention : 107,9 ha
- Périmètres de sites prioritaires: 6,6 ha
- AFPA Nord : 34 871 m²
- Bastide Route D46 : 15 714 m²
- AFPA Centre : 6 691 m²
- Av. Aristide Briand : 3 843 m²
- Imp. Anatole France : 5 220 m²



0 100 200 m
N
Date : Octobre 2024
Source : IGN BD Topo
Cartographie : DSDP 2020
Mise à jour : DSDP 2020

(83) COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR - Site "AFPA Nord" : 34 871 m²



□ Périmètre du site "AFPA Nord" : 34 871 m²



Date : Octobre 2024
Sources : IGN SD Topo
Cadastre DGFIP 2024
Mettre à jour : 1/10/2024

(83) COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR - Site "AFPA Centre" : 6 691 m²



□ Périmètre du site "AFPA Centre" : 6 691 m²



Date : Octobre 2024
Sources : IGN SD Topo
Cadastre DGFIP 2024
Mettre à jour : 1/10/2024

(83) COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR - Site "Bastide Route D46" : 15 714 m²



□ Périmètre du site "Bastide Route D46" : 15 714 m²

0 25 50 m

Date : Octobre 2024
Sources : IGN BD Topo
Cadastre DGF P 2024
Méthode : Copernic d'analyse

(83) COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR - Site "Av. Aristide Briand" : 3 843 m²




□ Périmètre du site "Av. Aristide Briand" : 3 843 m²

0 25 50 m

Date : Octobre 2024
Sources : IGN BD Topo
Cadastre DGF P 2024
Méthode : Copernic d'analyse

(83) COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR - Site "Imp. Anatole France" : 5 220 m²



 Périmètre du site "Imp. Anatole France" : 5 220 m²



Date : Octobre 2024
Source : IGN BD Topo
Cadastré DGF 2011
Document Régional d'Urbanisme

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

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

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

Article II : DUREE

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

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

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

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

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

Article IV : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

LA COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE 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 COMMUNE.

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

La COMMUNE 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 La COMMUNE.

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

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

- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

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

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

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 COMMUNE de l'avancée de la procédure.

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

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

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

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

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

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la COMMUNE pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire 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 COMMUNE remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. la COMMUNE sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

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

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

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de

murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la COMMUNE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la COMMUNE devra alors :

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

2. A la charge de la COMMUNE :

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

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

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

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

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

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

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

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

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

Article IX : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article 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 la COMMUNE:

La COMMUNE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

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

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

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

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

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

(Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2020/36 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 « 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 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 taxes foncières et des recettes locatives :

- 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.

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.

