

**EXTRAIT du PROCES-VERBAL des
DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

Althen-des-Paluds – Bédarrides – Monteux – Pernes-les-Fontaines – Sorgues

Nombre de délégués en exercice	47	Absents représentés :	9
Présents	35	Absents non représentés :	3
VOTANTS			44

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat » s'est réuni en séance publique salle des fêtes à Monteux, le 12 décembre 2022, après convocation légale reçue le 06 décembre 2022, sous la présidence de M. Christian GROS, Président de la Communauté d'Agglomération « Les Sorgues du Comtat ».

Etaient présents :

M. David BELLUCCI, M. Jean BERARD, M. Fulgencio BERNAL, Mme Carine BLANC TESTE, Mme Nadège BOISSIN, Mme Pascale CHUDZIKIEWICZ, M. Laurent COMTAT, M. Patrice DE CAMARET, M. Dominique DESFOUR, Mme Jacqueline DEVOS, Mme Isabelle DUCRY, Mme Evelyne ESPENON, Mme Sylviane FERRARO, M. Cyrille GAILLARD, M. Stéphane GARCIA, Mme Chantal GONNET-OLIVI, M. Christian GROS, Mme Florence GUILLAUME, M. Mario HARELLE, M. Robert IGOULEN, M. Stéphane MICHEL, Mme Annie MILLET, M. Samuel MONTGERMONT, M. Marc MOSSÉ, M. Christophe MOURGEON, M. Michel MUS, M. Guillaume PASCAL, M. Bernard RIGEADE, Mme Emmanuelle ROCA, M. Thierry ROUX, M. Jean-Claude RUSCELLI, M. Michel TERRISSE, Mme Sylviane VERGIER, Mme Aurélie VERNHES, M. Gêrôme VIAU.

Etaient Absents représentés :

M. Didier CARLE (pouvoir donné à M. Fulgencio BERNAL), Mme Cindy CLOP, (pouvoir donné à M. Cyrille GAILLARD), Mme Patricia COURTIER, (pouvoir donné à Mme Emmanuelle ROCA), Mme Aurélie DEVEZE (pouvoir donné à M. Laurent COMTAT), M. Thierry LAGNEAU (pouvoir donné à M. Stéphane GARCIA), Mme Patricia NICOLAS (pouvoir donné à M. Jean BERARD), Mme Valérie PEYRACHE (pouvoir donné à Mme Aurélie VERNHES), M. Joël SERAFINI (pouvoir donné à M. Christian GROS), M. Serge SOLER (pouvoir donné à M. Dominique DESFOUR).

Étaient Absents non représentés :

Mme Sandy GEIGER, Mme Christelle PEPIN, M. Christian RIOU.

Il a été procédé conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil de la Communauté d'Agglomération : **M. Gêrôme VIAU** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Signature d'une Convention Habitat n°3 à caractère multi-sites entre la
Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat et l'Établissement
Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Monsieur Laurent COMTAT, Vice-président rappelle à l'assemblée que dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'habitat, la Communauté des Sorgues du Comtat a contractualisé avec l'EPF PACA, en 2012 et en 2016, deux conventions habitat multi-sites en vue de réaliser une partie des objectifs définis dans les Programmes Locaux de l'Habitat.

Entre 2013 et 2021, l'EPF a acquis des tènements fonciers stratégiques pour un montant de 4 328 370 € représentant 34 377 m² et 14 opérations d'habitat à vocation sociale.

L'EPF a déjà revendu 13 sites pour un montant total de 4 259 643 € représentant 130 logements dont 126 logements locatifs sociaux.

Ainsi, afin de poursuivre le partenariat avec l'EPF et d'intensifier l'action foncière du territoire de l'EPCI, de répondre aux enjeux traduits dans les orientations du 3^{ème} PLH en cours d'élaboration, la Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat a décidé de se doter d'une nouvelle convention foncière habitat en multi sites.

Dans le cadre de cette convention n°3, la mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens a pour objet de permettre la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme pour un objectif de production de 200 logements dont au moins 40% de logements aidés.

Le montant de cette convention, qui prendra fin au 31 décembre 2028, s'élève à 3 000 000,00 € HT, représentant, à titre indicatif, le montant prévisionnel des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF.

Les sites concernés devront répondre à des critères de localisation, d'économie d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPF, étant précisé que l'ensemble du territoire de l'EPCI est concerné par la recherche de secteurs cibles.

Cette intervention contribuera à la réalisation d'objectifs fixés dans le cadre du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat et à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrit 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.

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA ;

VU le projet de convention ci-annexée ;

VU la délibération n°2022/101 du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 28 novembre 2022 ;

Le Conseil communautaire, Monsieur Laurent COMTAT, Vice-président, entendu,

Et après en avoir délibéré à 42 voix pour et 2 abstentions (Florence GUILLAUME et Patrice DE CAMARET) des membres présents et représentés,

APPROUVE le projet de Convention Habitat n°3 à caractère multi-sites, ci-annexée.

AUTORISE le Président, ou en son absence les Vice-Présidents, à signer ladite convention et tous les documents y afférents.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme.

Christian GROS

**Président de la Communauté D'Agglomération
Les Sorgues du Comtat**

Le Secrétaire de séance,

Acte Exécutoire
Loi N° 82.213 du 2 Mars 1982 Loi
N° 82.623 du 22 juillet 1982
Envoyé le : 14 décembre 2022
Affiché le : 15 décembre 2022



CONVENTION HABITAT N°3 A CARACTERE MULTI-SITES

Communauté d'Agglomération

Les Sorgues du Comtat

(Département du Vaucluse)

Entre

La Communauté d'agglomération Les Sorgues du Comtat, représentée par son Président, Monsieur **Christian GROS**, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du [REDACTED],

Désignée ci-après par « L'EPCI »,

Et

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 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° [REDACTED] en date du 28 novembre 2022,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Sommaire

Préambule	3
Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires	4
1 1. Objet et définition de la convention	4
1 2. Rôle des partenaires :	4
La démarche et les moyens d'intervention	6
Article 2. - Démarche d'intervention	6
2 1. L'identification des sites :	6
2 2. Validation des sites	6
Article 3. - La démarche d'acquisition	7
Article 4. - Intervention ultérieure	7
Article 5. - La démarche de cession	8
5 1. Cession à un opérateur	8
5 2. Conditions juridiques de la cession	8
5 3. Modalités de suivi du projet après cession	9
Les modalités pratiques	10
Article 6. - Transmission des données numériques	10
Article 7. - Dispositif de suivi de la convention	10
Article 8. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	10
Article 9. - Communication	11
Les modalités juridiques et financières	12
Article 10. - Financement des études	12
Article 11.- Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	12
Article 12 - Montant de la convention	12
Article 13 - Durée de la convention	12
Article 14 - Détermination du prix de cession	13
Article 15 - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	13
Article 16 - Contentieux	14
Article 17 - Annexes	14
Annexes	15
Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF	16
Annexe n°2 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	21
Annexe n° 3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	24

Préambule

La Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat compte **5 communes** depuis du 1er janvier 2017 : Althen-des-Paluds, Bédarrides, Monteux, Pernes-les-Fontaines et Sorgues, qui rassemblent plus de 50 000 habitants.

Le territoire Les Sorgues du Comtat est situé dans le Comtat Venaissin historique, entre les Communautés d'Agglomération du Grand Avignon et Ventoux-Comtat-Venaissin, et à la confluence des bassins des Sorgues, de l'Auzon et de l'Ouvèze.

Sa situation, au cœur de l'aire urbaine d'Avignon, et sa connexion aux grands axes routiers (autoroute A7, voie rapide Avignon – Carpentras RD 942), à l'étoile ferroviaire du TER et à la gare TGV d'Avignon, ainsi qu'au Rhône, lui confèrent une position stratégique privilégiée.

Les communes de Monteux, Pernes-les-Fontaines et Sorgues sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer de 25% de logements en locatifs sociaux sur l'ensemble du parc immobilier, et la commune de Bédarrides est exemptée sur la période 2020-2022 au titre de l'inconstructibilité de la moitié de son territoire en raison du risque inondation.

Dans ce contexte, l'EPF et les Sorgues du Comtat ont contractualisé, en 2012 et en 2016, deux conventions en habitat multi-sites n°1 et n°2 en vue de réaliser une partie des objectifs définis dans les Programmes Locaux de l'Habitat n°1 et n°2.

Entre 2013 et 2021, l'EPF a acquis des tènements fonciers stratégiques pour un montant de 4 328 370€ représentant 34 377 m² et 14 opérations d'habitat à vocation sociale. L'EPF a déjà revendu 13 sites pour un montant total de 4 259 643 € représentant 130 logements dont 126 logements locatifs sociaux. Le dernier site à céder sur la commune de Pernes les Fontaines ayant vocation à une ouverture à l'urbanisation à plus long terme, la commune en assurera la continuité du portage de ce foncier d'ici la fin de l'année 2022.

Ainsi, afin de poursuivre le partenariat avec l'EPF et d'intensifier l'action foncière du territoire de l'EPCI, de répondre aux enjeux traduits dans les orientations du troisième PLH en cours d'élaboration pour la période 2023-2028, La Communauté d'Agglomération Sorgues du Comtat a décidé de se doter d'une nouvelle convention foncière habitat en multi sites.

Dans le cadre de la présente convention, la mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens doit permettre la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme pour un objectif de production de 200 logements dont au moins 40% de logements aidés.

Les sites concernés devront répondre à des critères de localisation, d'économie d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPF.

Cette nouvelle convention aura pour effet de reprendre les dépenses d'études et d'ingénierie foncières effectuées sur les sites « Toussaint » et « Place du Cormoran » dont les projets de portage public ont été abandonnés par la Commune de Pernes-les-Fontaines.

Cette intervention contribue à la réalisation d'objectifs fixés dans le cadre du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat intercommunautaire et à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrit 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.

Cette intervention s'inscrit donc dans le **premier axe** d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Soutenir la production de logements à court terme

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires

1 1. Objet et définition de la convention

L'EPCI demande à l'EPF son concours pour **la production de 200 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé). **Dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30% avec une part majoritaire de PLUS/PLAI.**

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat n°3 en cours d'élaboration par l'EPCI.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPCI sollicite l'EPF pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation, d'économie d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF.

Sur chacun des sites repérés, des études de capacité seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

1 2. Rôle des partenaires :

Le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont déclinées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

1.2.1 L'EPF

- Participera à l'identification des sites d'intervention,
- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces sites (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...),
- Fera réaliser les études de capacité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition,
- Etablira les fiches d'aides à la décision, support préalable à l'engagement de la procédure d'acquisition et permettant la validation préalable par l'EPCI,
- Réunira en association avec l'EPCI le comité de pilotage dans les conditions définies à l'article « dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

1.2.2 L'EPCI

- Participera à l'identification des sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme,
- Validera lesdits sites d'intervention,
- Validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF 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,
- Coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

L'ensemble des dispositions prises entre l'EPCI et la commune concernée par le projet pourront être traduites dans une convention bilatérale.

La démarche et les moyens d'intervention

Article 2. - Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions réalisées par l'EPF.

2 1. L'identification des sites :

Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de l'EPCI est concerné par la recherche de secteurs cibles.

Les secteurs d'intervention potentiels

Les sites cibles concernent des tenements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace et s'inscrivant dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants.
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun.
- Les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces secteurs feront l'objet d'une convention d'intervention foncière dédiée avec l'EPCI concernée afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés. Les biens concernés acquis dans le cadre de la présente convention seront alors transférés dans la convention d'intervention foncière précitée.

Les sites pourront être identifiés par les partenaires en lien avec la commune concernée, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF.

Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, des secteurs localisés dans le cadre de la spatialisation du PLH, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

Ces interventions sont basées sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration pour la période 2023-2028.

2 2. Validation des sites

La commune concernée et l'EPCI valideront les sites préalablement à la mise en œuvre d'une démarche de maîtrise foncière par l'EPF.

Article 3. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (commune ou EPCI) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse d'un droit de préemption dont le titulaire est la commune, l'EPCI organisera, en lien avec la commune concernée, les modalités de transmission des DIA et de délégation d'exercice du droit de préemption.

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, par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président de l'EPCI et du Maire de la Commune.

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 les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

Sur la base des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, la commune de Pernes-les-Fontaines a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du préfet du département de Vaucluse en date du 28 décembre 2020.

Dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption pourra s'effectuer par délégation du Préfet de département à l'EPF pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence.

Le dispositif de droit commun reprendra effet dès la fin d'application du présent arrêté portant constat de carence.

L'EPCI fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédéfinis en termes de localisation et de faisabilité, celles auxquelles il 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. L'EPCI organisera en lien avec la commune titulaire du droit de préemption les modalités de délégation de l'exercice du droit de priorité. La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale

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.

L'EPCI organisera en lien avec la commune compétente en matière d'urbanisme les modalités de substitution.

Article 4. - Intervention ultérieure

A l'expiration de la présente convention, deux possibilités sont envisageables pour poursuivre le partenariat :

- La prolongation par avenant de la présente convention permettant la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation,
- La signature d'une nouvelle convention permettant de poursuivre le présent dispositif ; les sites maîtrisés au titre de la période précédente pourront être transférés sur cette nouvelle convention, si la cession n'a pas été engagée.

Il est précisé que tout site inactif fera l'objet de la garantie de rachat au terme de la présente convention conformément aux dispositions de l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » concernant les hypothèses d'abandon de sites ; ceux-ci ne pourront faire l'objet d'un portage complémentaire, ni au titre de l'avenant de prolongation, ni dans le cadre d'un transfert dans une nouvelle convention.

Article 5. - La démarche de cession

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

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement et la loi dite « Climat et résilience » : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains et limitation de l'artificialisation des sols.

5 1. Cession à un opérateur

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

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec l'EPCI **en lien avec** la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de l'EPCI **en lien avec** la Commune 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 du Président de l'EPCI et **en lien avec le** Maire de la Commune, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par l'EPCI et/ou la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5 2. Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées en 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 l'EPCI et/ou la Commune.

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

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

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

5 3. Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec l'EPCI et la Commune 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.

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

La COMMUNE ou L'EPCI 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.

Les modalités pratiques

Article 6. - Transmission des données numériques

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

Article 7. - Dispositif de suivi de la convention

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

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 8. - 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 l'EPCI lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois l'EPCI 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 l'EPCI 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.

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

L'EPCI 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

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

Article 9. - Communication

L'EPCI s'engage 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. Il s'engage 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 l'EPCI et de l'EPF (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Les modalités juridiques et financières

Article 10. - Financement des études

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

Ces frais pris en charge par l'EPF seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par l'EPCI dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 11.- Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention opérationnelle habitat en multi-sites contractualisée le 15/10/2012 sur le site « Toussaint » Commune de Pernes-Les-Fontaines sont reprises dans la présente convention.

Ainsi que les dépenses effectuées au titre de la convention habitat à caractère multi-sites n°2 contractualisée le 17/10/2016 sur le site « Place du Cormoran » Commune de Pernes-Les-Fontaines sont également reprises dans la présente convention.

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

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 15 et 19 septembre 2022 est précisé en **annexe** « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

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

Article 12 - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **3 000 000 € H.T. (TROIS 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 l'EPCI est engagé pour mener les opérations de maîtrise foncière à son terme.

Article 13 - Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2028** ; 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.

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

Article 14 - 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 seront imputées au prix de revient de l'opération.

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 15 - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

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 L'EPCI.

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.

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visé à l'article « **Identification des sites** », l'EPCI 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).

Il est précisé que la/les présente(s) clause(s) ne pourra/ont 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 16 - Contentieux

A 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 17 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

Annexe n°2 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

Fait à Montoux, le ⁽¹⁾

En 2 exemplaires originaux

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

**La Communauté d'Agglomération des
Sorgues du Comtat**
représentée par son Président,

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Christian GROS ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

PROJET

Annexe n°1 - 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 l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

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

L'EPCI 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, l'EPCI 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 l'EPCI 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 l'EPCI un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

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

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

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, l'EPCI 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 :

L'EPCI veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

L'EPCI réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

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

Gestion des biens occupés illégalement :

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

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

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

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

En conséquence, l'EPCI 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, l'EPCI pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de toute autre convention.

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

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

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

1. A la charge de l'EPF:

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

En sa qualité de gardien, l'EPCI 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 l'EPCI la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, l'EPCI 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 l'EPCI ou la METROPOLE ou la Commune :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, l'EPCI 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.

L'EPCI 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.

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'EPCI 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).

L'EPCI 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, l'EPCI représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de l'EPCI :

L'EPCI gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

L'EPCI 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.

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

L'EPCI 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, L'EPCI 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, l'EPCI 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 l'EPCI 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°2 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

**ETAT DES DEPENSES SITE 84PLF09 Toussaint - Convention CF841094M CC SORGUES
COMTAT MS**

Dépenses en DC au 19/09/2022

Date comptable	Intitulé du compte	Raison sociale du tiers	Objet	Solde en DC
15/10/2014	Frais d'études - Portage	ORDENER ARCHITECTURES ERIC ORDENER	MARCHE DD1410-2-1 ETUDE CAPA SITE TOUSSAINT	3 780,60
26/11/2014	Frais d'études - Portage	SARLEC	SITE TOUSSAINT - PERNES LES FONTAINES	248,72
01/12/2014	Frais d'études - Portage	?	?	447,70
01/10/2014	Frais divers - Portage	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	LAUGIER PASCALE	136,99
01/10/2014	Frais divers - Portage	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	LAUGIER PASCALE	50,00
05/02/2015	Frais divers - Portage	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	CHARRASSE NEE LAUGIER PASCALE	76,76
05/02/2015	Frais divers - Portage	SCP ROBERT PELISSERO - THIERRY MARCER - ARNAUD FIGONI	CHARRASSE NEE LAUGIER PASCALE	50,00
26/03/2015	Frais divers - Portage	BEGON JEAN-LOUIS	MEMOIRE - PERNE LES FONTAINES	1 800,00

08/04/2015	Frais divers - Portage	SELARL SYNERGIE HUISSIERS 13	EPF PACA/CAVIGLIOLI	60,47
08/04/2015	Frais divers - Portage	SELARL SYNERGIE HUISSIERS 13	EPF PACA/CAVIGLIOLI	1,05
20/04/2015	Frais divers - Portage	SCP J. HIELY - M. KLUCZYNSKI	LAUGIER PIERRE	34,07
20/04/2015	Frais divers - Portage	SCP J. HIELY - M. KLUCZYNSKI	LAUGIER PIERRE	13,06
20/04/2015	Frais divers - Portage	SCP J. HIELY - M. KLUCZYNSKI	LAUGIER EPOUSE CHARASSE PASCALE	34,07
20/04/2015	Frais divers - Portage	SCP J. HIELY - M. KLUCZYNSKI	LAUGIER EPOUSE CHARASSE PASCALE	13,06
25/06/2015	Frais divers - Portage	BEGON JEAN-LOUIS	DIA CHARASSE - REDACT° CONCULS°	750,00
01/07/2015	Frais divers - Portage	BEGON JEAN-LOUIS	PERNES - DIA CHARASSE	750,00
TOTAL DEPENSES EN DC				8 246,55

Dépenses prévisionnelles au 19/09/2022

Date comptable	Intitulé du compte	Raison sociale du tiers	Objet	Montant prévisionnel
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES				-



**Etat des dépenses au titre de la convention habitat à caractère multi-sites n°2
Communauté de communes des sorgues du comtat**

Etat de la convention au 15/09/2022

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition
05/07/2021	CF849113M	84PLF023	601113	Frais d'études - Portage	Etude fais Le Cormoran Pernes	8 800,00	5393	HUITETDEMI	
TOTAL DEPENSES						8 800,00			

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)

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 remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses 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 seront imputées au prix de revient de l'opération.

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'assujetti. 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 sera assuré au moment de la cession. 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. Toute demande devra être accompagnée d'un calendrier, et de la justification du différé proposé et de son montant. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.