

CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE

SUR LE SITE DE LA GARE ET LES CASERNES

Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

Commune de Grasse

Entre

La **Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse**, représentée par son Président, Monsieur Jérôme VIAUD dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° _____ du Conseil Communautaire ou métropolitain en date du _____,
Désignée ci-après par « L'EPCI »,

La **Commune de GRASSE** représentée par son Maire, Monsieur Jérôme VIAUD, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° _____ du Conseil Municipal en date du _____,
Désigné ci-après par « la COMMUNE »,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 1^{er} juillet 2022,
Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Sommaire

Préambule.....	3
Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Espace à enjeu d'intervention	4
Evolution exceptionnelle des périmètres.....	4
Article 3. - Objectifs de l'intervention	4
Article 4. - La démarche d'intervention :	5
Article 5. - Démarches et financement des études préalables.....	5
Les études de prospective urbaine	5
Les études foncières et techniques :	5
Frais d'études.....	6
Article 6. - Les moyens d'intervention	6
Modalités d'intervention foncière	6
Modalités d'intervention en matière d'urbanisme	6
Article 7. - La démarche d'acquisition	6
Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure	8
Article 9. - La démarche de cession	8
Article 10. - Les données numériques.....	8
Article 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	9
Article 12. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	9
Article 13. - Communication	10
Article 14. - Montant de la convention	10
Article 15. - Durée de la convention	10
Article 16. - Détermination du prix de cession	10
Article 17. - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	11
Article 18. - Contentieux.....	11
Article 19. - Annexes.....	12
Annexes	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	14
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF.....	15
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....	20

Préambule

La Ville de Grasse s'est engagée dès 2008, aux côtés de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), dans le cadre du 1^{er} Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) innove en prévoyant une phase d'étude préalable à la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain.

Aussi, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, en tant que porteur de projet et en lien étroit avec la Ville de Grasse, mène depuis 2017 un programme d'études destiné à définir des opérations de restructuration urbaine dans le périmètre du grand centre de Grasse et notamment sur le quartier de la Gare. La Ville de Grasse a également été retenue pour intégrer le programme « Action Cœur de Ville » en 2018 sur un périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), englobant notamment les secteurs de la gare ferroviaire et des Casernes.

Ces deux secteurs sont aujourd'hui identifiés pour compléter les interventions du dispositif Action Cœur de Ville :

- Le secteur de la gare ferroviaire de Grasse, pour lequel une étude de programmation a été menée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Gare » lancé en 2017 par la Région Provence Alpes Côte d'Azur et pour lequel la candidature conjointe CAPG/Ville de Grasse a été retenue. Ce secteur est caractérisé par un fort potentiel de mutabilité, notamment avec des emprises foncières à requalifier pour diversifier les fonctions urbaines dominantes (résidentielles et mobilités), favoriser la mixité sociale de l'habitat et engager la restructuration d'une zone artisanale vieillissante.
- Le secteur des Casernes constitue l'entrée de ville Sud du périmètre de l'ORT. Il est identifié dans la convention Action Cœur de Ville comme une zone à enjeux forts devant faire l'objet d'une redynamisation et d'un rééquilibrage de ses fonctionnalités.

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.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espaces »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPCI et la Commune confient à l'EPF une mission d'anticipation foncière sur le territoire à enjeux désigné à l'article n° 2 de la présente convention issue du SCOT, du PLU ou d'un schéma directeur local ou intercommunal.

La démarche d'anticipation foncière a pour objectif, en partenariat avec l'EPCI et la Commune :

- **d'objectiver la faisabilité et le calendrier de développement d'opérations au regard de l'évolution des documents de planification (SCOT et PLU), en application des dispositions introduites par la loi « climat et résilience »,**
- **de préciser et valider les périmètres d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeux,**
- **de définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres conformément aux orientations du SCOT ou du PLU ou du schéma de développement local ou intercommunal,**
- **de mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de Préemption (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).**

Les périmètres d'intervention identifiés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF et notamment la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Afin de déterminer les composantes essentielles du projet sur ce secteur, l'EPCI, la Commune et l'EPF ont décidé de s'associer et de mettre en commun les financements nécessaires à la réalisation éventuelle d'études permettant de définir le schéma d'orientation urbaine des périmètres.

Article 2. - Espace à enjeu d'intervention

Le territoire à enjeu est indiqué en **annexe n° 1** de la présente convention.

Ce territoire concerne :

- le périmètre des Casernes couvrant une superficie totale d'environ 0 ha 61. Il se situe en zonage UB du PLU. La dominante de la destination de ce territoire est le logement.
- le périmètre à vocation logement de la Gare couvrant une superficie totale d'environ 6,74 ha. Il se situe en zonage UC et UJ du PLU. La dominante de la destination de ce territoire est à vocation logement et pôle transport.
- le périmètre à vocation économique de la Gare couvrant une superficie totale d'environ 12,27 ha. Il se situe en zonage UG du PLU. La dominante de la destination de ce territoire est économique et pôle transport.

Evolution exceptionnelle des périmètres

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

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

Article 3. - Objectifs de l'intervention

Sur le territoire à enjeu recensé dans les documents d'urbanisme de l'EPCI et de la Commune, les objectifs recherchés viseront à :

- contribuer à la réalisation de projets structurants pour l'aménagement régional, à l'échelle de projets opérationnels ou de projets de « grands territoires »,

- favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des logements répondant aux objectifs du PLH de l'EPCI, des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité,
- rechercher l'économie d'espace et la limitation de l'artificialisation des sols par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates,
- privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre,
- plus particulièrement, contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets.

Article 4. - La démarche d'intervention :

La démarche d'intervention est :

- **D'objectiver la faisabilité et le calendrier de développement d'opérations au regard de l'évolution des documents de planification (SCOT et PLU), en application des dispositions introduites par la loi « climat et résilience »,**
- **De préciser et valider les périmètres d'intervention à l'intérieur des espaces à enjeux,**
- **De définir et valider le schéma d'organisation de ces périmètres, conformément aux orientations du document ou des documents de référence,**
- **De mettre en œuvre les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix (ZAD, DPU, DUP réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...).**

Les périmètres d'intervention seront validés par L'EPCI et la Commune par courrier.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

Les études de prospective urbaine

Il s'agira essentiellement d'études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement des sites sur lesquels l'EPF assurera la mission d'anticipation. Ce type d'études doit mettre en évidence le périmètre le plus stratégique sur lequel la démarche d'aménagement d'initiative publique est souhaitable, afin d'atteindre les objectifs généraux du projet et justifier les mesures de protection foncière et de mise en réserve de ce périmètre. L'EPCI ou la Commune assurera la maîtrise d'ouvrage des études en partenariat avec l'EPF.

Pour les études de prospective urbaine et de définition des schémas d'organisation et des grandes orientations d'aménagement dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par L'EPCI ou la Commune selon les cas prévus à l'article 17, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

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

Les études foncières et techniques :

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

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

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

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,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par l'EPCI ou la commune, selon les cas prévus à l'article 17 de la présente convention, dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours ».

Article 6. - Les moyens d'intervention

Modalités d'intervention foncière

Deux phases distinctes :

Phase 1 : Dès la signature de la convention, l'EPF réalisera un référentiel foncier pour connaître l'état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et déterminer la dureté foncière des périmètres d'intervention.

Phase 2 : L'EPF proposera une analyse des outils les plus adaptés à la maîtrise foncière :

- L'exercice du DPU, DPUR et droit de priorité,
- La création de ZAD,
- La DUP réserve foncière,
- Les emplacements réservés.

Modalités d'intervention en matière d'urbanisme

L'EPF proposera à la collectivité les outils d'urbanisme à instaurer, modifier ou réviser afin de faciliter et permettre la réalisation des objectifs de la collectivité :

- périmètre de sursis à statuer en application des articles L.151-41 5° (servitude d'attente d'approbation d'un projet d'aménagement global) et L.424-1 3° (délimitation des terrains affectés par une opération d'aménagement) du Code de l'urbanisme,
- servitudes de mixité sociale,
- emplacements réservés,
- modifications du règlement d'urbanisme.

Article 7. - La démarche d'acquisition

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par déclaration d'utilité publique réserve foncière, par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité délégué par la collectivité compétente ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF sont réalisées à un prix dont le montant n'excède pas l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

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

Les modalités d'acquisition sont les suivantes :

- Acquisition amiable

L'EPF pourra acquérir par voie amiable les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet en cours de définition, soit du point de vue de leur prix.

- **L'exercice du droit de préemption urbain**

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 localisée dans le(s) site(s) prédéfini(s), celles auxquelles elle souhaite que l'EPF donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

- **L'exercice du droit de préemption en ZAD**

La zone d'aménagement différé est un secteur où une collectivité publique, un établissement public y ayant vocation ou une SEM titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux. Elle constitue pour les collectivités territoriales un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme. Le droit de préemption en ZAD peut être délégué en totalité ou au cas par cas à l'EPF.

Le champ d'application des ZAD est codifié aux articles L.210-1, L.213-1, L.213-1 et suivants et R.213-1 et suivants du code de l'urbanisme, s'agissant des règles communes aux périmètres de DPU et de ZAD et L.212-1 et suivants et R.212-1 et suivants, L.213-17 concernant les dispositions spécifiques aux périmètres de ZAD.

- **L'exercice du droit de priorité**

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.

- **La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale**

Les propriétaires d'un terrain grevé d'une servitude d'urbanisme peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel le bien a été réservé, d'acquérir ce bien. Ce droit de délaissement est étendu aux servitudes d'urbanisme instituées en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, à savoir les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis dans les zones urbaines et à urbaniser des règlements de PLU. La loi SRU a uniformisé les délais et conditions d'exercice de ce droit qui sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ouvre la possibilité de substitution du bénéficiaire de la réserve. Désormais, l'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut être réalisée par une autre personne publique sous conditions de l'accord de la personne publique bénéficiaire de la réserve et le maintien de la destination de l'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.

L'EPCI organisera en lien avec la commune bénéficiaire de l'emplacement réservé les modalités de substitution.

- **La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation :**

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme permet la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8. - Possibilité d'intervention ultérieure

1 – Prolongation

D'un commun accord, la convention est prolongée par avenant, une seule fois, pour permettre l'achèvement de la mission sur les territoires à enjeux, à condition que les démarches d'intervention décrites à l'article « La démarche d'intervention » soient engagées.

2 – Abandon

La convention est abandonnée par L'EPCI ou la Commune car les conditions de réalisation ne sont pas réunies. L'ensemble des dépenses est remboursé par L'EPCI ou la Commune à l'EPF avant la date de caducité de la convention, notamment en mettant en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours concernant les études réalisées, les biens fonciers acquis...

3 – Nouvelle convention

Si L'EPCI et/ou la Commune, sur un ou plusieurs périmètres identifiés, valident un projet d'ensemble d'intérêt général conforme au SCOT ou au PLU et au PPI et approuvé par délibération, une nouvelle convention de type opérationnelle pourra être mise en œuvre.

L'ensemble des dépenses et notamment celles liées aux biens acquis pourra être transféré dans cette nouvelle convention.

Article 9. - La démarche de cession

Les biens acquis sur cette convention pourront être :

- **cédés à L'EPCI ou la Commune, selon les cas prévus à l'article 17 de la présente convention, dans le cadre de l'exercice de la garantie de rachat en cas d'abandon de la convention (voir annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »),**
- **transférés dans une nouvelle convention d'intervention foncière en impulsion / réalisation, qui assurera la continuité de l'intervention de l'EPF sur des sites identifiés.**

Article 10. - Les données numériques

L'EPCI ou La COMMUNE 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 11. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

11.1 - Un comité de pilotage de la présente convention composé de L'EPCI ou la Commune, de L'EPF et de tous les partenaires liés à la mise en œuvre des territoires à enjeux, assurera le suivi de la présente convention. Il évalue l'avancement des missions. Il facilite la coordination des différents acteurs concernés et propose les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunit au minimum une fois par an.

11.2 - A la date du troisième anniversaire de la convention, le comité de pilotage sera réuni à l'initiative de L'EPF pour examiner l'avancement des démarches engagées dans le cadre de la convention. Un rapport sera établi conjointement par L'EPF, L'EPCI ou la Commune. Dans le cas où le comité de pilotage conclurait qu'aucun dispositif contenu dans la convention n'est mis en œuvre, la résiliation de la convention sera prononcée par anticipation. Il sera mis en œuvre le dispositif prévu à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ». A compter de cette date, L'EPF mettra fin aux acquisitions.

Article 12. - 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 ou la Commune lors de chaque acquisition, étant précisé par ailleurs :

- La gestion des biens sera assurée directement par L'EPCI lorsqu'il s'agira de biens relevant du secteur Gare à vocation économique ;
- Pour l'ensemble des biens relevant des secteurs Gare à vocation logement et les Casernes, ceux-ci relèveront d'une gestion de la commune au titre de sa clause de compétence générale.

L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois, L'EPCI ou 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 L'EPCI ou 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.

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

L'EPCI ou la Commune s'engageront 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 ou la Commune ne doivent 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 ou 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 L'EPCI ou la Commune, les biens sont remis en gestion à L'EPCI ou 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 L'EPCI ou la Commune. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 13. - Communication

L'EPCI et la Commune 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. 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 ou la Commune 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 14. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **6 000 000 (SIX 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.

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. L'EPCI ou la Commune en sera régulièrement tenu(e) informé(e).

Le montant de l'engagement financier de l'EPF au titre de la première phase d'anticipation est fixé à **3 000 000€ (TROIS MILLIONS)** d'euros hors taxes.

Article 15. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2028, elle prendra effet à compter de la date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoires 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.

A l'issue d'une première période de 3 ans, conformément aux modalités prévues dans l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention », la convention pourra être clôturée par anticipation. Dans ce cas, l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » sera mis en œuvre.

Article 16. - 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 17. - 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 la Commune ou de l'EPCI comme suit :

Les règles de répartitions concernant l'engagement de la commune ou de l'EPCI, notamment pour la mise en œuvre de la garantie de rachat :

- L'ensemble des biens relevant du secteur Gare à vocation économique, ceux-ci relèveront d'un engagement de l'EPCI au titre de sa compétence développement économique.
- Pour l'ensemble des biens relevant des secteurs Gare à vocation habitat et les Casernes, ceux-ci relèveront d'un engagement de la commune au titre de sa clause de compétence générale.

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.

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 18. - 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 19. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

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

Annexe n° 2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille,
En 3 exemplaires originaux

le Fait à, le (1)

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

**La Communauté d'Agglomération du Pays de
Grasse
représentée par son Président,**

Claude BERTOLINO (2)

Jérôme VIAUD (2)

Fait à, le (1)

**La Commune de Grasse
représentée par son Maire,**

Jérôme VIAUD

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

PROJET

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

(06) COMMUNE DE GRASSE - Convention CAPG : projet de périmètre



- Périmètre "Gare Carré marigarde" : 12,27 ha environ
- Périmètre "Gare logements" : 6,74 ha environ
- Périmètre "Caserne" : 0,61 ha environ

0 50 100 200 m



Date: mai 2022

Sources : IGN BD Carto V3.2
Tableau de suivi interne EPF PACA
Mentions légales d'utilisation

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

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

Selon l'article 12 de la présente convention, les règles de répartition concernant l'engagement de la commune ou de l'EPCI pour la remise en gestion des biens s'établit de la manière suivante :

- L'ensemble des biens relevant du secteur Gare à vocation économique relèveront d'un engagement de l'EPCI au titre de sa compétence développement économique.
- Pour l'ensemble des biens relevant des secteurs Gare à vocation logement et les Casernes, ceux-ci relèveront d'un engagement de la commune au titre de sa clause de compétence générale.

Il est précisé que, de façon conjointe avec l'EPCI ou 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 l'EPCI ou la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité,
- o 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 ou la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...).

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

L'EPCI ou 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, l'EPCI ou la Commune actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par l'EPCI ou 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 l'EPCI ou la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

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

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

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

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

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

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

L'EPCI ou la Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittance des sommes dues et délivrera les congés.

L'EPCI ou 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, l'EPCI ou la Commune sont les seuls interlocuteurs qualifiés 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 ou la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, l'EPCI ou 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 l'EPCI ou la Commune aux fins de recouvrer le loyer non réglé).

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, l'EPCI ou la Commune informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable

Public de l'EPCI ou la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de L'EPCI ou la Commune restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

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

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

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

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

En conséquence, l'EPCI ou la Commune informera l'EPF de la libération de tout bien et procèdera 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 procèdera, 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 ou la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

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

L'EPCI ou 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. L'EPCI ou 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, l'EPCI ou la Commune informeront 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 ou la Commune devront 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 ou la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

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

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

L'EPCI ou 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.

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

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

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

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

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

L'EPCI ou 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).

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

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de L'EPCI ou la Commune :

L'EPCI ou la Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

L'EPCI ou 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.

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

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

L'EPCI ou 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, L'EPCI ou 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, l'EPCI ou 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 l'EPCI ou 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

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 logement, etc.),
- Les dépenses de mises 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 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'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.