

# CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

## • EN OPERATION D'ENSEMBLE

### SUR LE SECTEUR PRE DU LAC

### EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

### COMMUNE DE CHATEAUNEUF – GRASSE

(Département des Alpes-Maritimes)

#### Entre

La **Commune CHATEAUNEUF – GRASSE** représentée par son Maire, Monsieur Emmanuel DELMOTTE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du                     ,  
Désignée 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 03 juin 2021,  
Désigné ci-après par les initiales «EPF».

## Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention.....	4
Article 2. - Rôle des partenaires .....	4
Article 3. - Périmètre d'intervention.....	5
Evolution exceptionnelle du périmètre.....	5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables.....	5
4.1 Études foncières et techniques : .....	5
4.2 Frais d'études .....	5
Article 5. - La démarche d'acquisition.....	5
Article 6. - La démarche de cession .....	6
6.1- Cession à un opérateur avec consultation préalable .....	6
6.2- Cession directe à /aux opérateurs .....	6
6.3- Conditions juridiques de la cession : .....	6
6.4- Modalités de suivi du projet après cession : .....	7
7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation .....	7
8. - Les données numériques .....	7
9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention.....	8
10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF.....	8
11. - Communication.....	9
12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	9
13. - Montant de la convention .....	9
14. - Durée de la convention.....	9
15. - Détermination du prix de cession .....	9
17. - Contentieux .....	11
18. - Annexes .....	11
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention .....	13
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF .....	14
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention .....	19
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours .....	20

## Préambule

Avec ses 3505 habitants (INSEE 2016), Châteauneuf – Grasse est une commune du Moyen Pays intégrée à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune de Châteauneuf - Grasse comptabilisait 96 logements sociaux sur un total de 1508 résidences principales (données ETAT du 01/01/2020), soit un taux de logements locatifs sociaux de 6.37 %.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis 2020 - 2025, l'objectif global de production de logements pour la commune de CHATEAUNEUF – GRASSE est de 120 logements comprenant 30 logements en locatif social.

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

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

La Commune de CHATEAUNEUF - GRASSE a sollicité l'intervention de l'EPF sur le secteur « Pré du Lac », identifié comme potentiel de structuration et de densification en entrée de ville. Ce quartier se situe en effet sur une artère de transit importante qui relie Grasse aux Communes du Rouret et de Roquefort Les Pins. Au titre du SCOT de la CASA approuvé le 05 mai 2008, il avait été qualifié de secteur à enjeux de développement dit de fonction centrale.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, dans le cadre du PLU approuvé le 19 septembre 2019, qui vise à conduire l'urbanisation de ce secteur sous forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du quartier. L'enjeu est double :

- ✓ accroître la production de logements en mixité sociale proche de toutes les commodités et situé sur un axe de transit majeur de la commune,
- ✓ redynamiser l'attractivité économique en renforçant les rez-de-chaussée commerciaux, et développer les équipements publics.

Au titre de la convention Multisites à caractère habitat signée en 2013 avec la CASA, l'EPF a préempté deux propriétés intégrées au périmètre d'action publique. Ces dernières (y compris les terrains communaux contigus) ont fait l'objet d'une étude de capacité menée par le Cabinet ESPACES à l'initiative de la CASA, en janvier 2018 aboutissant à un scénario d'aménagement de ces parcelles avec :

- d'une part, un programme de logements en mixité sociale sur la partie Ouest,
- d'autre part, une opération en mixité fonctionnelle avec des rez-de-chaussée commerciaux, un équipement public, et des logements en étage, sur la partie Est.

Ces deux opérations s'accompagneront d'un aménagement et d'une rationalisation des espaces publics et des modes de liaisons douces, le développement de stationnement et d'un traitement paysager qualitatif.

Ainsi, la Commune de CHATEAUNEUF – GRASSE sollicite l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation sur le secteur Pré du Lac. L'objectif en termes de production de logements est d'environ 80 logements sur l'ensemble du périmètre.

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'espace »

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

## Article 1. - Objet et définition de l'intervention

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

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la COMMUNE, et en lien avec les services publics dont elle a la charge, les parties ont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble en mixité fonctionnelle sur le secteur « Pré du Lac ».

L'EPF accompagnera la commune dans les études de définition du plan d'aménagement et de programmation, et les études pré-opérationnelles, techniques, financières pour aboutir à un projet validé, et enfin engager les démarches de cession pour les fonciers qu'il maîtrisera.

## Article 2. - Rôle des partenaires

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

### L'EPF

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

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

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention
- 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 la programmation sur les fonciers maîtrisés par l'EPF sur le secteur,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens,
- 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.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,

### Article 3. - Périmètre d'intervention

---

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

Ce périmètre concerne le secteur dénommé « Pré du Lac ». Il couvre une superficie totale d'environ 18 hectares.

Ce secteur, classé en zone UBa au PLU, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, dans le cadre du PLU approuvé le 19 septembre 2019, qui vise à conduire l'urbanisation de ce secteur sous forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du quartier.

#### Evolution exceptionnelle du périmètre

L'EPF interviendra sur le périmètre défini ci-dessus.

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

### Article 4. - Démarches et financement des études préalables

---

#### 4.1 Études 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....

#### 4.2 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la COMMUNE dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'**annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »**.

### Article 5. - La démarche d'acquisition

---

L'EPF procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

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

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

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

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

#### Déclaration d'utilité publique

La COMMUNE s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

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

### Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, et le champ concurrentiel de certains secteurs d'activités la COMMUNE veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

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

#### **6.1- Cession à un opérateur avec consultation préalable**

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

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

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

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

#### **6.2- Cession directe à /aux opérateurs**

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la 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.

#### **6.3- Conditions juridiques de la cession :**

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE.

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

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 bénéficiant de la clause de substitution d'acquéreur, ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

#### 6.4- Modalités de suivi du projet après cession :

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

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

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

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

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

## 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

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

- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant **40%** de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- valide par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
  - décide, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
  - approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

## 8. - Les données numériques

La COMMUNE transmettra, dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

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

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

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

L'EPF s'engage à remettre à la 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.

## 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi co animé par la Commune et l'EPF, assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. - Communication

---

La COMMUNE 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. Ils s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la 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.

#### 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

---

Les dépenses effectuées au titre de la convention multisites habitat signée entre la CASA et l'EPF sur le secteur « Pré du Lac » sont 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 14/04/2021 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 COMMUNE un état définitif des reprises.

#### 13. - Montant de la convention

---

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **CINQ MILLIONS d'EUROS hors taxes**.

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

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

#### 14. - Durée de la convention

---

La convention prendra fin le **30 juin 2026**; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

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

#### 15. - Détermination du prix de cession

---

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

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

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

- Recettes Locatives

Les recettes locatives ne viendront pas en déduction du prix de revient.

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient.

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).

#### 16. 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.

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 COMMUNE 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 présente clause ne pourra 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.

17. - Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.  
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

18. - 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 reprise des dépenses au titre de la précédente convention
  - Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours
- Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le  
En deux exemplaires originaux

Fait à ....., le (1)

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

**La Commune de CHATEAUNEUF - GRASSE  
représentée par son Maire,**

**Claude BERTOLINO (2)**

**Emmanuel DELMOTTE (2)**

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

(2) Parapher chaque bas de page

## Annexes

PROJET

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

(06) COMMUNE CHATEAUNEUF-GRASSE - Site "Secteur Pré du Lac" : 18 ha environ



 Périmètre "Secteur Pré du Lac" : 18 ha environ

Source: IGN, Google Earth, Esri, DeLorme, GeoEye, (Geo), USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community  
Date: avril 2021  
Source : IGN BD Cartho V3.2  
Cadastré DGFIP 2020  
Mentions légales d'utilisation

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

### **Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION**

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

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

### **Article II : DUREE**

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

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

### **Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE**

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

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

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

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés aux occupants par l'EPF conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

La Commune réalisera les états des lieux, procèdera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

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

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

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

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

##### ***Gestion des biens occupés illégalement :***

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

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

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

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

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procèdera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture).

La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

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

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

En conséquence, la 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, 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.

La Commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

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

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

### **1. A la charge de l'EPF :**

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

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

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

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

## **2. A la charge de la Commune :**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

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

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

### **Article VIII : TAXES ET IMPOTS**

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

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

### **Article IX : ASSURANCES**

#### **Assurances de l'EPF:**

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

#### **Assurances de la Commune :**

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

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

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

**Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

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

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

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

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

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

## Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

## ETAT PROVISOIRE DES REPRISES AU TITRE DE LA CIF Pré du Lac

Etat de la convention au 14/04/2021

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant en DC	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition
<b>TOTAL</b>						<b>0,00</b>			

Dépenses prévisionnelles

Date comptable	Affaire	Opération	Compte	Intitulé du compte	Objet	Montant	Tiers	Raison sociale du tiers	Sommier Acquisition
12/04/2021	CF061104M	06CGR001	601111	Coût d'achat - Portage	Prémption DIA - DE GEOFFROY DU ROURET Hugues Marie Gerard Francois CHATEAUNEUF-GRASSE	8 38 000,00	1093	SCP BUERCH, SCRIVA, GOIRAN, DESNUELLE	
12/04/2021	CF061104M	06CGR001	601112	Frais d'acquisition - Portage	Prémption DIA - DE GEOFFROY DU ROURET Hugues Marie Gerard Francois CHATEAUNEUF-GRASSE	500,00	1093	SCP BUERCH, SCRIVA, GOIRAN, DESNUELLE	
12/04/2021	CF061104M	06CGR001	601112	Frais d'acquisition - Portage	Prémption DIA - DE GEOFFROY DU ROURET Hugues Marie Gerard Francois CHATEAUNEUF-GRASSE	2 000,00	1093	SCP BUERCH, SCRIVA, GOIRAN, DESNUELLE	
12/04/2021	CF061104M	06CGR001	601111	Coût d'achat - Portage	Prémption DIA - DE GEOFFROY DU ROURET Hugues Marie Gerard Francois CHATEAUNEUF-GRASSE	1 434 000,00	1093	SCP BUERCH, SCRIVA, GOIRAN, DESNUELLE	
12/04/2021	CF061104M	06CGR001	601112	Frais d'acquisition - Portage	Prémption DIA - DE GEOFFROY DU ROURET Hugues Marie Gerard Francois CHATEAUNEUF-GRASSE	500,00	1093	SCP BUERCH, SCRIVA, GOIRAN, DESNUELLE	
12/04/2021	CF061104M	06CGR001	601112	Frais d'acquisition - Portage	Prémption DIA - DE GEOFFROY DU ROURET Hugues Marie Gerard Francois CHATEAUNEUF-GRASSE	4 000,00	1093	SCP BUERCH, SCRIVA, GOIRAN, DESNUELLE	
<b>TOTAL</b>						<b>2 279 000,00</b>			

## Annexe n°4 - 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 relogement, etc.),
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

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

- **Recettes Locatives**

Les recettes locatives ne viendront pas en déduction du prix de revient.

- **Taxes foncières**

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient.

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.