

## **Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA**

### **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 **PACA** pour le compte de ACCM, en application de la convention subséquente à la convention-cadre Habitat CHMS n°3 signée entre l'EPF PACA et ACCM.

Il est précisé que, de façon conjointe avec ACCM, l'EPF **PACA** 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.

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, L'EPF PACA et ACCM **remettront** en gestion **les biens** à la COMMUNE sous réserve de quatre exceptions de nature à différer la remise en gestion au profit de la COMMUNE ou à la confier à un tiers :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable à la mise en gestion (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voire démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF PACA avant la remise en gestion,
- dans le cas exceptionnel où ni la COMMUNE, ni l'EPF PACA, ni ACCM ne pourrait faire face à leurs engagements de gestion des biens, l'EPF PACA pourra désigner, après avis à ACCM, un déléataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession,
- la gestion transitoire du bien et sa valorisation sont intégrées à la stratégie de développement du projet et à ce titre fait l'objet d'une gestion en propre par l'EPF PACA.

### **Article II : DURÉE**

De façon générale, la gestion de chaque bien est conférée à la COMMUNE à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion contracté avec ACCM et **prendra fin 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 PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Il est précisé que l'organisation de la remise en gestion de l'EPF à ACCM puis d'ACCM à la commune aura lieu de manière concomitante.

**Phase 1** : PV de remise en gestion à ACCM et engagements d'interventions des signataires, ACCM et EPF PACA

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 PACA, d'ACCM **et** de la COMMUNE.

Lors de cette visite en présence d'un représentant de l'EPF PACA, d'ACCM et de la COMMUNE, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre ACCM et l'EPF PACA 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 PACA (murage des entrées, **installation de clôture et/ou de fermeture**, pose de panneaux de signalétique «interdit au public», dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- Les éventuelles interventions à réaliser par ACCM **ou par la COMMUNE** (débroussaillement – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique « interdit au public » posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...).

**Phase 2** : PV de remise en gestion à la COMMUNE et constatation des interventions réalisées

A partir du PV susmentionné, un procès-verbal de remise en gestion entre ACCM et la COMMUNE sera établi et signé.

Celui-ci constatera que les engagements du PV initial ont été respectés **par l'ensemble des parties** et conviendra de la remise en gestion à la COMMUNE.

Ce dernier sera effectif **à compter de la signature et prendra fin** à la date de rachat du bien par un opérateur ou la collectivité.

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

ACCM ou la COMMUNE se sont vu remettre en gestion les biens acquis par l'EPF PACA dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF PACA a été mandaté.

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

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

- Démolition de l'immeuble ;

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

Les conventions d'occupation précaire doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être conclues à titre précaire et révocable, sans conférer de droit au maintien dans les lieux au-delà de la durée fixée,
- Elles doivent être limitées dans le temps, et prendre fin en cas de changement d'utilisation ou d'aliénation du bien,
- Elles doivent prévoir une redevance, dont le montant peut être fixé en référence à la valeur locative réelle du bien,
- Elles doivent être précédées, le cas échéant, de l'avis du service des domaines et d'une délibération de la collectivité,
- Elles ne doivent pas être renouvelées tacitement ou de manière répétée, sous peine de requalification en bail commercial ou en convention de droit privé.
- Elles doivent être conformes à la destination du bien et à l'intérêt général poursuivi par l'EPF PACA.

Ces conventions doivent être temporaires, révocables, et ne conférer aucun droit au maintien dans les lieux.

Par conséquent, ACCM ou la COMMUNE ne **pourront** garantir à **l'occupant** une durée déterminée, ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux, ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir d'ACCM ou **de** la COMMUNE.

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

ACCM ou la COMMUNE devront informer l'EPF PACA dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des évènements suivants :

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

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

ACCM ou la COMMUNE ne pourront pas conclure de convention d'occupation précaire **à titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix)**.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de 40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, des travaux à prévoir et du type

d'occupation. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux associations, hébergements d'urgence, terrains nus.

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que ACCM 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 PACA.

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

ACCM ou la COMMUNE prendront les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, 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 PACA 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 PACA 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, ACCM, l'EPF PACA *et la COMMUNE* acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la COMMUNE et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

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

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

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA 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 PACA adresse à ACCM et 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. *L'organisation du transfert de gestion pourra alors être engagé.*

## **Article VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFÉRÉS PENDANT LA DURÉE DU PORTAGE**

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

## **VI-1 Gestion par ACCM 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 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 PACA, ils seront reversés à la collectivité gestionnaire dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

### Rapports avec les locataires et occupants :

- la COMMUNE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.
- la COMMUNE réalisera les états des lieux, 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 collectivité gestionnaire, à savoir 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 accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la COMMUNE en informera l'EPF PACA 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 PACA 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 PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

## **VI-2 Gestion des biens occupés illégalement**

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera ACCM et 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 PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La collectivité gestionnaire devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la collectivité gestionnaire en informera l'EPF PACA qui sollicitera un commissaire de justice **pour procéder à toutes constations d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil, la procédure afin d'obtenir l'expulsion des occupants.**

Dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice ou administrative, au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par la collectivité gestionnaire qui veillera au bon déroulement des opérations d'expulsion.

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

#### **VI-3 Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :**

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

En conséquence, la COMMUNE informera l'EPF PACA 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 PACA 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 PACA donne son autorisation écrite, la collectivité gestionnaire pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire bipartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire bipartite **devra se conformer à l'article 4 de la présente annexe.**

La collectivité gestionnaire 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'attestation d'assurance devra être remise par le preneur le jour de la signature de la convention. La collectivité gestionnaire sera en charge, comme précisé à l'article IV, de la gestion locative du bien ou partie de bien.**

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

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

#### **VII – 1 A la charge de l'EPF PACA**

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA 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 **gestionnaire**, la **COMMUNE** devra aviser immédiatement l'EPF PACA 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 PACA, 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 PACA notifiera par écrit à **ACCM et à la COMMUNE** la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la **collectivité gestionnaire** 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 PACA.

#### **VII – 2 A la charge de la COMMUNE, collectivité gestionnaire :**

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 PACA, des travaux de gros œuvre, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

#### **Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

La **collectivité gestionnaire** 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 PACA).

**La collectivité gestionnaire** 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 collectivité gestionnaire** représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

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

L'EPF PACA **s'acquittera** uniquement **de** la taxe foncière et **des** impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

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

## **Article X : ASSURANCES**

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

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA 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 collectivité gestionnaire :**

**La collectivité gestionnaire** est garante des obligations d'assurance.

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

## **Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

**La collectivité gestionnaire** procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique **ou météorologique** exceptionnel.

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

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

A cet effet, **la collectivité gestionnaire** 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 PACA.

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

## Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

---

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

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

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

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

- Les recettes locatives perçues ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.
- Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

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

Il est rappelé que l'EPF PACA 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.

[ACCM](#) garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention [Conformément à l'article 5 de la présente convention subséquente](#), [ACCM](#) s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention-cadre.

Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la COMMUNE ou par l'application d'un règlement approuvé par la COMMUNE, la COMMUNE s'engage alors à racheter le bien à [ACCM](#) au plus tard 12 mois à compter de la signature d'achat effectué par [ACCM](#) à l'EPF PACA. Au-delà de ce délai, la Commune versera à [ACCM](#), 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 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 [collégialement par l'EPF PACA, ACCM et la COMMUNE](#), [ACCM](#) s'engage à racheter les reliquats fonciers

à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

La cession à la COMMUNE pourra être organisée sur la base des mêmes modalités définies dans la convention subséquente.

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du conseil communautaire ACCM. Ces demandes **exceptionnelles** ont pour objectif de faciliter les cessions lorsqu'elles sont rendues nécessaires.