



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE DES PRES COUEYNEAUX EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

AVENANT N°1

Commune du Monétier-les-Bains

(Département des Hautes-Alpes)

Entre

La Commune du Monétier-les-Bains représentée par son Maire, Monsieur Jean-Marie REY, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par « la COMMUNE »,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, 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 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____,

Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Préambule et objet de l'avenant

La Commune du Monétier-les-Bains et l'EPF ont signé le 14 décembre 2021 une convention d'intervention foncière sur le site « Les Prés Coueyneaux », dans le but de réaliser un programme d'habitat en mixité sociale répondant aux objectifs et aux actions à mener sur son territoire en termes de diversification de l'offre de logements.

Le périmètre d'intervention est constitué de dix-neuf parcelles non bâties et partiellement inclinées, classées en zone 1AUc au PLU et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°4).

Les acquisitions foncières se sont déroulées par voie amiable, pour un montant total engagé à ce jour de 1,25 M€, représentant une maîtrise foncière de 90 % du périmètre, à l'état libre de toute occupation ou location.

Le projet a fait l'objet préalablement à la maîtrise foncière totale et à la signature d'une promesse de vente d'un protocole signé le 04 décembre 2025 entre la commune du Monétier-les-Bains, l'EPF et l'opérateur désigné par la collectivité : le groupement GA Immobilier Résidentiel / Procvivis Provence.

Les études de faisabilité produites et validées par la commune ont confirmé la possibilité de développer un programme 100 % social d'environ 66 logements sur cette emprise, dont la typologie et la nature seront à préciser en locatif et accession sociale ainsi que le phasage de l'opération qui doit permettre la réalisation d'une première tranche sur le foncier déjà acquis.

La régularisation de la promesse synallagmatique de vente au profit de l'opérateur est prévue au cours de l'année 2026.

La commune du Monétier-les-Bains pourra s'engager, par délibération de son Conseil Municipal, à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers fournis par l'opérateur, l'EPF constituera le dossier d'enquête d'utilité publique en vue de l'expropriation du solde des terrains non encore acquis par voie amiable, de préemption ou de délaissement.

Dans ce cadre et pour la bonne réalisation de ce projet, l'objet du présent avenant est de prolonger la convention pour une durée de trois (3) ans.

Par ailleurs, par délibération n°2025-63, le Conseil d'Administration de l'EPF du 25 novembre 2025 a approuvé le PPI 2026-2030. Celui-ci a modifié les modalités particulières dans le cadre du calcul du prix de revient, ainsi que les nouvelles modalités de transfert et gestion des biens.

Ces dispositifs s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire par le biais de cet avenant d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 - Durée de la convention

(modifie l'article 13 de la convention d'origine)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2029**.

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

Article 2 - La démarche de cession

(annule et remplace l'article 6 de la convention d'origine)

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 ».

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune :

L'EPF est propriétaire ou non de la totalité de l'emprise au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession ou les tranches de cession sont réalisées au prix de revient du foncier selon les modalités fixées en annexe.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur conformément au traité de concession et le Bilan financier prévisionnel.

Il est rappelé que l'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier) avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

Cession à un opérateur ou groupement d'opérateurs 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 ou le groupement d'opérateurs retenu et l'EPF.

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, celle-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.

Cession à la Commune ou l'EPCI

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

- **Clause anti spéculative :**

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par la Commune dans la limite des coûts supportés pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies étant précisé que la Commune est désignée par « le cessionnaire » :

« Il est expressément convenu pour le cas où le cessionnaire, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par lui, revendrait lesdits Biens, à un prix sensiblement supérieur à son prix de revient constaté, soit le prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF et le cessionnaire majoré des frais de portage supportés par ce dernier avant la revente in fine. Dans ce cas, le cessionnaire devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par le cessionnaire pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par le cessionnaire pourra également être rajoutée au prix de revient tel que défini.

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

- **Pénalités contractuelles :**

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

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

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

Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'**annexe** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant les composantes du programme de construction préalablement validées par la COMMUNE.

L'obligation de réalisation dudit programme constituera une condition essentielle et déterminante de la présente vente.

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 désigné, la COMMUNE acquerra les droits et accessoires du bien.

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

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

Modalités de suivi du projet après cession :

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

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

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

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

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

Article 3 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

(annule et remplace l'article 10 de la convention d'origine)

Conformément aux articles L.321-1 et suivants du Code de l'urbanisme et au décret n°2001-894 du 26 septembre 2001 portant création de l'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'EPF assure la maîtrise foncière et le portage des biens acquis dans le cadre de ses missions.

L'EPF n'ayant pas vocation ni les moyens humains d'assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens, ceux-ci sont, sauf exception, remis en gestion à la Commune (ci-après désignée par le « gestionnaire ») dès l'entrée en jouissance du bien par l'établissement.

Le « gestionnaire » s'entend ici par la personne publique en charge de la garde et de la surveillance du bien au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Il est acté que la Commune est le gestionnaire désigné des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF conserve les obligations attachées à sa qualité de propriétaire, nonobstant le transfert de la garde et de la surveillance en faveur du gestionnaire.

Les modalités de gestion sont fixées par la présente convention et précisées dans son annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », laquelle récapitule les responsabilités respectives en matière locative, technique, d'entretien et de sécurité entre l'EPF et le gestionnaire.

Gestion déléguée à la Commune

Les biens sont remis en gestion au gestionnaire 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.

La remise en gestion des biens ainsi acquis par l'EPF au gestionnaire est formalisée par un procès-verbal (PV) de transfert de la garde et de la surveillance contradictoire signé des deux parties et ce au titre de l'article 1242 du Code Civil, constatant :

- La date d'effet de la gestion déléguée ;
- L'état d'entretien et d'occupation du bien ;
- Les contrats, abonnements et éventuelles restrictions de gestion.

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

L'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 du gestionnaire. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Lorsque le gestionnaire est appelé à assurer la gestion d'un bien occupé, l'EPF formalise un procès-verbal dans les meilleurs délais afin de permettre l'encaissement des recettes au plus tôt par le gestionnaire.

Ce document précise la nature des interventions à la charge de l'EPF, les conditions d'accès au site et les responsabilités respectives.

Un avenant au procès-verbal constatera les actions techniques à la charge de l'EPF et celles à la charge du gestionnaire.

Le gestionnaire ne doit pas permettre l'installation d'activités susceptibles de conférer la domanialité publique au bien.

Les biens confiés ne peuvent donc être affectés à un usage direct du public ni à un service public impliquant un aménagement permanent.

Gestion directe par l'EPF à titre exceptionnel

L'EPF conserve **exceptionnellement** la gestion directe des biens dans les cas ci-après :

- Présentant des risques structurels ou faisant l'objet d'un péril, jusqu'à la résorption des risques par les travaux engagés par l'établissement
- Nécessitant des travaux lourds relevant de l'article 606 du Code civil (clos et couvert, désamiantage, dépollution, démolition) ;
- Entrant dans le cadre d'une opération d'acquisition dont la revente est prévue sur le court terme,
- Lorsque le montant des recettes locatives ou des redevances d'occupation annuelles sont supérieures ou égales à 25 000€ hors taxes par contrat, et notamment si elles sont destinées à être déduites du prix de cession dans le bilan de l'opération.

Pour les biens occupés ou vacants ne présentant pas de risques techniques, l'EPF peut confier leur gestion à un administrateur de biens dans le cadre de ses marchés publics de gestion locative (loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et décret n°72-678 du 20 juillet 1972).

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 Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

L'EPF assure dans ce cadre spécifique, selon la nature des biens concernés :

- La gestion technique et financière du bien ;

- Le paiement des charges de copropriété et la participation aux assemblées générales ;
- La sécurisation et l'entretien jusqu'à la remise en gestion ;
- Et la mise en œuvre des travaux de sécurité ou de remise en état.

Gestion déléguée à un bailleur social par la prise en jouissance anticipée de biens occupés en totalité ou partiellement ou par la convention de cession d'usufruit

Dans le cas d'acquisition d'ensembles immobiliers où tout ou partie des logements seraient occupés, si l'EPF et le gestionnaire n'ont pas les moyens humains pour assurer la gestion de ces biens, ceux-ci pourront faire l'objet d'une prise de jouissance anticipée par un bailleur social désigné par la collectivité et/ou groupement de collectivité pour la réalisation d'une opération en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction dans le cadre d'une Promesse de Vente. Également l'EPF pourra recourir à la convention de cession d'usufruit.

Article 4 - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

(annule et remplace l'article 15 de la convention d'origine)

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

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

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

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

« Il est expressément convenu que pour le cas où le garant, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé avec l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur, celui-ci devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

Article 5 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF
- Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le

Fait à, le (1)

En 2 exemplaires originaux

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

**La Commune du Monétier-les-Bains
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Jean-Marie REY (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF**Article I : OBJET DU TRANSFERT DE LA GARDE ET DE LA SURVEILLANCE DU BIEN EN FAVEUR DU GESTIONNAIRE**

L'EPF n'ayant pas vocation ni les moyens humains d'assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens, ceux-ci sont, sauf exception, remis en gestion à la Commune (ci-après désignée par le « **gestionnaire** ») dès l'entrée en jouissance du bien par l'Etablissement.

L'EPF conserve les obligations attachées à sa qualité de propriétaire, **nonobstant le transfert de la garde et de la surveillance en faveur du gestionnaire.**

À ce titre, le gestionnaire assure, pour le compte de l'EPF, la garde, le contrôle et la surveillance des biens, au sens de **l'article 1242 du Code civil, et en assume les responsabilités afférentes dans ce cadre**. Les modalités de gestion sont précisées dans la présente annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF », laquelle récapitule les **responsabilités respectives** en matière locative, technique, d'entretien et de sécurité entre l'EPF et le gestionnaire.

Les biens sont remis **au gestionnaire** dès que l'EPF en a la pleine propriété et la pleine jouissance que ce soit pour les **biens bâtis** libres de toute occupation ou occupés et pour les **biens non bâtis** libres de toute occupation ou occupés.

La remise en gestion des biens ainsi acquis par l'EPF au gestionnaire est formalisée par un procès-verbal (PV) de transfert de la garde et de la surveillance contradictoire signé des deux parties et ce au titre de l'article 1242 du Code Civil susmentionné.

L'EPF conserve exceptionnellement la gestion directe des biens dans les cas ci-après :

- Présentant des risques structurels ou faisant l'objet d'un péril, jusqu'à la résorption des risques par les travaux engagés par l'établissement ;
- Nécessitant des travaux lourds relevant de l'article 606 du Code civil (clos et couvert, désamiantage, dépollution, démolition) ;
- Entrant dans le cadre d'une opération d'acquisition dont la revente est identifiée sur le court terme ;
- Lorsque le montant des recettes locatives ou des redevances d'occupation annuelles sont supérieures ou égales à 25 000€ hors taxes par contrat, et notamment si elles sont destinées à être déduites du prix de cession dans le bilan de l'opération.

Autrement dit aucun procès-verbal de transfert de la garde et de la surveillance ne sera transmis au partenaire gestionnaire dans les cas susmentionnés.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est confiée au gestionnaire à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF et jusqu'à la date :

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

Toutefois, l'EPF pourra confier au gestionnaire la gestion locative et administrative, ainsi que la gestion technique courante, avant l'achèvement des travaux réalisés sous **sa maîtrise d'ouvrage**.

Ce transfert de gestion est formalisé par un procès-verbal de transfert de la garde et de la surveillance, lequel autorise expressément le gestionnaire à :

- assurer la continuité de la gestion locative, administrative et financière ;
- appeler, percevoir et recouvrer les loyers, redevances ou indemnités d'occupation ;
- représenter l'EPF auprès des locataires et occupants, dans le cadre de la gestion courante des biens.

Pendant cette période, l'EPF demeure seul **responsable des travaux exécutés sous sa maîtrise d'ouvrage**, ainsi que de toute décision relative à leur conception, leur réalisation et leur réception.

L'achèvement des travaux est constaté par un avenant au procès-verbal de remise en gestion adressé au gestionnaire.

Ainsi le gestionnaire émettra les titres de recettes envers les locataires et occupants sans qu'il soit nécessaire d'attendre au préalable l'achèvement des travaux réalisés par l'EPF.

Article III : PROCEDURE DE TRANSFERT DE LA GARDE ET DE LA SURVEILLANCE

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 biens destinés à être transférés, ayant notamment pour objet l'établissement d'un diagnostic technique de l'état du bien ainsi que **l'identification des interventions relevant de la responsabilité de l'EPF**.

À l'issue de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion, signé par les deux parties, lequel précisera notamment :

la description du bien transféré, incluant son état, les objectifs poursuivis et son devenir au regard du projet envisagé ;

la situation locative et les conditions d'occupation du bien à la date de la remise en gestion ;

les **interventions à réaliser par l'EPF, notamment les mesures de sécurisation relevant de sa responsabilité (murage ou condamnation des accès, pose de panneaux de signalétique « interdit au public », traitement des situations de danger, mesures de prévention et de limitation de responsabilité en cas d'accident, le cas échéant) ;**

les interventions à réaliser par le gestionnaire, notamment les actions de débroussaillage, de sécurisation et d'entretien courant, l'entretien et le maintien en bon état des dispositifs de signalétique installés par l'EPF, la vérification régulière de l'efficacité des dispositifs de sécurisation des accès, ainsi que le contrôle de l'état des clôtures et leur réparation le cas échéant.

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

Le gestionnaire prendra les biens transférés **dans l'état où ils se trouvent au jour de leur remise en gestion**, sans pouvoir exiger de l'EPF, à l'occasion de cette restitution, la réalisation d'interventions, de remises en état ou de réparations autres que celles expressément prévues ci-après.

À ce titre, il est convenu ce qui suit :

- **pour les biens bâtis vacants**, l'EPF procédera, selon le cas et conformément aux stipulations du procès-verbal de remise en gestion, soit au murage et à la sécurisation des accès, soit à la démolition des constructions existantes après accord obtenu l'accord du gestionnaire ;
- **pour les biens bâtis occupés**, dès lors que les locaux respectent les conditions d'habitabilité et peuvent légalement continuer à être occupés, l'EPF, en sa qualité de propriétaire, prendra

en charge les travaux nécessaires et les mises en sécurité requises pour le maintien de l'occupation ;

- **dans l'hypothèse où les locaux ne respecteraient pas les normes d'habitabilité** (logement dangereux, indécent ou insalubre), et préalablement à la remise en gestion du bien, le gestionnaire et l'EPF conviendront d'un commun accord soit de la réalisation de travaux de mise en sécurité formalisés par un protocole de travaux, soit du relogement du ou des occupants, lequel relève des prérogatives et de la responsabilité du gestionnaire, et devra être mis en œuvre dans les meilleurs délais ;
- **pour les biens non bâtis**, l'EPF procédera, le cas échéant, à la pose de clôtures ou de dispositifs équivalents de sécurisation.

Durant la phase de réalisation des travaux incombant à l'EPF, celui-ci redeviendra, de fait, gardien du bien au sens de l'article 1242 du Code civil.

Les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les contrats conclus avec ces intervenants prévoient expressément un transfert de la garde du bien à l'entreprise titulaire pendant la durée des travaux, dans les conditions prévues par les documents contractuels.

À l'issue des travaux, l'EPF adressera au gestionnaire un courrier attestant de leur achèvement.

Article V : LES INTERVENTIONS DE L'EPF EN QUALITE DE PROPRIETAIRE PENDANT LA PERIODE DE TRANSFERT DE LA GARDE ET DE LA SURVEILLANCE – VOLET TECHNIQUE ET LOCATIF

Travaux lourds et opérations exceptionnelles

Travaux relevant de l'article 606 du Code civil

Les travaux de clos et couvert, toiture, charpente, structure, désamiantage ou autres interventions lourdes relèvent exclusivement de la maîtrise d'ouvrage EPF, sauf dérogation expresse.

La remise en gestion est alors suspendue pendant la durée des travaux. Un avenant précise les conditions de coordination, d'accès et de reprise en gestion à l'achèvement.

En cas de dérogation, le gestionnaire peut conduire des travaux lourds ou de démolition sous sa propre maîtrise d'ouvrage, après accord écrit de l'EPF précisant les conditions techniques, financières et assurantielles.

En tout état de cause, les travaux conduits sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire demeurent à ses risques et périls.

Travaux de démolition

Les travaux de démolition, totale ou partielle, relèvent de la maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF sauf dérogation expresse comme indiquée ci-dessus.

Ils donnent lieu à :

- Information préalable et coordination avec le gestionnaire ;
- Retrait temporaire du bien de la gestion, formalisé par avenant à la RG.

Travaux de sécurisation structurelle et mises en sécurité

En cas d'arrêt de mise en sécurité, sinistre ou risque structurel, le gestionnaire :

- Alerte immédiatement l'EPF qui engage les mesures d'urgence nécessaires ;
- L'EPF assure ensuite la maîtrise d'ouvrage des travaux de sécurisation, les expertises techniques et les mesures conservatoires définitives.

Prévention et signalisation des risques sur sites vacants ou dégradés

Dans le cadre de leurs missions respectives, l'EPF et le gestionnaire veillent à la prévention des risques pour les personnes et les biens sur l'ensemble des sites confiés ou conservés en gestion directe.

Identification et évaluation du risque

L'EPF réalise, à l'occasion de la prise de possession ou de la remise en gestion, une évaluation du niveau de risque du bien (bâti, clôture, accès, état structurel).

Lorsque le bien présente un risque manifeste pour la sécurité, il est classé « site sensible » et soumis à des mesures spécifiques de prévention.

Mesures de signalisation et d'interdiction d'accès

Sur tout bien vacant, sinistré ou jugé dangereux par l'EPF ou le gestionnaire, il est procédé à la mise en place par l'EPF :

- D'un panneautage visible aux abords immédiats mentionnant « Danger – Interdiction d'accès » ;
- D'une fermeture physique des accès (bardage, chaîne cadenas, clôture, ou tout autre dispositif équivalent) ;
- Et, si nécessaire, d'un dispositif temporaire de gardiennage ou de surveillance. Ces mesures visent à prévenir tout accident et à sécuriser la responsabilité pénale de l'établissement en tant que propriétaire.

Répartition des responsabilités.

Le gestionnaire est chargé de la mise en œuvre des mesures de signalisation et de fermeture, en coordination avec l'EPF, hors premières mesures relevant de la phase immédiatement postérieure à la remise en gestion (= prise en charge par l'EPF).

En cas d'urgence ou de carence constatée, chaque partie peut intervenir pour assurer la sécurité, après simple information de l'autre.

Traçabilité et suivi

Chaque intervention de signalisation ou de sécurisation donne lieu à :

- un constat photographique ou rapport succinct mentionnant la date, le lieu et les mesures appliquées ;
- une transmission à l'EPF (ou au gestionnaire selon le cas) pour archivage dans le dossier de gestion.

En sa qualité de gardien du bien, le gestionnaire informe **sans délai** l'EPF de toute réparation ou intervention relevant de la responsabilité de l'EPF en application des stipulations précédentes, dès lors qu'elle en constate la nécessité.

Lorsque l'état des biens transférés en application de la présente convention impose à l'EPF, en sa qualité de propriétaire, la réalisation de travaux autres que ceux expressément prévus au titre du murage, de la démolition ou mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment lorsque ces travaux sont nécessaires pour mettre fin à une situation présentant un risque pour la sécurité des personnes ou des biens, l'EPF en informe par écrit le gestionnaire, en précisant la nature des travaux à réaliser ainsi que leur coût prévisionnel.

Dans cette hypothèse, et selon la situation d'occupation du bien :

lorsque les locaux sont occupés, le gestionnaire met en œuvre, dans le cadre de ses compétences, les mesures de relogement nécessaires, si celles-ci s'imposent au regard de la nature des travaux ou des risques identifiés ;

les travaux rendus nécessaires par des obligations légales, réglementaires ou par des impératifs de sécurité sont réalisés par l'EPF, sans qu'il soit besoin d'un accord préalable du gestionnaire.

Le coût de ces travaux lourds est intégré au prix de cession du bien ou pris en compte dans l'équilibre financier de l'opération, conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF et aux modalités financières prévues par la présente convention.

Volet locatif et procédures juridiques :

Lorsqu'un locataire d'un bien dont le gestionnaire assure la gestion locative accuse un retard de paiement **équivalent à trois mois ou à un trimestre de loyers ou de redevance**, le gestionnaire en informe l'EPF dans les plus brefs délais et met en œuvre toutes diligences utiles aux fins de recouvrer les sommes dues, notamment par des démarches amiables et des mesures précontentieuses, incluant l'émission de mises en demeure par le comptable public compétent.

Si les diligences amiables et précontentieuses engagées par le comptable public du gestionnaire demeurent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par commissaire de justice, un **commandement de payer visant la clause résolutoire** du bail ou de la convention d'occupation précaire.

À défaut de régularisation dans les délais légaux à compter de la signification du commandement de payer, **l'EPF engagera**, devant la juridiction compétente, et notamment le juge des référés le cas échéant, toute procédure judiciaire appropriée, incluant une procédure tendant à la résiliation du titre d'occupation et à l'expulsion de l'occupant.

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 le gestionnaire l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : le gestionnaire sera tenu d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Le gestionnaire 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, le gestionnaire en informera l'EPF qui sollicitera un commissaire de justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil la procédure appropriée.

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 le gestionnaire 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, le gestionnaire procédera, sans délai, à la resécurisation du bien (murage, clôture).

Article VI : LES INTERVENTIONS DU GESTIONNAIRE PENDANT LA PERIODE DE TRANSFERT DE LA GARDE ET DE LA SURVEILLANCE – VOLET TECHNIQUE ET LOCATIF

Durant le portage de l'opération et pendant toute la durée de la gestion du bien, et sans préjudice des obligations rappelées ci-avant, le gestionnaire assure, pour les biens qui lui sont remis en gestion, les obligations suivantes :

- la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et, le cas échéant, le gardiennage de l'ensemble des biens, de leurs équipements et de leurs annexes ;
- la poursuite ou la résiliation, selon les besoins de la gestion, de l'ensemble des contrats, abonnements et traités relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et, plus généralement, à toutes fournitures ou services nécessaires au fonctionnement des biens transférés ;
- la dépose des compteurs, lorsque celle-ci s'avère nécessaire ;
- la sécurité des immeubles et des personnes, le maintien de l'ordre, ainsi que le respect des lois et règlements applicables ;
- la passation et la gestion de l'ensemble des contrats nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des immeubles, notamment les contrats de téléphonie, de chauffage, de gaz, ainsi que tout autre contrat technique requis ;
- la réalisation des travaux d'entretien courant et des réparations courantes des biens transférés et de leurs équipements, notamment les opérations de débroussaillage, de curage et de maintenance usuelle ;
- l'entretien des chenaux et des dispositifs d'évacuation des eaux, la gestion des contrats d'ascenseurs, des installations collectives de chauffage et d'eau chaude sanitaire, le suivi des prestataires de nettoyage des parties communes, ainsi que l'ensemble des contrats de maintenance afférents aux biens.

À titre exceptionnel, et d'un commun accord avec l'EPF, le gestionnaire pourra se voir confier la réalisation de certains travaux de gros œuvre, ainsi que des opérations de dératisation ou de désinsectisation. Ces interventions feront l'objet d'une mention expresse et circonstanciée dans le procès-verbal de remise en gestion, arrêté au cas par cas.

S'agissant des logements occupés, l'EPF, en sa qualité de propriétaire, s'assure de la mise en place des détecteurs de fumée réglementaires. L'entretien courant de ces dispositifs demeure à la charge des occupants.

Entretien des abords et volet environnemental

Les travaux de débroussaillage et d'entretien des abords sont réalisés dans le respect :

- Des obligations légales de débroussaillage (OLD),
- Et des dispositions environnementales applicables, notamment la préservation de la biodiversité et des espèces protégées.

Le gestionnaire assure l'entretien courant des abords et le débroussaillage réglementaire. Il veille au respect du calendrier légal et des prescriptions préfectorales éventuelles. À l'issue de chaque campagne, il transmet à l'EPF un état récapitulatif des interventions (photos avant/après, attestations).

En cas de carence, refus d'intervention ou urgence constatée sur un bien confié au gestionnaire, l'EPF peut faire exécuter les travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la conformité réglementaire. Les fréquences d'intervention, les moyens alternatifs (éco-pâturage, conventions spécifiques) et les périodes d'exécution sont précisées dans la convention ou son annexe technique

Volet locatif

Le gestionnaire assurera la gestion des baux et contrats d'occupation générant des recettes locatives inférieures ou égales à **25 000 euros hors taxes par an et par contrat**.

Dans l'hypothèse où une acquisition réalisée par l'EPF comprendrait simultanément des baux et contrats d'occupation relevant de chacun de ces deux seuils, les parties conviennent de se réunir afin de déterminer, d'un commun accord, **l'entité la plus diligente** pour assurer la gestion de **l'ensemble des contrats de location concernés**, au regard notamment des enjeux financiers, opérationnels et de gestion.

Le gestionnaire assure, dans le cadre du transfert de la garde et de la surveillance, **les missions suivantes** :

- La relation avec les occupants, la facturation et le recouvrement des loyers et redevances, indemnités d'occupation ;
- L'établissement des régularisations de charges locatives ;
- La réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie ;
- La mise en œuvre des travaux de remise en état locative ou préparatoires à une relocation ;
- La refacturation au compte locataire des charges récupérables et remboursements de taxe foncière, y compris lorsque cette dernière est acquittée par l'EPF ;
- Et, pour les lots en copropriété, le paiement des appels de fonds, le suivi des assemblées générales et la représentation de l'EPF sur pouvoir écrit.

Préalablement à toute cession du bien, le gestionnaire établit **un état récapitulatif de la situation du bien**, précisant notamment :

- l'identité des occupants ou locataires, ainsi que la nature et l'état d'exécution des contrats ou titres d'occupation en cours ;
- le détail des loyers, redevances, impayés et régularisations arrêtés à la date de l'état récapitulatif ;
- les éléments techniques, administratifs et assurantiels nécessaires à la parfaite information de l'EPF et à la transmission du bien.

Cet état récapitulatif est transmis à l'EPF afin d'être intégré au dossier de cession, de rétrocession ou, le cas échéant, au dossier d'arbitrage relatif au devenir du bien.

Article VII : MODALITES RELATIVES AU RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Les modalités de relogement des occupants suite à arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité avec évacuation et celles intervenant pour cause de travaux de sécurité sont décrites ci-après

- Relogement temporaire avec arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité avec évacuation
 - o Prise en charge dans le cadre des pouvoirs de police du maire.
 - o Responsabilité : Collectivité
 - o Financement : avance par la collectivité, avec refacturation au propriétaire pour la période de jouissance.
- Relogement temporaire pour travaux de sécurité (sans arrêté de mise en sécurité ou arrêté d'insalubrité avec évacuation)
 - o Concerne les opérations de rénovation, désamiantage, traitement du plomb ou travaux lourds relevant de l'article 606 du Code civil nécessitant la libération provisoire des lieux.
 - o Ces travaux sont à la charge de l'EPF, sauf dérogation expresse prévue.

Si gestion confiée au gestionnaire : relogement temporaire à sa charge. Dès la libération des lieux, la gestion est suspendue pendant la phase de travaux menée par l'EPF.

- Relogement définitif
 - o Responsabilité : partenaire conventionnel ou bailleur désigné (porteur de l'opération finale).
 - o Le relogement définitif peut faire suite à un relogement provisoire.

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

Le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF confie au gestionnaire un **mandat exprès** aux fins de conclure, pour le compte de l'EPF, des **conventions d'occupation précaire** sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

En cas d'occupation à la demande du gestionnaire au titre d'une COP bipartite gestionnaire /occupant durant le portage, la mise en sécurité des fluides, état de la toiture et des menuiseries, ainsi que les travaux de clos et de couvert seront à la charge du gestionnaire et non de l'EPF. L'entretien sera à la charge de l'occupant.

Dans ce cadre le gestionnaire s'est vu remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Conditions de conclusion et durée des conventions d'occupation précaire

Les conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien au gestionnaire.

Elles devront impérativement prendre fin au plus tard lors de la survenance de l'un des motifs légitimes de précarité suivants :

- la démolition de l'immeuble ;
- le démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;
- la dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF, à son terme ou de manière anticipée, sous réserve du respect d'un délai de prévenance et d'un motif légitime de précarité ;
- la cessation ou l'arrivée à terme de la présente convention d'occupation précaire.
- Les conventions d'occupation précaire conclues dans ce cadre ne sont pas soumises aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ni au statut des baux commerciaux.

Il est expressément rappelé que la redevance d'occupation ne doit pas être fixée à un niveau susceptible d'entraîner un risque de requalification en bail d'habitation ou en bail commercial.

En conséquence, aucun occupant ne pourra se prévaloir d'une durée déterminée d'occupation, d'un droit au maintien dans les lieux ou d'un droit au renouvellement.

Modèle contractuel et information de l'EPF

Le modèle de convention d'occupation précaire est annexé au procès-verbal de remise en gestion.

Le préambule de chaque convention d'occupation précaire devra impérativement mentionner le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir du gestionnaire.

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

Le gestionnaire devra informer l'EPF dans les sept (7) jours suivant l'arrivée d'un des évènements suivants :

- Non-règlement d'une redevance d'occupation précaire pendant trois mois consécutifs ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans respect du délai de prévenance ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

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

Le gestionnaire ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire **à titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix).**

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que le gestionnaire ne doit **en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.**

En conséquence, les biens confiés ne pourront être affectés ni à un usage direct du public, ni à un service public impliquant un aménagement permanent ou spécifique, au sens des principes dégagés par le droit de la domanialité publique.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, **avec un abattement de 40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

Seules pourront bénéficier de mises à disposition gratuites les forces de l'ordre.

Article IX : MODALITES DE PRISE EN JOUISSANCE ANTICIPEE OU USUFRUIT PAR OPERATEUR FUTUR

L'EPF peut, dans certains cas et préalablement à la cession, consentir à l'opérateur désigné une **jouissance anticipée du bien ou une convention de cession d'usufruit.**

Le mécanisme de la jouissance anticipée est défini et encadré dans la promesse de vente conclue entre l'EPF et l'opérateur., laquelle précise notamment les conditions d'exercice de cette jouissance au bénéfice de l'opérateur ainsi que les modalités financières, la durée de la jouissance, la répartition des charges et des travaux, les obligations de gestion ainsi que les conditions de restitution du bien.

Le cas échéant, l'EPF pourra recourir à une **convention de cession d'usufruit**, dans les conditions et selon les modalités prévues par les actes contractuels concernés.

Article X : DISPOSITIONS FINANCIERES

Le gestionnaire perçoit directement à son profit l'ensemble des produits générés par les biens qui lui sont remis en gestion, notamment les loyers, indemnités d'occupation, redevances d'occupation, charges récupérables et, plus généralement, toutes recettes afférentes auxdits biens ainsi que les dépôts de garanties.

Les dépôts de garantie seront reversés par l'EPF au gestionnaire dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

En contrepartie, le gestionnaire supporte l'intégralité des charges, cotisations et contributions, qu'elles soient générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, et susceptibles d'être dues à quelque titre que ce soit, y compris les charges de copropriété.

Article XI : TAXES ET IMPOTS

L'EPF acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant. La Taxe foncière sera réimpactée dans le calcul du prix de cession.

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

Article XII : 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 d'assurance globaux souscrits auprès de ses assureurs, couvrant les risques de dommages aux biens et de responsabilité civile, dans les conditions prévues par lesdits contrats.

Ces assurances ont pour objet de garantir les immeubles contre les risques habituellement couverts pour ce type de biens.

Assurances du gestionnaire :

Le gestionnaire est garant des obligations d'assurance.

Le 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.

Le gestionnaire 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 XIII : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

Le gestionnaire procède à des visites périodiques des biens qui lui sont confiés en gestion, dans la mesure du possible au moins une fois par trimestre, ainsi qu'à l'issue de tout événement climatique exceptionnel susceptible d'affecter l'état des biens.

Le gestionnaire informe sans délai l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction émanant d'une autorité administrative, relatifs aux biens appartenant à l'EPF dont elle assure la gestion.

De manière générale, le gestionnaire fait preuve, pendant toute la durée de la gestion, d'une vigilance constante et tient l'EPF régulièrement informé de la situation technique et locative de chaque bien transféré.

À cette fin, le gestionnaire désigne en son sein un interlocuteur en charge de la gestion locative et un interlocuteur en charge de la gestion technique, dont les coordonnées sont communiquées à l'EPF.

Dispositif GMBI – Déclaration de l'état d'occupation des biens

Dans le cadre du dispositif national « Gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI) piloté par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), l'EPF demeure seul responsable de la réalisation des déclarations réglementaires relatives à l'état d'occupation, de jouissance et d'affectation de son patrimoine immobilier.

À ce titre, le gestionnaire s'engage, à la demande de l'EPF, à lui transmettre les informations nécessaires, notamment :

- les éléments actualisés relatifs à la situation des biens confiés (occupation, vacance, baux ou conventions en cours, évolutions des usages) ;
- les données complémentaires requises pour satisfaire aux obligations fiscales ou domaniales applicables (taxe foncière, exonérations, typologie des locaux, le cas échéant) ;
- toute information utile permettant à l'EPF de respecter les délais et modalités de déclaration auprès de la DGFIP.

Cette obligation d'information, distincte du suivi courant de la gestion, s'applique à l'ensemble des biens remis en gestion, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Annexe n°2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours**(Application des modalités du PPI en vigueur)**

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 territoriales ou leurs groupements ou un autre établissement public concernés.

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, taxes foncières, 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 recettes locatives :

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

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

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujéti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Établissement 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.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des biens 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 correspondant aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord du ou des signataires de la convention. 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 programme et le bilan prévisionnel de l'opération foncière.

La personne publique désignée dans la convention garantit le rachat des biens si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, celle-ci s'engage à racheter les biens par la réitération d'un acte au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, elle 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 les actes de cession aux personnes publiques soumises à consultation de l'autorité compétente de l'Etat devront faire l'objet d'un avis préalable de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sollicité par celles-ci.

En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par le garant, celui-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, le garant s'engage au plus tard au terme de la convention également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Pour toutes cessions aux collectivités territoriales ou leurs groupements, le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique.

Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités territoriales ou leurs groupements ou un autre établissement public, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.