

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE « SITE SAINTE-CATHERINE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS »

Commune du VAL

(Département du Var)

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Désigné ci-après par le terme « L'Etat »

La Commune du VAL représentée par son Maire, Monsieur Jérémy GIULIANO, dûment habilité à signer la présente convention 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».

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le

ID : 083-218301430-20240524-2024_048-DE

Sommaire

Article 1.	Objet et définition de l'intervention.....	4
Article 2.	Rôle des partenaires	4
Article 3.	Périmètre d'intervention	5
Article 4.	La démarche d'acquisition.....	5
Article 5.	La démarche de cession	6
Article 6.	Modalités d'usage du Fonds de Prévention de Risques Naturels Majeurs (FPRNM) 7	
Article 7.	Les données numériques	7
Article 8.	Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	8
Article 9.	Démolition des biens acquis.....	8
Article 10.	Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	8
Article 11.	Communication	10
Article 12.	Montant de la convention	10
Article 13.	Durée de la convention	10
Article 14.	Détermination du prix de cession	10
Article 15.	Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....	11
	Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....	11
Article 16.	– Contentieux.....	11
Article 17.	- Annexes.....	11
	Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	14
	Annexe n°2 – Schéma d'organisation pour les biens à acquérir par L'EPF	15
	Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours.....	16

Préambule

Suite aux pluies torrentielles et inondations dans le Var du 4 octobre 2021, la COMMUNE du VAL a été particulièrement touchée par la crue du cours d'eau la Ribeirotte, et a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en date du 15 octobre 2021. Au total, une quarantaine de biens ont été sinistrés, dont **une dizaine** avec des niveaux de dégâts importants exigeant de planifier leur démolition.

Parmi ceux-ci, les propriétaires des biens assurés pourront solliciter un rachat de leur bien immobilier, auprès de l'Etat, via l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), sous réserve du respect des critères d'éligibilité définis par l'Etat.

Il est rappelé que la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, créé par la loi n°95-101 du 02 février 1995, a pour objet d'améliorer la sécurité des personnes et des activités face aux risques naturels et de réduire les dommages aux biens. Il permet de financer, sous conditions définies par les textes, des acquisitions de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités de moins de 20 salariés, par voie amiable, pour des biens bâtis exposés ou sinistrés par une crue torrentielle, une inondation à montée rapide ou des mouvements de terrain.

Les difficultés rencontrées par la Commune du VAL, impactée par les événements ne lui permettent pas, au vu de sa taille modeste, de mobiliser de l'ingénierie et des moyens financiers nécessaires pour le traitement rapide des demandes des sinistrés.

C'est dans ce contexte que l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient en appui à la COMMUNE du VAL, au titre de son axe n°8 – Protection contre les risques naturels et technologiques - de son Programme Pluri-Annuel d'Interventions 2021-2025.

Du fait de son activité, l'EPF procédera aux acquisitions des biens priorités par l'Etat et la commune du VAL. Ainsi seront mobilisées les capacités opérationnelles de l'EPF pour mener les acquisitions, démolir les biens devant l'être, et les revendre par la suite à la COMMUNE au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs. La commune du VAL aura en charge de rendre les biens inconstructibles au travers des documents d'urbanisme.

La présente convention a pour objectif de préciser les modalités opérationnelles d'intervention de l'EPF, aussi bien dans la démarche d'acquisition amiable, de gestion des biens acquis, que des conditions de cessions de l'EPF à la COMMUNE du VAL.

L'EPF sera bénéficiaire des subventions issues du FPRNM.

Cette intervention s'inscrit dans le **huitième axe** d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Protection contre les risques naturels et technologiques ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. Objet et définition de l'intervention

L'EPF assure pour le compte de la COMMUNE, une mission d'acquisition des biens menacés, priorisés par l'Etat et la COMMUNE, et éligibles au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM).

Dès lors qu'un bien menacé sera acquis au titre du FPRNM, l'EPF mettra en œuvre les mesures nécessaires pour en empêcher l'accès, et procédera aux déconnexions des réseaux, et démolitions des biens le nécessitant.

L'EPF cédera à la COMMUNE, à son prix de revient, après déduction de la perception du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, les biens devenus nus, et destinés à être classés inconstructibles.

Article 2. Rôle des partenaires

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

L'Etat

- transmettra à l'EPF la liste des biens à acquérir sur la Commune (DDTM83),
- étudiera l'éligibilité de chacun des dossiers présentés par les Collectivités au vu des critères de mobilisation du FPRNM (DDTM83),
- fournira les études de risques et autres éléments techniques mentionnés à l'article R 561-2 du code de l'environnement (DDTM83),
- validera le prix d'acquisition par l'EPF (DDTM83),
- validera le montant de l'engagement financier de l'EPF calculé sur la base du prix d'acquisition validé, et de l'estimation des éventuels frais à engager (études techniques et foncières, sécurisation, déconnexion fluides, démolition, frais juridiques...) (DDTM83 et DREAL),
- sollicitera le mandatement à l'EPF des subventions à verser au titre du FPRNM (DREAL),
- organisera les comités de pilotage de suivi et d'avancement de la présente convention (DDTM83),

L'EPF

- procédera aux acquisitions de biens éligibles au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs sur demande de l'Etat et en accord avec la COMMUNE. Ces acquisitions s'effectueront dans le respect des dispositions relatives au FPRNM (cf. article 224 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021).
- réalisera l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières pour les biens à démolir (diagnostic préalable à la démolition, aux travaux de confortements temporaires si nécessaire...).
- engagera dans les meilleurs délais les opérations de démolition pour les biens identifiés.
- procédera à la remise en gestion au profit de la COMMUNE des biens, telle que définie à l'**Article 10** « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des foncières à la commune concernée selon les démarches présentées à l'**Article 5** « La démarche de cession ». Ces foncières sont destinés à être classés inconstructibles dans les documents d'urbanisme.

- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'**Article 8** « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention,
- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du site (analyse juridique, étude de sols....)

La COMMUNE, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF :

- étudiera en lien avec les services de l'Etat, les biens à acquérir en priorité et éligibles aux mesures d'acquisitions financées par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs,
- transmettra à l'EPF les accords obtenus des propriétaires sur le montant éligible au FPRNM, afin qu'il puisse préparer les actes de vente,
- assurera la gestion des biens acquis par l'EPF et notamment la surveillance de proximité et la garde des biens acquis par l'EPF,
- rachètera les biens à l'EPF, au prix de revient fixé par l'EPF, après déduction de la perception du FPRNM,
- classera les biens inconstructibles dans le cadre du document d'urbanisme dans un délai de 3 ans à partir de la date d'acquisition de chaque bien,
- 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 de Pré-accord établie par l'EPF,
- garantira le rachat et le remboursement des débours, conformément à l'**Article 15** Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et de remboursement des débours.

Article 3. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **Annexe 1 « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur SAINTE-CATHERINE, couvrant une superficie cadastrale de 4 884 m², et situé dans 2 lotissements, entre l'avenue Jean Moulin au Nord, et le cours d'eau de la Ribeirotte au Sud.

Le périmètre d'intervention a été identifié par l'Etat préalablement.

Ces immeubles se situent en zonage UF1 du PLU.

Article 4. La démarche d'acquisition

La liste des biens à acquérir au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs sera transmise par l'Etat à l'EPF, après vérification de l'éligibilité des dossiers au FPRNM et validation par la COMMUNE du VAL.

Sur la base de cette liste, l'EPF saisira le Service de France Domaine afin qu'il procède à l'évaluation de chacun des biens à J-1 de la catastrophe, à laquelle se rajoutera une éventuelle indemnité de remploi fixée par le service de France Domaine.

L'EPF engagera la démarche d'acquisition par voie amiable, sous condition de transmission par la DDTM 83 (en lien avec la DREAL) :

- 1- de la fiche récapitulative des conditions de la vente dite Fiche de Pré-accord (avec prix d'acquisition, occupation, servitudes, montant des indemnités d'assurances et du remploi...) contresignée par le propriétaire, la COMMUNE et la DDTM 83.

A partir de cette notification, l'EPF adressera aux propriétaires une offre de prix formalisée, spécifiant les conditions d'acquisitions de l'EPF.

Il est à préciser que le montant de l'acquisition sera égal à la part résiduelle du montant de l'évaluation de la valeur vénale réalisée par le service de France Domaine, déduction faite de l'indemnisation versée par l'assurance du sinistré au titre des dommages immobiliers, et non utilisés pour les travaux de réparation liés au sinistre, auquel se rajoute une éventuelle indemnité de remploi.

- 2- de la Fiche d'engagement financier, signée par la DDTM 83, après accord des vendeurs

A réception de l'accord du propriétaire, l'EPF saisira le notaire pour la préparation de l'acte de vente.

Article 5. La démarche de cession

Les biens acquis par l'EPF au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) sont destinés à être cédés à la COMMUNE, qui aura initié la procédure.

Les biens acquis bâtis ou partiellement bâtis seront démolis par l'EPF, préalablement à la cession à la COMMUNE.

- La règle générale est une cession par l'EPF à la COMMUNE.

Par délibération de son Conseil Municipal, la COMMUNE s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF au prix de revient fixé par ce dernier, conformément à l'**Article 14** de la présente convention ; ces biens seront revendus nus et devront être déclarés inconstructibles, conformément aux prescriptions réglementaires.

- L'EPF est le bénéficiaire de la subvention du FPRNM

L'arrêté d'attribution de la subvention sera au nom de l'EPF. Le prix de revient fixé par l'EPF sera alors la somme de l'ensemble des dépenses éligibles au FPRNM, diminuée si nécessaire, du montant de la subvention du FPRNM perçue. L'éventuel solde sera à la charge de la COMMUNE.

Dans tous les cas, et selon les modalités fixées en **Annexe 3** « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de la COMMUNE, et dans un délai de SIX MOIS, à compter de la saisine du notaire pour vente par l'EPF.

La COMMUNE prendra les terrains nus, 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, la COMMUNE acquiert également les droits et accessoires du bien.

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

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

Article 6. Modalités d'usage du Fonds de Prévention de Risques Naturels Majeurs

Dès lors qu'un bien aura été identifié par l'Etat comme éligible au Fonds de Prévention de Risques Naturels Majeurs (FPRNM) et prioritaire, il fera l'objet de la part de l'EPF d'une demande de subvention au FPRNM, auprès du Préfet du Département du Var par la transmission d'une fiche d'engagement financier.

Pour chacune des acquisitions, et une fois arrêté le montant définitif des coûts liés à l'acquisition, les frais annexes et les éventuelles sécurisation-démolitions, la DDTM réceptionne la fiche d'engagement financier transmise par l'EPF et la signe : ceci permet de formaliser l'engagement des parties pour l'achat et les travaux démolition assurés par l'EPF.

L'EPF transmet à la DDTM83 les justificatifs visés dans la convention pour assurer le suivi des acquisitions et travaux et solliciter les versement.

Il est précisé que seules les dépenses suivantes pourront être prises en compte dans les demandes de subvention :

- l'acquisition du foncier y compris indemnités,
- les frais de sécurisation et démolition y compris les divers honoraires afférents,
- les frais de géomètres y compris publications,
- les frais d'acte (acquisition et cession, constitution ou modification de servitudes),
- les frais d'entretien entre l'acquisition et la cession.
- la taxe foncière et les impôts à la charge de l'EPF, en tant que propriétaire

Article 7. Les données numériques

La COMMUNE ou l'Etat transmettront, 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,
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...,
- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur la zone.

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

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

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

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande, à remettre à la COMMUNE, une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 8. Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

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

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Article 9. Démolition des biens acquis

Les principaux travaux à la charge de l'EPF sur les biens acquis sont :

- les travaux de création d'accès au site provisoire et nécessaire à l'opération de démolition (ex : rampe d'accès),
- les travaux de mise en sécurité et de confortements des bâtiments préalablement à l'opération de démolition, incluant ou non les mitoyens selon les cas,
- les travaux de désamiantage et de déconstruction des ouvrages, incluant ou non les infrastructures selon les cas,

Étant ici précisé, que l'EPF entreprendra tous les travaux nécessaires à l'opération de démolition du bien, dans la limite de sa propriété.

De manière générale, les travaux d'aménagement publics d'accès au site (remise en état des infrastructures, aménagement des routes ou chemins d'accès, renforcement ou consolidation des berges, sécurisation des talus en dehors de la limite de propriété etc..) n'entrent pas dans le périmètre d'intervention de l'EPF et ne sont pas inclus dans les opérations de démolition.

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

Dès l'acquisition de tout bien voué à démolition, l'EPF confiera immédiatement la surveillance et la garde de proximité à la COMMUNE, via un procès-verbal unilatéral transmis par recommandé avec accusé de réception. L'EPF pourra intervenir ou faire intervenir tout prestataire sur le bien et en informera la COMMUNE préalablement. Cette remise en gestion prendra fin automatiquement au premier jour de démarrage des travaux de démolition engagés par l'EPF et reprendra au premier jour du Procès-Verbal de fin de chantier, par simple courrier d'information de l'EPF à la COMMUNE.

Interventions assurées par l'EPF

Dès qu'il en sera propriétaire, l'EPF procédera à l'installation sur chacun des biens des panneaux de signalétique « Interdit au public », engagera dans les meilleurs délais les opérations de démolitions, et, dans la mesure du possible, assurera les mesures de sécurisation.

Interventions assurées par la Commune

Les éventuelles interventions à réaliser par la COMMUNE sur les biens dont elle a la surveillance et la garde, sont :

- le débroussaillage,
- l'évacuation des dépôts sauvages,
- l'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...)

Surveillance et garde assurées par la Commune

La COMMUNE procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par mois, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La COMMUNE informera l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement.

D'une manière générale, la COMMUNE devra, pendant toute la durée de la surveillance, faire preuve d'une grande vigilance, et tenir l'EPF informé de toute évolution de la situation du bien transféré.

A cet effet, la COMMUNE désignera auprès de ses services un interlocuteur privilégié et en informera l'EPF.

Pour les biens occupés illégalement pendant la garde assurée par la COMMUNE :

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 procédera, 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.

Impôts et taxes

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 ...).

Assurances

- Pour 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.

- Pour la COMMUNE :

La COMMUNE déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF dont elle a la surveillance et la garde : Responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article 11. Communication

La COMMUNE et l'Etat s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet, faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. 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.

Article 12. Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE (4 500 000) 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.

Article 13. Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2027**; 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.

Article 14. Détermination du prix de cession

Le prix de cession fixé par l'EPF correspondra à la somme de l'ensemble des dépenses éligibles au FPRNM, diminuée si nécessaire du montant de la subvention du FPRNM perçue. L'éventuel solde restera la charge de la COMMUNE.

Recettes locatives

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

Taxes foncières

- Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'EPF sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

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

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 COMMUNE, collectivité garante.
- 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 COMMUNE, collectivité garante.

Les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. **Annexe 3** « 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.

Article 16. – 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.

Article 17. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Schéma d'organisation pour les biens à acquérir par l'EPF
- Annexe n°3 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

Fait à, le (1)

En 3 exemplaires originaux

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le L'Etat / Commune du VAL

ID : 083-218301430-20240524-2024_048-DE

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

Le Préfet de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Christophe MIRMAND ⁽²⁾

La Commune du Val
Représentée par son Maire,

Jérémy GIULIANO ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le

ID : 083-218301430-20240524-2024_048-DE

L'Etat / Commune du VAL

Annexes

PROJET

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le **L'Etat / Commune du VAL**

ID : 083-218301430-20240524-2024_048-DE

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

(83) COMMUNE DU VAL - Site "Sainte-Catherine - Protection contre les Risques Naturels" : 4 884 m²



 Périmètre du site "Sainte-Catherine - Protection contre les Risques Naturels" : 4 884 m² environ

0 18 36 m



Date: janvier 2024
Sources : IGN BD TOPO
Cadastré DGF IP 2023
Mentions légales d'utilisation

Annexe n°2 – Schéma d'organisation pour les biens à acquérir par L'EPF

DDTM + COMMUNE du VAL => A partir de la liste des biens identifiés en rouge et noir, la DDTM définira, en partenariat avec les collectivités concernées, les biens prioritaires à acquérir par l'EPF.

COMMUNE => Pour les dossiers prioritaires, la Commune transmet à la DDTM les demandes d'indemnisation des sinistrés sur la base d'un formulaire type + éléments permettant d'instruire la demande : attestation d'assurance / rapport d'assurance / photos / tous documents utiles.

DDTM => Vérification de l'éligibilité au FPRNM pour chaque dossier transmis par la commune + priorisation des biens à acquérir

Avant toute intervention foncière de l'EPF, signature d'une convention d'intervention foncière spécifique « Prévention des Risques Naturels » entre l'Etat, la commune du VAL, précisant le périmètre d'intervention foncière, le rôle de chacun des partenaires, la durée de portage, le budget prévisionnel affecté à l'opération, les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens portés

EPF => Saisine (ou actualisation) des Domaines pour évaluation des biens fléchés comme prioritaire par la DDTM et la Commune

France Domaines => Evaluation des biens à J-1 de la catastrophe + calcul des éventuelles indemnités de remploi

DDTM => Calcul du reste à charge au titre du FPRNM = part résiduelle de l'évaluation des Domaines + éventuelles indemnités de remploi, après déduction de l'indemnité d'assurance versée au sinistré

EPF =>

- Sur la base d'une Fiche de Pré-Accord validée par les différents partenaires, formalisation par l'EPF de la demande d'accord auprès des propriétaires.
- Obtention de leur accord sur le montant

A réception de l'accord, l'EPF formalise une offre écrite au propriétaire avec les conditions de cession.

Pour les biens le nécessitant, EPF prend contact avec le propriétaire pour notamment réaliser les diagnostics préalables à démolition.

EPF estime le montant des travaux de démolition + travaux de sécurisation préalable à démolition + tous travaux de confortements nécessaires + déconnexions des fluides. Estimation majorée d'une marge d'aléas à déterminer au cas par cas

DDTM => Sollicitation de la mise à disposition de crédits pour chaque bien

⇒ Notification de l'arrêté attributif de subvention par bien au bénéfice de l'EPF

EPF => Fiche d'engagement financier transmise à la DDTM sur la base du prix d'acquisition calculé par la DDTM + montant estimé des travaux de sécurisation, démolition, confortements éventuels, déconnexion et frais d'acte.

EPF => Saisine du notaire pour la préparation de l'acte de vente propriétaire privé / EPF

EPF acquiert les biens désignés par acte notarié et procède ensuite à la démolition de ceux le nécessitant.

COMMUNE => Pendant la phase de démolition, délibération approuvant le rachat à l'EPF des terrains remis en état (nu) au prix de revient fixé par l'EPF constitué du montant d'acquisition + frais annexes + travaux déconnexion / démolition / confortement / sécurisation ...

EPF revend à la Commune les biens acquis remis à nu au prix de revient définitif, déduction faite des subventions du FPRNM.

Paiement dans les 6 mois à partir de l'acte notarié.

EPF => Envoi à la DDTM (par mail) accompagnée des pièces justificatives : copie de l'acte d'acquisition par l'EPF + décompte du prix de revient EPF + décompte acquéreur (frais de notaire pris en charge).

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

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

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

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

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

Dans le cadre de cette convention, la COMMUNE rachète les biens à l'EPF avant la date de caducité de la convention.

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 ou du site.

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.

La COMMUNE garantit le rachat des terrains et 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 COMMUNE 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 à la COMMUNE seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services de France Domaine.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la COMMUNE 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 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 de l'EPF. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration de l'EPF, du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.