



**DELIBERATION N° 2013-018**

**Convention d'intervention foncière de l'EPF PACA  
en phase réalisation sur le site de la ZAC Nice Méridia**

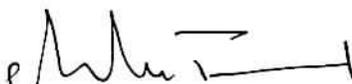
- Vu le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu le décret n° 2008-773 du 30 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement de la plaine du Var ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'égalité des territoires et du logement portant nomination de M. Pascal GAUTHIER en qualité de Directeur Général de l'EPA Plaine du Var à compter du 2 septembre 2013 ;
- Vu la convention d'intervention foncière sur les ZAD dans le périmètre de l'OIN plaine du Var en phase d'anticipation, et notamment en ce qu'elle prévoit à l'article 5 la mise en œuvre de procédures de DUP, signée entre l'EPA plaine du Var, la Métropole NCA, le Département des Alpes-Maritimes, la commune du Broc et l'EPF PACA, le 17 novembre 2011;
- Vu l'arrêté préfectoral de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Nice Méridia en date du 6 août 2013 et rendu opposable à compter du 14 août 2013 ;
- Vu le rapport de présentation établi aux fins du présent Conseil d'administration et annexé à la présente délibération ;
- Vu les débats en séance,

**Le Conseil d'Administration :**

- Approuve le projet de convention d'intervention foncière sur le site de la ZAC Nice Méridia en phase réalisation fixant le cadre général de l'intervention de l'EPF PACA ;
- Autorise le Directeur Général à signer la dite convention et à mettre en œuvre l'ensemble des actions nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

- Décide, le cas échéant, de déléguer à l'EPF PACA le bénéfice de l'arrêté préfectoral relatif à la Déclaration d'Utilité Publique dont l'EPA serait titulaire.

Le Président du Conseil d'Administration



Christian TORDO



## *Commune de Nice*

*(Département des Alpes Maritimes)*

### CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DE LA ZAC NICE MERIDIA

#### *En Phase REALISATION*

(Issue de la convention d'intervention foncière sur les ZAD dans le périmètre de l'OIN Plaine du Var phase anticipation signée entre l'EPA Plaine du Var, la Métropole NCA, le Département des Alpes-Maritimes, la commune du Broc et l'EPF PACA, le 17 novembre 2011)

ENTRE

L'**Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var**, établissement public d'aménagement de l'Etat créé par décret ministériel n°2008-773 du 30 juillet 2008, ayant son siège social à Nice (06 205) - Immeuble Nice Plaza 455, promenade des Anglais BP 33257, représenté par son Directeur Général, Pascal GAUTHIER, nommé par arrêté ministériel du 2 septembre 2013 et agissant en vertu des délibérations du Conseil d'administration n°2009-006 en date du 23 janvier 2009 prévoyant les délégations de pouvoir, n°2013-0XX en date du XXXX,

Désignée ci-après par les initiales «EPA »

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, nommée par arrêté ministériel du 15 Juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2013/\_\_\_\_\_ en date du 28 Novembre 2013,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

# SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u> .....	3
<u>Article 1 - Objet et définition de l'intervention</u> .....	4
<u>Article 2 - Périmètre(s) d'intervention</u> .....	4
<u>Article 3 - Création de la ZAC</u> .....	5
<u>LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION</u> .....	5
<u>Article 4 - Les études opérationnelles</u> .....	5
<u>Article 5 - La démarche d'acquisition</u> .....	5
<u>Article 6 - La démarche de cession</u> .....	6
<u>LES MODALITES PRATIQUES</u> .....	6
<u>Article 7 - Les données numériques</u> .....	6
<u>Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention</u> .....	7
<u>Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA</u> .....	7
<u>Article 10 - Communication</u> .....	7
<u>MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES</u> .....	7
<u>Article 11 - Financement des études et prestations</u> .....	7
<u>Article 12 - Montant prévisionnel de la convention</u> .....	8
<u>Article 13 -Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention</u> ..	8
<u>Article 14 - Durée de la convention</u> .....	8
<u>Article 15 - Détermination du prix de cession</u> .....	8
<u>Article 16 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours</u> .....	8
<u>Article 17 - Contentieux</u> .....	9
<u>Article 18 - Annexes</u> .....	9
<u>Annexe n°1 - PLAN DE SITUATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION</u> .....	10
<u>Annexe n°2 - MODALITES DE GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR L'EPF PACA</u> .....	11
<u>Annexe n°3 - TABLEAU DES REPRISES DE DEPENSES AU TITRE DE LA PRECEDENTE CONVENTION - SITE « MERIDIA »</u> .....	11
<u>Annexe n° 4 - MODALITES DE CESSIION DES IMMEUBLES ACQUIS</u> .....	15

## PREAMBULE

Cette convention est issue de la convention d'intervention foncière sur les ZAD dans le périmètre de l'OIN Plaine du Var, phase d'anticipation, signée le 17 novembre 2011 entre l'EPA Plaine du Var, la Métropole NCA, le Département des Alpes-Maritimes, la commune du Broc et l'EPF PACA.

La Zone d'Aménagement Concerté Nice Méridia a vocation à aménager une « technopole urbaine » sur un premier périmètre opérationnel d'environ 24 hectares, au sein d'un périmètre de cohérence de 200 ha, selon les objectifs suivants :

- Créer un quartier urbain mixte qui a l'ambition de jouer un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azurienne dans les domaines de l'innovation et du développement endogène en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant ;
- Développer le concept de « technopole urbaine » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques des technopoles généralement péri-urbaines (Recherche et Développement, formation supérieure, « fertilisation croisée »,...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions, accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation...
- Faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte des principes du développement urbain durable

Aussi, l'organisation spatiale et le mode de fonctionnement du site seront-ils déterminants afin que l'attractivité et le processus de développement des entreprises technologiques restent optimaux en milieu urbain dense, mixte et diversifié.

Symbole d'une ville créative et accueillante, Nice Méridia proposera un espace urbain de haute qualité qui favorise les interactions et les lieux d'échanges, du logement notamment pour actifs, étudiants, chercheurs, des activités récréatives et culturelles, des services de proximité... Du fait de ses ambitions, cette opération a, en outre, vocation à faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte de la biodiversité en milieu urbain et de tout ce qui concourt à la création de la ville de demain.

Le projet de ZAC Nice Méridia porte sur un périmètre d'environ 24 hectares délimité à l'est par la voie Montel/Slama, au sud par la Digue des Français, à l'ouest par la route de Grenoble (RM 6202) et au nord par le lycée Thierry Maulnier et la Diacosmie.

Au stade des études de faisabilité, le programme global prévisionnel de construction prévoit la réalisation d'environ 320 000m<sup>2</sup> se répartissant de la manière suivante:

- 50% de logements (160 000 m<sup>2</sup> dont 40% de locatif social, locatif intermédiaire et d'accession sociale et 60% de locatifs et d'accession libre),
- des bureaux et des laboratoires de Recherche et Développement (100 000 m<sup>2</sup>),
- des équipements (45 000 m<sup>2</sup> dont Ecocampus et Campus Régional d'Apprentissage),
- des commerces, des hôtels et des services (15 000 m<sup>2</sup>).

Ces chiffres s'entendent non compris le lotissement Robini (environ 38.000 m<sup>2</sup> surface de plancher porté par Cogedim / Icade) et un travail en cours de densification du foncier Nice Matin (environ 25 à 30.000 m<sup>2</sup> surface de plancher)

Le foncier propriété des collectivités (NCA et ville de Nice), sur le périmètre opérationnel, doit être apporté à l'EPA, au titre de leur participation au protocole financier. Il fait actuellement l'objet de promesses de vente au bénéfice de l'EPA ou de promesses d'achat de l'EPA (pour les fonciers classés dans le domaine public des collectivités). Une partie de ces promesses ont été réitérées au mois de juillet 2013.

L'action de l'EPF PACA se poursuivra dans le cadre de la présente convention pour aboutir à la maîtrise foncière du site, notamment par voie d'expropriation, nécessaire à la mise en œuvre de la ZAC Nice Méridia.

*Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA :*

*« Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace. ».*

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

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

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

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

L'EPF PACA est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les instances précitées et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ces objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF PACA avec les personnes publiques précitées.

Dans ce cadre, sur le périmètre d'intervention publique défini à l'article 2, l'EPA confie à l'EPF PACA la réalisation de la maîtrise foncière en vue de la mise en œuvre de la ZAC Nice Méridia.

L'EPA approuvera les dossiers d'enquêtes préalables d'utilité publique et parcellaire, sollicitera l'ouverture desdites enquêtes et délèguera à l'EPF PACA le bénéfice des arrêtés correspondants.

### **Article 2 - Périmètre(s) d'intervention**

Le périmètre d'intervention est défini en annexe n° 1 de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur de la ZAC Nice Méridia couvrant une superficie totale d'environ 24 ha, et bordé au sud par le quartier des moulins objet d'un PRU, à l'ouest par RM6202 et la plaine des sports qui longe le Var, au nord par le quartier de Nice La Plaine et à l'est par le boulevard Simone Veil situé au pied du coteau de Sainte Marguerite.

Ces immeubles se situent en zone UD, dite de développement, du PLU de Nice approuvé le 23 décembre 2010 et modifié le 29 juin 2012 et le 21 Juin 2013.

### **Article 3 - Création de la ZAC**

Préalablement à la mise en œuvre de la maîtrise foncière totale du site par l'EPF PACA, l'EPA a approuvé par délibération du 18 mars 2013 le dossier de création dont l'intérêt général est fondé notamment sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'économie de l'espace et la qualité environnementale. Les éléments de programme validés à ce jour sont les suivants :

- 50% de logements (160 000 m<sup>2</sup> dont 40% de locatif social, locatif intermédiaire et d'accession sociale et 60% de locatifs et d'accession libre),
- des bureaux et des laboratoires de Recherche et Développement (100 000 m<sup>2</sup>),
- des équipements (45 000 m<sup>2</sup> dont Ecocampus et Campus Régional d'Apprentissage),
- des commerces, des hôtels et des services (15 000 m<sup>2</sup>).

Par arrêté du 6 août 2013, le Préfet des Alpes Maritimes a créé la ZAC Nice Méridia.

## **LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION**

### **Article 4 - Les études opérationnelles**

Les études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet ont d'ores et déjà été engagées par l'EPA qui à l'issue d'un concours lancée en 2011 a signé un accord-cadre de maîtrise d'œuvre avec l'équipe Devillers & Associés (Christian Devillers). Le groupement comprend également les sociétés ARTELIA et Transversal. Plusieurs sous-traitants sont également associés (le sociologue Alain Bourdin et Convergences CVL).

Différentes missions ont été confiées à ce groupement :

- conception et suivi du projet urbain,
- assistance à l'élaboration des dossiers réglementaires,
- accompagnement des programmes immobiliers
- maîtrise d'œuvre des espaces publics

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

L'EPF PACA procèdera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par l'EPA bénéficiaire au titre de la ZAD (selon la convention en date du 17 novembre 2011) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser le foncier nécessaire à l'opération envisagée.

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

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du directeur général de l'EPA.

#### *5.1- Exercice du droit de préemption et du droit de priorité*

L'EPA titulaire du droit de préemption de la ZAD Nice Méridia par arrêté préfectoral du 21 juin 2011 a délégué à l'EPF PACA l'exercice de ce droit par délibération n°2011-004 du Conseil d'administration de l'EPA en date du 9 mai 2011.

L'autorité compétente (EPA) fera connaître sans délai les DIA relatives au périmètre défini à l'article 2. L'EPF PACA donnera suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines et après accord de l'EPA.

#### *5.2- Déclaration d'utilité publique*

Par délibération n° 2013-0010 du 18 mars 2013, le Conseil d'administration de l'EPA a approuvé le dossier de création de la ZAC Nice Méridia.

Par arrêté du 6 août 2013 le préfet des Alpes Maritimes a créé la ZAC Nice Méridia.

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et sollicitant l'ouverture de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique par le préfet sera présenté, pour approbation, lors d'un prochain conseil d'administration de l'EPA.

La délibération visant l'approbation du dossier de DUP indiquera que le bénéficiaire de la DUP sera l'EPF PACA.

A partir des éléments techniques, financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par l'EPA, l'EPF PACA sera en charge de la constitution du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique dont la composition est définie à l'article R.11-3 du Code de l'Expropriation.

## **Article 6 - La démarche de cession**

### ***6.1 - revente à l'EPA Plaine du Var, aménageur***

L'EPF PACA assurera la revente à l'EPA Plaine du Var, en sa qualité d'aménageur de la ZAC Nice Méridia, des biens acquis dans la cadre de la présente convention.

Les cessions interviendront par tranches opérationnelles et ou à la demande de l'EPA en fonction de l'état d'avancement de la maîtrise foncière (acquisition par voie amiable ou par expropriation) et du calendrier opérationnel de la ZAC.

### ***6.2- Conditions juridiques de la revente :***

La revente s'effectuera selon les modalités fixées en annexe n°4.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'EPA, aménageur de la ZAC Nice Méridia.

L'EPA 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.

La signature des actes portant transfert de propriété au bénéfice de l'EPA met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

### ***6.3- Modalités de suivi du projet après cession :***

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec l'EPA au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2010-2015, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, l'EPA s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le dossier de réalisation de la ZAC.

Ce compte rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

## **LES MODALITES PRATIQUES**

### **Article 7 - Les données numériques**

L'EPA transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à l'intervention de l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'engage à remettre à l'EPA une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...).

## **Article 8 - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention**

Un Comité de suivi foncier associant les partenaires concernés (Etat, CR, CG06, MNCA, ville de Nice, EPF PACA et EPA) se réunira en fonction des besoins. Il sera présidé par l'EPA et associera l'ensemble des partenaires impliqués dans la mise en œuvre du projet.

## **Article 9 - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA**

Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance.

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

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

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe n° 2 qui sera dûment paraphée par les parties.

L'EPA se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à l'EPA d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens.

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

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

Dans le cas exceptionnel où l'EPA ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec l'EPA, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

## **Article 10 - Communication**

L'EPA s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF PACA 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 PACA. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

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

# **MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES**

## **Article 11 - Financement des études et prestations**

Pour l'accomplissement des missions qui lui sont confiées dans le cadre de la présente convention, l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

## **Article 12 - Montant prévisionnel de la convention**

Le montant prévisionnel pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à 30 000 000 (TRENTÉ MILLIONS) EUROS hors taxes et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum, hors actualisation, sur lequel l'EPA est engagé pour racheter à l'EPF PACA l'ensemble des biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

Les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. L'EPA en sera régulièrement tenu informé.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA serait supérieur au montant prévisionnel indiqué ci-dessus, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA.

## **Article 13 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention**

Les dépenses effectuées dans le périmètre de la ZAC Méridia au titre de la convention d'intervention foncière sur les ZAD inscrites dans le périmètre de l'OIN Plaine du Var « phase anticipation » signée entre l'EPA Plaine du Var, la Métropole NCA, le Département des Alpes-Maritimes, la commune du Broc et l'EPF PACA le 17 novembre 2011, sont prises en compte, dans la présente convention, pour le calcul du prix de revient des biens au moment de la cession.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

A titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du xx/xx/xxxx est précisé en annexe n° 3.

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à l'EPA un état définitif des reprises.

## **Article 14 - Durée de la convention**

La convention prendra fin le 31 décembre 2018. 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 PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à l'aménageur s'achève au terme de la convention.

## **Article 15 - Détermination du prix de cession**

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'annexe n°4 conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

## **Article 16 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours**

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

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses qu'il aura effectuées au titre de la présente convention, et mettra en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de l'EPA.

L'EPA sera tenu de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'Etablissement, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou la date de caducité de la convention.

#### **ARTICLE 17 - Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

#### **ARTICLE 18 - Annexes**

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention (ZAC Nice Méridia)
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le  
En 4 exemplaires originaux

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

Fait à Nice, le

**L'Etablissement public d'Aménagement  
PLAINE DU VAR,  
représenté par son Directeur Général,**

**Claude BERTOLINO <sup>(1)</sup>**

**Pascal GAUTHIER <sup>(1)</sup>**

<sup>(1)</sup> Parapher chaque bas de page

PROJET

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

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

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

### **Article II : DUREE**

La gestion de chaque bien est conférée à l'EPA :

- à compter de la signature du procès-verbal de remise en gestion prévu ci-après ;
- et jusqu'à la date :
  - o de son rachat par l'opérateur désigné ou l'EPA.
  - o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPA (débroussaillage - sécurisation, ...)

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

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes à la réglementation en vigueur, l'EPF PACA procédera aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) l'EPA engagera les démarches nécessaires auprès de la collectivité afin de reloger les occupants le plus rapidement possible. A l'issue de ces démarches et au cas de besoin, l'EPF PACA passera un marché en vue du relogement des occupants.

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

La réalisation des travaux sera constatée contradictoirement entre l'EPF PACA et l'EPA et donnera lieu à l'établissement si nécessaire d'un procès-verbal de réception des travaux.

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

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

### ***Occupations illicites :***

L'EPA sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. Il 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. A défaut, l'EPF PACA sollicitera un Huissier de Justice pour établir un procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé pour expulsion. Au jour de l'évacuation des lieux, l'EPF PACA sera représenté par l'EPA qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé. L'EPA prend à sa charge la sécurisation du bien (murage, clôture) après le départ des occupants sans droit, ni titre et prévoit, si les circonstances l'exigent le gardiennage 24H sur 24 du bien.

Dès la connaissance des faits, l'EPA informe l'EPF PACA des événements particuliers, d'une manière non exhaustive, atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien,....

### ***Biens vacants ou devenant vacants :***

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

En conséquence, l'EPF informera l'EPA de la libération de tout bien, aux fins que l'EPA puisse faire procéder, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation ou de démolition suivant le cas.

## **Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS**

### ***A la charge de l'EPF PACA :***

En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens. Pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition seront à la charge de l'EPA.

L'EPA devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont il sera à même de constater la nécessité.

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

Au vu de cette notification, l'EPA devra alors :

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

### ***A la charge de l'EPA :***

L'EPA devra, pendant toute la durée de gestion du bien, assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

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

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

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

Il passe à cet effet tous les contrats nécessaires à l'entretien des immeubles.

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

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

### **Article VII : TAXES ET IMPOTS**

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

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

### **Article VIII : ASSURANCES**

**Assurances de l'EPF PACA :**

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

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

L'EPA procède à une visite périodique du bien, si possible **une fois par trimestre**, et après chaque événement climatique exceptionnel.

L'EPA informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'il gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, l'EPA devra, pendant toute la durée de la gestion, tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, l'EPA ouvrira et tiendra à jour, pour chaque bien dont la gestion est transférée, une fiche précisant :

- la date d'acquisition du bien par l'EPF PACA,
- la date du procès-verbal de remise en gestion,
- éventuellement la date du procès-verbal de réception des interventions de l'EPF PACA,
- les dates des visites du bien, les constatations faites lors de ces visites, l'évolution de l'état du bien,
- la liste des locataires et occupants,
- la nature et le coût des interventions réalisées,
- toutes observations utiles relatives au bien.

### **Rapport annuel sur le bien :**

L'EPA fournira toutes pièces utiles à l'EPF PACA et notamment les pièces suivantes, **chaque année avant le 31 décembre** :

- Pièces relatives à la gestion technique :
  - rapport chiffré sur les travaux réalisés au cours de l'année écoulée ;
  - Etat des travaux et réparations à réaliser ;
  - La fiche technique de suivi décrite à l'article X ci-dessus.

L'EPF PACA fournira des documents-type à l'EPA, qu'il devra nous retourner dans les meilleurs délais.

Annexe n°3 – TABLEAU DES REPRISES DE DEPENSES AU TITRE DE LA PRECEDENTE CONVENTION - SITE « MERIDIA »

Etat des paiements réalisés dans la périmètre de la ZAC Nice Méridia au titre de la convention foncière sur les zones d'aménagement différé de l'OIN Plaine du Var							
Etat des dépenses payées en date du 25/08/2013							
Bien n°714 - Site 06NIC09 "Nice Meridia" - CF061092C							
Code site	Date de paiement	N° du mandat	Compte	Tiers	Libellé dépense	Code axe	Montant reparti HT
'06NIC09	24/04/2013	1277	601112	SCP PASQUALINI - MARCH	NICE MERIDIA ACQ LORENZI	'000714	1 114,65
'06NIC09	19/02/2013	493	601111	SCP PASQUALINI - MARCH	NICE MERIDIA ACQ LORENZI	'000714	7 500,00
'06NIC09	03/10/2012	2318	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA HYPO	'06NIC09	12,00
'06NIC09	03/10/2012	2317	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA HYPO	'06NIC09	30,00
'06NIC09	18/07/2012	1718	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA HYPOTHEQUE	'06NIC09	36,00
'06NIC09	03/10/2012	2316	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA HYPO	'06NIC09	45,00
'06NIC09	03/10/2012	2315	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA HYPO	'06NIC09	48,00
'06NIC09	13/06/2012	1404	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA plaine du var HYP	'06NIC09	72,00
'06NIC09	18/07/2012	1719	60111532	HYPOTHEQUES NICE - 2EME BUREAU	NICE MERIDIA HYPOTHEQUE	'06NIC09	84,00
<b>Total des dépenses payées au 25/08/2013</b>							<b>8 941,65 €</b>

## 1. DETERMINATION DU PRIX DE CESSION :

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- 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 correspondants 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, indemnité...).
- 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.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Dans le PPI 2010-2015, l'actualisation du prix de cession (pour tenir compte de l'érosion monétaire) a été supprimée jusqu'au 31 décembre 2012 afin de tenir compte de l'inflation des prix constatés au cours de la dernière décennie. Elle est rétablie à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5 % par an.

Par délibération n°2012/44 du 6 décembre 2012, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas appliquer l'actualisation des prix de cession pour les actes et avants contrats de vente à signer en 2013 et portant sur la réalisation de programmes à dominante de logements.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul s'entend à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

**Valeur initiale**= montant initial de la dépense

**Valeur finale**= montant « actualisé » de la dépense

**Nombre d'années** = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

**Taux** = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession ainsi établi demeurera inchangé si l'écart entre la date prévisionnelle de cession et la date de signature de l'acte de vente n'excède pas trois mois.

En cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Pour quelques cas (principalement lorsqu'il s'agit de Collectivités locales à faible potentiel fiscal) le paiement pourra être étalé dans la limite de deux années consécutives, sauf dérogation du Conseil ou du Bureau.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard six mois après le terme de la convention. Au-delà de ce délai, la collectivité ou son mandataire versera à l'EPF PACA, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

## **2- PAIEMENT DU PRIX, FIN DE PORTAGE FINANCIER PAR L'EPF PACA**

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

## **3- MODALITES DE PAIEMENT**

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.