

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00

Membres en exercice : *l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,*
15

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT,
15 Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Attribution du marché à procédure adaptée dans le cadre des travaux de rénovation énergétiques et de création d'un centre de jour à la Silve - DE 2024 003

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal avait accepté les travaux de rénovation énergétique et de création d'un centre de jour pour les personnes atteintes de maladie neurodégénérative sur le site de l'ancienne école de la Silve.

Il informe que le marché public à procédure adaptée pour la réalisation de cette opération a été lancé le 23 novembre 2023 avec une date de remise des offres fixée au 22 décembre 2023.

Le marché est constitué des 11 lots suivants :

1. Lot n°1 : désamiantage,
2. Lot n°2 : démolition, maçonnerie,
3. Lot n°3 : charpente, couverture, zinguerie,
4. Lot n°4 : menuiseries extérieures,
5. Lot n°5 : isolation, doublage, cloisons, menuiseries intérieures,
6. Lot n°6 : revêtements muraux, peintures,
7. Lot n°7 : revêtements de sol, faïences,
8. Lot n°8 : plomberie, sanitaires,
9. Lot n°9 : électricité, VDI,
10. Lot n°10 : remplacement chaudière, chauffage réversible,
11. Lot n°11 : terrassements, VRD.

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_003-DE

Monsieur le Maire indique que dans le cadre de cette consultation il y a eu 23 dépôts dans les délais. Monsieur Laurent VIAL maître d'œuvre de la commune pour cette opération a préparé l'analyse des offres, et la négociation qu'il a présenté le 5 février 2024 à la commission MAPA.

Monsieur le Maire indique que la commission MAPA après présentation de l'analyse des offres a validé la sélection des entreprises suivantes :

L o t N°	Désignation	Entreprise retenue	M o n t a n t HT
1	Désamiantage	Turcan	9 509.50
2	Démolition, maçonnerie	Léouffre	42 227.25
3	Charpente, couverture, zinguerie	Bigoto	12 454.50
4	Menuiseries extérieures	Véranda des Alpes	18 750.00
5	Isolation, doublage, cloisons, menuiseries intérieures	Garcia	29 548.00
6	Revêtements muraux, peintures	Spinelli	3 519.50
7	Revêtements de sol, faïences	AIB	25 063.50
8	plomberie, sanitaires	Cap Clim	8 850.00
9	Électricité, VDI	Caparros	13 800.00
10	Remplacement chaudière, chauffage réversible	Reg Elec	29 870.00
Total			193 592.25

Concernant le lot N° 11 terrassements et VRD monsieur le maire indique que l'emplacement de la réserve incendie a été modifié pendant la consultation des entreprises afin d'être en conformité avec la réglementation de défense extérieure contre l'incendie. Cette modification substantielle modifie considérablement le marché d'un point de vue technique mais aussi l'équilibre économique du marché.

Monsieur le Maire propose de suivre les recommandations de la commission MAPA et propose de déclarer le lot N° 11 sans suite, en raison des erreurs de définition du besoin impliquant une modification substantielle de la mise en concurrence. Il propose une nouvelle consultation afin de respecter le code de la commande publique.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Valider** l'attribution des lots pour le marché à procédure adaptée pour les travaux de rénovation énergétique et de création d'un centre de jour pour les personnes atteinte de maladie neurodégénérative sur le site de l'ancienne école de la Silve tel que présenté dans le tableau ci-dessus.

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_003-DE

- **Dire** que le lot n° 11 est déclaré sans suite en raison des erreurs de définition du besoin
- **Dire** qu'une nouvelle consultation aura lieu pour le lot n° 11
- **Autoriser** monsieur le Maire à signer tous les documents en lien avec ce dossier

La Secrétaire de séance

Marion Isnard



Le Maire

Robert Gay



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_003-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants : 15
Représentés: Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Avenant n°1 lot 1 MAPA travaux Chapelle Ste Baume - DE 2024 004

Monsieur le Maire rappelle les travaux de rénovation partielle de la chapelle Ste Baume qui sont en cours. Il indique que le conseil municipal avait validé par délibération n° 2022-070 du 20/12/2022 portant attribution du marché public à procédure adaptée.

Il informe qu'il est nécessaire de valider un avenant au marché initial pour le lot n°1 échafaudage, maçonnerie et prestations diverses. Ce lot a été attribué à la société Les Compagnons de Castellane pour un montant de 101 560.89€ HT. Les travaux supplémentaires suivants sont nécessaires :

- Il convient d'ajouter la création d'un vitrail supplémentaire pour un montant HT de 610€ HT.
- Les travaux sont réalisés sous la surveillance permanente de capteurs électroniques qui ont signalés cet automne la persistance de mouvement et les fissures côté ouest et sud se sont réouvertes légèrement. Après sondage il s'avère que par le passé nos prédécesseurs avaient pioché les anciens enduits et refait des enduits de surface sans intervention sur le corps du mur. Ce qui explique les fissures actuelles et la perduration des mouvements. Il est donc indispensable de faire un travail de renforcement interne au moyen d'injections de coulis de chaux hydraulique dans le but de reconstituer le monolithisme des murs et renforcer ainsi la structure de la chapelle afin d'éviter l'apparition ultérieure de nouvelles fissures. Le montant pour ces travaux est de 30 953.48€HT

Monsieur le Maire indique que la CAO s'est réunie le 5 février 2024 et a validé l'avenant n° 1 d'un montant de 31 563.48€ HT représentant une augmentation de 37.29% par rapport au prix du marché initial.

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_004-DE

Avec cet avenant prix du marché pour le lot n° 1 sera donc de 133 124.37€ HT soit 159 749.24 TTC

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Accepter** l'avenant n° 1 pour le lot N°1 d'un montant de 31 563.48€ HT représentant une augmentation de 37.29% du marché initial.
- **Autoriser** monsieur le Maire à signer les avenants au marché public à procédure adaptée pour les travaux de la chapelle Ste Baume présentés.
- **Dire** que les crédits seront prévus au budget

La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_004-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15 *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Constitution partie civile dans le cadre de l'agression du 3ème adjoint - DE 2024 005

Monsieur le Maire indique que par délibération n° 2020-018 du 25/05/2020 le conseil municipal a délégué à monsieur le Maire la possibilité « d'intenter au nom de la commune les actions en justice. ». Il informe que son 3ème adjoint a été agressé le 9 janvier 2024. Il informe qu'en application de la délibération précitée il a engagé une procédure de constitution de partie civile pour cette action en justice afin de soutenir son adjoint. Il demande à son conseil municipal de valider la constitution de la commune comme partie civile dans cette affaire.

Monsieur le Maire demande à son conseil municipal de l'autoriser à sélectionner l'avocat de son choix pour représenter la commune, et à engager au nom de la commune, toutes les procédures qu'il jugera utile dans le cadre de l'agression de son 3ème adjoint.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

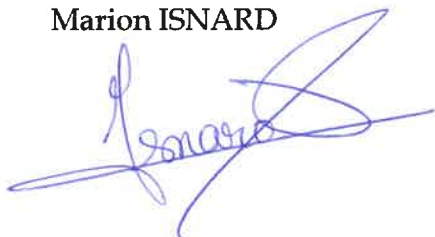
- **Autoriser** l'action de constitution de partie civile de la commune, dans le cadre de l'agression de son 3ème adjoint
- **Autoriser** monsieur le Maire à sélectionner l'avocat de son choix
- **Autoriser** monsieur le Maire à engager toutes les actions et procédures qu'il jugera utiles dans le cadre de ce dossier

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_005-DE

- **Dire** que les dépenses seront prises en charges par le budget général et inscrites au budget.
- **Autoriser** monsieur le Maire à signer tout document en lien avec ce dossier

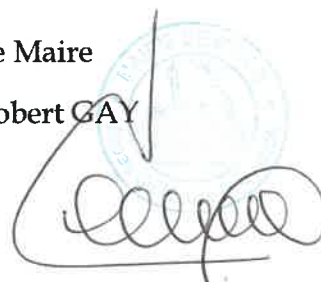
La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_005-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
*L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence
de Robert GAY,*

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15
Représentés: Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Attribution de la protection fonctionnelle à monsieur Jean Louis RE, 3ème adjoint au maire - DE 2024 006

Monsieur le Maire informe que son troisième adjoint monsieur Jean Louis RE a été agressé par un administré et qu'il a déposé plainte le 9 janvier 2024.

Il informe que monsieur RE a sollicité la protection fonctionnelle.

1. Le cadre juridique

La protection fonctionnelle des élus municipaux est régie par deux articles du code général des collectivités territoriales (CGCT) :

- l'article L 2123-34 du CGCT : « [...] La commune est tenue d'accorder sa protection au maire, à l' élu municipal le suppléant ou ayant reçu une délégation ou à l'un de ces élus ayant cessé ses fonctions lorsque celui-ci fait l'objet de poursuites pénales à l'occasion de faits qui n'ont pas le caractère de faute détachable de l'exercice de ses fonctions. [...] » ;

- l'article L 2123-35 du CGCT : « [...] La commune est tenue de protéger le maire ou les élus municipaux le suppléant ou ayant reçu délégation contre les violences, menaces ou outrages dont ils pourraient être victimes à l'occasion ou du fait de leurs fonctions et de réparer, le cas échéant, le préjudice qui en est résulté. [...] »

Sur cette base, la commune est tenue de protéger les élus précités contre les menaces, violences, voies de fait, injures, diffamations ou outrages dont ils pourraient être victimes à l'occasion de leurs fonctions, dès lors que l'attaque portée concerne l'exercice des fonctions et qu'il ne s'agit pas d'une faute personnelle détachable de l'exercice des fonctions. Il appartient au conseil municipal d'accorder le bénéfice de la protection fonctionnelle. Monsieur le Maire précise que la commune a souscrit un contrat d'assurance pour couvrir ce risque.

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_006-DE

Il est précisé que la collectivité a le droit de ne prendre en charge qu'une partie des honoraires, lorsque le nombre d'heures facturées ou déjà réglées apparaît manifestement excessif. Ce caractère s'apprécie au regard des prestations effectivement accomplies, des pièces et des justificatifs produits ou de la nature des difficultés présentées par le dossier. Le règlement du solde incombe alors à l'élu.

Cette réparation couvre les frais de procédure, dépens et frais irrépétibles (honoraires d'avocat, frais de consignation, d'expertise, ...) ainsi que les dommages-intérêts civils prononcés, le cas échéant, par le juge, à charge pour l'élu de restituer l'équivalent des sommes qu'il aurait perçues de la part de la partie adverse. Cette réparation se fait sans préjudice d'une éventuelle action récursoire ou en restitution de la commune en cas de faute personnelle.

La durée de la prise en charge sera celle de la ou des instances successives, portant sur les faits objets de la protection fonctionnelle accordée, sous réserve que l'issue de ces instances n'implique pas un réexamen de la réparation.

2. Demande de protection de monsieur Jean Louis RE 3^{ème} adjoint

Le mardi 9 janvier 2024 monsieur RE Jean Louis a été agressé par un administré. A la suite de cette agression sur personne dépositaire de l'autorité publique Monsieur RE Jean Louis a immédiatement porté plainte auprès de la gendarmerie de Sisteron. Il sollicite l'octroi de la protection fonctionnelle de la collectivité pour cette affaire.

Il est proposé d'accorder à Monsieur RE Jean Louis la protection demandée et la réparation qui en résulte, tant pour la procédure en 1^{er} instance, d'appel et, le cas échéant, de cassation sans préjudice d'une éventuelle action récursoire ou en restitution de la part de la commune, en fonction des décisions de justice à venir.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Accorder** la protection fonctionnelle dans le cadre du dépôt de plainte exposé ci-dessus à monsieur RE Jean Louis
- **Dire** que les frais de procédure judiciaire afférents à cette affaire seront entièrement pris en charge par la commune qui sollicite son assureur afin que soit mise en place la garantie « protection juridique des agents et des élus » qu'elle a contractée
- **Autoriser** monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes, à effectuer toutes démarches et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La secrétaire de séance

Marion ISNARD

Le Maire

Robert GAY

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_006-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15
Représentés: Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Emprunt pour les travaux de la mairie et de la salle polyvalente - DE 2024 007

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal, par délibération n°2023-034 du 19/07/2023, avait autorisé la réalisation d'un emprunt pour les travaux de rénovation de la mairie et de la salle polyvalente d'un montant de 200 000€. Monsieur le Maire propose d'annuler cette délibération et de la remplacer par la présente car le plan de financement a évolué.

Monsieur le Maire propose de solliciter les banques afin d'obtenir un emprunt sur 25 ans de 139 000€ pour financer les travaux et propose de solliciter une phase de mobilisation de 6 mois et un différé de remboursement du capital de deux ans. Il précise qu'une décision sera prise pour retenir l'établissement bancaire retenu.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de

- **Autoriser** la consultation des banques pour la réalisation d'un emprunt de 139 000€ sur 25 ans avec si possible une phase de mobilisation de 6 mois et un différé de remboursement du capital de 2 ans
- **Autoriser** monsieur le Maire à emprunter la somme de 139 000€ pour une durée de 25 ans
- **Autoriser** monsieur le Maire à sélectionner la meilleure offre
- **Autoriser** monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment le contrat d'emprunt

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_007-DE

- Dire que l'emprunt sera inscrit au budget général lors du vote du budget

La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_007-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence
de Robert GAY,

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15
Représentés: Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Prêt relais travaux Mairie - DE 2024 008

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal, par délibération n°2023-035 du 19/07/2023, avait autorisé la réalisation d'un prêt relais pour les travaux de rénovation de la mairie et de la salle polyvalente d'un montant de 500 000€. Monsieur le Maire propose d'annuler cette délibération et de la remplacer par la présente car le plan de financement a évolué.

Monsieur le Maire propose de solliciter les banques afin d'obtenir un prêt relais de 410000€ avec un remboursement du capital dans deux ans. Ce prêt permettra d'attendre le versement des subventions et le remboursement du FCTVA relatifs aux travaux de rénovation de la mairie et de la salle polyvalente.

Il précise qu'une décision sera prise pour retenir l'établissement bancaire retenu. Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Autoriser** la consultation des banques pour la réalisation d'un emprunt relais d'un montant de 410 000€ pour les travaux de rénovation énergétique de la mairie et de la salle polyvalente.
- **Autoriser** monsieur le Maire à emprunter la somme de 410 000€ sous forme de prêt relais remboursable dans 2 ans
- **Autoriser** monsieur le Maire à sélectionner la meilleure offre
- **Autoriser** monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment le contrat d'emprunt

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_008-DE

- Dire que l'emprunt sera inscrit au budget général lors du vote du budget

La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_008-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15 *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Emprunt Travaux La Silve - DE 2024 009

Monsieur le Maire rappelle que les travaux de rénovation de l'ancienne école de la Silve et de création d'un accueil de jour pour les personnes atteintes de maladies neuro dégénératives vont commencer. Afin de financer cette opération monsieur le Maire propose de solliciter les banques afin d'obtenir un prêt sur 25 ans de 70 000€ pour financer les travaux et propose de solliciter une phase de mobilisation de 6 mois et un différé de remboursement du capital de deux ans car un autre emprunt se termine en 2025. Il précise qu'une décision sera prise pour retenir l'établissement bancaire retenu.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Autoriser** la consultation des banques pour la réalisation d'un emprunt de 70 000€ sur 25 ans avec si possible une phase de mobilisation de 6 mois et un différé de remboursement du capital de 2 ans
- **Autoriser** monsieur le Maire à emprunter la somme de 70 000€ pour une durée de 25 ans pour financer les travaux de rénovation de l'ancienne école de la Silve et de création d'un accueil de jour pour les personnes atteintes de maladies neuro dégénératives
- **Autoriser** monsieur le Maire à sélectionner la meilleure offre

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_009-DE

- **Autoriser** monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment le contrat d'emprunt
- **Dire** que l'emprunt sera inscrit au budget général lors du vote du budget

La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_009-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
*L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence
de Robert GAY,*

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15
Représentés: Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Prêt relais travaux la Silve - DE 2024 010

Monsieur le Maire rappelle que les travaux de rénovation de l'ancienne école de la Silve et de création d'un accueil de jour pour les personnes atteintes de maladies neuro dégénératives vont commencer. Afin de financer cette opération monsieur le Maire propose de solliciter les banques afin d'obtenir un prêt relais de 250 000€ avec un remboursement du capital dans deux ans. Ce prêt permettra d'attendre le versement des subventions et le remboursement du FCTVA relatifs aux travaux de rénovation de l'ancienne école de la Silve et de création d'un accueil de jour pour les personnes atteintes de maladies neuro dégénérative. Il précise qu'une décision sera prise pour retenir l'établissement bancaire retenu.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de

- **Autoriser** la consultation des banques pour la réalisation d'un emprunt relais d'un montant de 250 000€ pour les travaux de de rénovation de l'ancienne école de la Silve et de création d'un accueil de jour pour les personnes atteintes de maladies neuro dégénératives
- **Autoriser** monsieur le Maire à emprunter la somme de 250 000€ sous forme de prêt relais remboursable dans 2 ans
- **Autoriser** monsieur le Maire à sélectionner la meilleure offre

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_010-DE

- **Autoriser** monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment le contrat d'emprunt
- **Dire** que l'emprunt sera inscrit au budget général lors du vote du budget

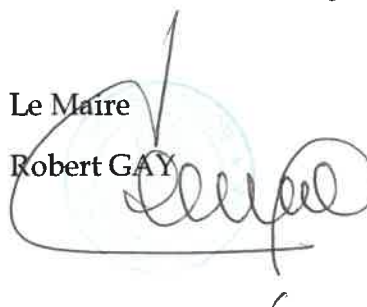
La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_010-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15 *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Garantie AFL 2024 - DE 2024 011

Le Groupe Agence France Locale a pour objet de participer au financement de ses Membres, collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux (EPL) (ci-après les *Membres*).

Institué par les dispositions de l'article L.1611-3-2 du CGCT tel que modifié par l'article 67 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique :

« Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux peuvent créer une société publique revêtant la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce dont ils détiennent la totalité du capital et dont l'objet est de contribuer, par l'intermédiaire d'une filiale, à leur financement.

Cette société et sa filiale exercent leur activité exclusivement pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements et des établissements publics locaux. Cette activité de financement est effectuée par la filiale à partir de ressources provenant principalement d'émissions de titres financiers, à l'exclusion de ressources directes de l'Etat ou de ressources garanties par l'Etat.

Par dérogation aux dispositions des articles L. 2252-1 à L. 2252-5, L. 3231-4, L. 3231-5, L. 4253-1, L. 4253-2 et L. 5111-4, les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux sont autorisés à garantir l'intégralité des engagements de la filiale dans la limite de leur encours de dette auprès de cette filiale. Les modalités de mise en œuvre de cette garantie sont précisées dans les statuts des deux sociétés. »

Le Groupe Agence France Locale est composé de deux sociétés :

- l'Agence France Locale, société anonyme à directoire et conseil de surveillance ;

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_011-DE

- l'Agence France Locale – Société Territoriale (la *Société Territoriale*), société anonyme à conseil d'administration.

Conformément aux statuts de la Société Territoriale, aux statuts de l'Agence France Locale et au pacte d'actionnaires conclu entre ces deux sociétés et l'ensemble des Membres (le *Pacte*), la possibilité pour un Membre de bénéficier de prêts de l'Agence France Locale, est conditionnée à l'octroi, par ledit Membre, d'une garantie autonome à première demande au bénéfice de certains créanciers de l'Agence France Locale (la *Garantie*).

La commune de MISON a délibéré pour adhérer au Groupe Agence France Locale le 21 février 2017

L'objet de la présente délibération est, conformément aux dispositions précitées, de garantir les engagements de l'Agence France Locale dans les conditions et limites décrites ci-après, afin de sécuriser une source de financement pérenne et dédiée aux Membres.

Présentation des modalités générales de fonctionnement de la Garantie, dont le modèle est en annexe à la présente délibération

Objet

La Garantie a pour objet de garantir certains engagements de l'Agence France Locale (des emprunts obligataires principalement) à la hauteur de l'encours de dette du Membre auprès de l'Agence France Locale.

Bénéficiaires

La Garantie est consentie au profit des titulaires (les *Bénéficiaires*) de documents ou titres émis par l'Agence France Locale déclarés éligibles à la Garantie (les *Titres Eligibles*).

Montant

Le montant de la Garantie correspond, à tout moment, et ce quel que soit le nombre et/ou le volume d'emprunts détenus par le Membre auprès de l'Agence France Locale, au montant de son encours de dette (principal, intérêts courus et non payés et éventuels accessoires, le tout, dans la limite du montant principal emprunté au titre de l'ensemble des crédits consentis par l'Agence France Locale à *la commune de Mison* qui n'ont pas été totalement amortis).

Ainsi, si le Membre souscrit plusieurs emprunts auprès de l'Agence France Locale, chaque emprunt s'accompagne de l'émission d'un engagement de Garantie, telle que, directement conclu auprès de l'AFL.

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_011-DE

Durée

La durée maximale de la Garantie correspond à la durée du plus long des emprunts détenus par le Membre auprès de l'Agence France Locale, et ce quelle que soit l'origine des prêts détenus, augmentée de 45 jours.

Conditions de mise en œuvre de la Garantie

Le mécanisme de Garantie mis en œuvre crée un lien de solidarité entre l'Agence France Locale et chacun des Membres, dans la mesure où chaque Membre peut être appelé en paiement de la dette de l'Agence France Locale, en l'absence de tout défaut de la part dudit Membre au titre des emprunts qu'il a souscrits vis-à-vis de l'Agence France Locale.

La Garantie peut être appelée par trois catégories de personnes : (i) un Bénéficiaire, (ii) un représentant habilité d'un ou de plusieurs Bénéficiaires et (iii) la Société Territoriale. Les circonstances d'appel de la présente Garantie sont détaillées dans le modèle figurant en annexe à la présente délibération.

Nature de la Garantie

La Garantie est une garantie autonome au sens de l'article 2321 du Code civil. En conséquence, son appel par un Bénéficiaire n'est pas subordonné à la démonstration d'un défaut de paiement réel par l'Agence France Locale.

Date de paiement des sommes appelées au titre de la Garantie

Si la Garantie est appelée, le Membre concerné doit s'acquitter des sommes dont le paiement lui est demandé dans un délai de 5 jours ouvré.

Telles sont les principales caractéristiques de la Garantie objet de la présente délibération et dont les stipulations complètes figurent en annexe.

Proposition pour le dispositif de la délibération

Le conseil municipal de Mison

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 1611-3-2,

Vu la délibération n° 2020-018 en date du 25/05/2020 ayant confié à monsieur le Maire la compétence en matière d'emprunts ;

Vu la délibération n° 2017-06, en date du 21/02/2017 ayant approuvé l'adhésion à l'Agence France Locale de la commune de Mison,

Vu les statuts des deux sociétés du Groupe Agence France Locale et considérant la nécessité d'octroyer à l'Agence France Locale, une garantie autonome à première demande, au bénéfice de certains créanciers de l'Agence France Locale, à hauteur de l'encours de dette de commune de Mison, afin que la commune de Mison puisse bénéficier de prêts auprès de l'Agence France Locale ;

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_011-DE

Vu le document décrivant le mécanisme de la Garantie, soit le Modèle 2016-1 en vigueur à la date des présentes.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **Décide** que la Garantie de la commune de Mison est octroyée dans les conditions suivantes aux titulaires de documents ou titres émis par l'Agence France Locale, (les Bénéficiaires) :
 - le montant maximal de la Garantie pouvant être consenti pour l'année 2024 est égal au montant maximal des emprunts que *commune de Mison* est autorisée à souscrire pendant l'année 2024,
 - la durée maximale de la Garantie correspond à la durée du plus long des emprunts détenu par *la commune de Mison* pendant l'année 2024 auprès de l'Agence France Locale augmentée de 45 jours.
 - la Garantie peut être appelée par chaque Bénéficiaire, par un représentant habilité d'un ou de plusieurs Bénéficiaires ou par la Société Territoriale ; et
 - si la Garantie est appelée, *la commune de Mison* s'engage à s'acquitter des sommes dont le paiement lui est demandé, dans un délai de 5 jours ouvrés ;
 - le nombre de Garanties octroyées par l'*exécutif local* au titre de l'année 2024 sera égal au nombre de prêts souscrits auprès de l'Agence France Locale, dans la limite des sommes inscrites au budget primitif de référence, et que le montant maximal de chaque Garantie sera égal au montant tel qu'il figure dans l'acte d'engagement;
- **Autorise** monsieur le Maire ou son représentant, pendant l'année 2024, à signer le ou les engagements de Garantie pris par la commune de Mison, dans les conditions définies ci-dessus, conformément aux modèles présentant l'ensemble des caractéristiques de la Garantie et figurant en annexes ;
- **Autorise** monsieur le Maire à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La secrétaire de séance

Marion ISNARD

Le Maire

Robert GAY

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_011-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15
Représentés: Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Délibération spéciale budget Général - DE 2024 012

L'article L1612-1 du CGCT modifié par la loi n° 2012-1510 DU 29/12/2012 art 37 permet aux collectivités territoriales, avant l'adoption du budget primitif, d'ouvrir des crédits d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Il s'agit d'une délibération budgétaire spéciale puisque les crédits ouverts ne seront réellement inscrits qu'au vote du budget primitif 2024.

Cette autorisation doit préciser le montant et l'affectation des crédits, sachant que ces derniers devront être repris au budget 2024 lors de son adoption

Monsieur le Maire indique que les dépenses d'investissement inscrites au budget hors emprunt (chap 13) étaient de 2 036 472.32€. Conformément aux textes applicables il est proposé au conseil municipal de faire application de cet article à hauteur maximale de 25% soit 509 118.08€

Les opérations d'investissement concernée par cette autorisation spéciale sont les suivantes :

N° opération	Opération	Crédits ouverts
141	Le Château	16 600.00€
163	La Chapelle Ste Baume	50 000.00€
184	Pacros	15 000.00
192	PLU	20 000.00€

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_012B-DE

222	Rénovation Mairie et salle polyvalente	250 000.00€
238	Accueil de Jour la Silve	55 000.00
Montant total		406 600.00€

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **-Autoriser** le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget général dans la limite des montants présentés dans le tableau ci-dessus
- **Préciser** que les crédits correspondants seront repris au budget général 2024

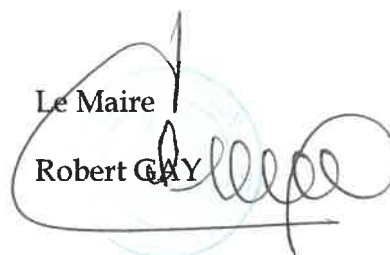
La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_012B-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15 *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence
de Robert GAY,

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine
BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY,
Votants: Marion ISNARD, Julien GIRAUD

15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT,
Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:

Absents:

Secrétaire de séance:

Marion ISNARD

Objet : Délibération spéciale budget Général - DE 2024 012

L'article L1612-1 du CGCT modifié par la loi n° 2012-1510 DU 29/12/2012 art 37 permet aux collectivités territoriales, avant l'adoption du budget primitif, d'ouvrir des crédits d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Il s'agit d'une délibération budgétaire spéciale puisque les crédits ouverts ne seront réellement inscrits qu'au vote du budget primitif 2024.

Cette autorisation doit préciser le montant et l'affectation des crédits, sachant que ces derniers devront être repris au budget 2024 lors de son adoption

Monsieur le Maire indique que les dépenses d'investissement inscrites au budget hors emprunt (chap 13) étaient de 2 036 472.32€. Conformément aux textes applicables il est proposé au conseil municipal de faire application de cet article à hauteur maximale de 25% soit 509 118.08€

Les opérations d'investissement concernée par cette autorisation spéciale sont les suivantes :

N° opération	Opération	Crédits ouverts
141	Le Château	16 600.00€
163	La Chapelle Ste Baume	50 000.00€
184	Pacros	15 000.00
T92	PLU	20 000.00€

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_012-DE

222	Rénovation Mairie et salle polyvalente	250 000.00€
238	Accueil de Jour la Silve	55 000.00
Montant total		406 600.00€

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **-Autoriser** le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement du budget général dans la limite des montants présentés dans le tableau ci-dessus
- **Préciser** que les crédits correspondants seront repris au budget général 2024

La secrétaire de séance

Marion ISNARD

Le Maire

Robert GAY

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_012-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15
L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10
Présents : Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants : 15
Représentés : Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés :**Absents :****Secrétaire de séance :**

Marion ISNARD

Objet : Demande subvention à la région pour l'adressage - DE 2024 013

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents que monsieur Jean Louis Ré a refait tout l'adressage sur la commune de Mison conformément à la nouvelle réglementation.

Il est nécessaire de remettre à jour les plaques de rue murales, sur support et les numéros de rue. Monsieur le Maire propose de solliciter une subvention auprès de la région au titre de "nos communes d'abord - 1500Hab". Le montant maximum subventionnable est de 15 000€. L'estimation financière, sans la pose, est de 16 852.75€ HT et monsieur le Maire propose le plan de financement suivant :

Région (70% sur 15000)	10 500.00€
Autofinancement	6 352.00€
Montant total	16 852.75€

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Valider** le plan de financement présenté ci-dessus pour l'acquisition des plaques de rue et des numéros de rue
- **Autoriser** monsieur le Maire à signer tout document en lien avec ce dossier

La secrétaire de séance

Marion ISNARD

Le Maire

Robert GAY

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_013-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
15 *l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,*

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants:
15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Validation de l'installation de la vidéoprotection sur la commune - DE 2024 014

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents qu'à plusieurs reprises les conseillers municipaux ont fait mention de la nécessité d'installer des caméras de vidéoprotection sur la commune lors d'échanges pendant les questions diverses. Monsieur le Maire indique que monsieur Jean Louis RE travaille sur ce dossier depuis plusieurs mois en collaboration avec les services de la gendarmerie nationale. Monsieur le Maire rappelle que ce dispositif permettra d'agir sur la prévention, de dissuader la délinquance et aider la gendarmerie dans ses missions. En effet, la RD 1075 est un axe routier majeur, répertorié par la préfecture et par la gendarmerie comme essentiel dans la protection afin d'améliorer le maillage existant entre le département des Alpes de Haute Provence et celui des Hautes Alpes. Monsieur le Maire indique que l'installation de ce système a pour objectif de prévenir les actes de malveillance. Il s'agit d'un instrument créateur de coopération avec les forces chargées de la sécurité publique. Il aurait pour but :

- Dissuader par la présence ostensible de caméras
- Réduire le nombre de faits commis
- De renforcer le sentiment de sécurité
- De permettre une intervention plus efficace des services de sécurité
- De faciliter l'identification des auteurs d'infraction

La vidéoprotection est soumise à une réglementation stricte afin de garantir le respect de la vie privée de chacun. Le dispositif sera composé de capteurs d'image (caméra), de transmission, de stockage d'image.

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_014-DE

Le coût de ce dispositif est en cours de réalisation et un dossier de demande de subvention sera proposé lors d'un prochain conseil municipal.

Monsieur le Maire souhaite que le conseil municipal valide la volonté de vidéoprotéger 4 secteurs de la commune :

- L'entrée de la commune (RD4075 depuis Sisteron)
- La sortie de la commune (RD4075 vers Laragne Montéglin)
- L'aire de camping-car à côté du groupe scolaire
- Le point d'apport volontaire à côté de la boulangerie et de la place Champs Florin

Ces secteurs sont issus d'un diagnostic partagé entre la commune et la gendarmerie. Ils permettent au dispositif d'être proportionné, efficace sans être intrusif au quotidien

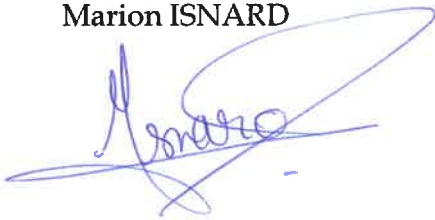
Monsieur le Maire précise que la disposition exacte des caméras sera décidée en collaboration avec les services de la gendarmerie dans le respect de la réglementation en vigueur.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **D'approuver** le principe de l'installation d'un système de vidéoprotection sur la commune tel que proposé ci-dessus.

La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_014-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : 15 *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants: 15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Adhésion CYPRES pour réalisation du Plan Communal de Sauvegarde - DE 2024 015

Monsieur le Maire rappelle que la loi n°2021-1520 du 25/11/2021 ayant pour objet de consolider notre modèle de sécurité civile renforce la gestion anticipée, des crises, en révisant notamment le champ d'application des plans communaux de sauvegarde. La commune doit donc réaliser son Plan Communal de Sauvegarde (PCS) avant juin 2026.

Le plan communal de sauvegarde (PCS) est un outil opérationnel qui contribue à la prévention des risques et à la gestion des crises associées. Il organise sous la gestion du maire, la préparation et la réponse au profit de la population.

Afin de réaliser ce document monsieur le maire propose d'adhérer à l'association Cyprès qui assiste les collectivités territoriales dans ce domaine.

L'adhésion à l'association est définie en fonction de son nombre d'habitants, le montant pour la commune est fixé à 572€/ an. Cela permettra de bénéficier d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde, la mise à jour et la diffusion du Document d'Information communal sur les Risques Majeur (DISCRIM). Cette association peut aussi aider la commune à la mise en place ou à l'actualisation du plan particulier de mise en sécurité pour les écoles et les ERP et à la réalisation d'exercice de sécurité.

Monsieur le Maire précise que cette association a aussi été retenue par la CCSB pour la rédaction du plan de sauvegarde intercommunal.

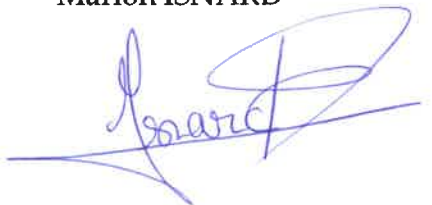
Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_015-DE

- **Accepter** l'adhésion à l'association Cyprès afin de bénéficier de son expertise pour la réalisation du PCS de la commune
- **Autoriser** monsieur le Maire à signer tout document en lien avec la commune

La secrétaire de séance

Marion ISNARD



Le Maire

Robert GAY



RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_015-DE

Séance du lundi 05 février 2024

Date de la convocation: 05/02/2024

Membres en exercice : *L'an deux mille vingt-quatre et le cinq février à 18 heures 00*
15 *l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Robert GAY,*

Présents : 10 **Présents :** Robert GAY, Didier CONSTANS, Marilyne RICHAUD, Martine BENSO, Bruno MALGAT, Daniel ROBERT, Sylvie ESTEVES, Lydia FENOY, Marion ISNARD, Julien GIRAUD

Votants:
15 **Représentés:** Jean Louis RE, Annie RUELLAN, Françoise BRENOT, Olivier PARDIGON, Thomas DOUSSOULIN

Excusés:**Absents:****Secrétaire de séance:**

Marion ISNARD

Objet : Convention avec l'établissement public foncier régional pour le projet des Contes - DE 2024 016

Monsieur le Maire rappelle que lors de l'élaboration du PLU la commune avait placé les terrains situés derrière la mairie en zone AUBa des Contes. Afin de concrétiser l'aménagement de cette zone et conforter la centralité du hameau des Armands monsieur le Maire propose de conventionner avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR).

Pour rappel le secteur AUBa n°1 (Les Contes) avait été soumis à la servitude L 151-15 du Code de l'Urbanisme de **mixité sociale** dans le but de diversifier l'offre de logements à des prix plus abordables. Ce secteur des Contes permettra d'obtenir de cette opération d'urbanisation, un minimum de 30 % de logements locatifs ou en accession à la propriété de ~~type~~ social ou intermédiaire comme indiqué dans le règlement écrit. Par ailleurs, pour renforcer l'idée de centralité des Armands et avoir de la mixité sociale avec du logement abordable et/ou primo-accession, la municipalité avait souhaité instaurer également un emplacement réservé (Emplacement réservé n°3 (ER3) pour création de logements à vocation sociale.

Au travers de cette opération d'aménagement, il s'agit donc de créer une offre qui n'existe plus sur la commune : **Avoir du logement abordable soit à la location, soit en pleine propriété** autour des Armands (secteur identifié comme d'urbanisation prioritaire) pour accueillir une nouvelle population, si possible jeune, afin de maintenir ainsi les commerces, les services et tout ce qui participe à l'animation, au dynamisme et à l'attractivité du village.

Ainsi les objectifs inscrits dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), comme "Accueillir une nouvelle population (familles jeunes, ...)", "Renforcer la

RF Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

centralité des Armands", "Conforter les commerces et services" pourront ainsi trouver une traduction locale et opérationnelle.

Monsieur le Maire indique que l'EPFR peut réaliser l'acquisition foncière dans le cadre de ce projet et réaliser les actions nécessaires pour trouver un aménageur pour cette zone. Les parcelles concernées sont les suivantes : AL197 (partiellement) ; AL 491, AL 268, AL 265 pour une superficie totale de 16 884m². L'EPFR est chargé de l'acquisition des parcelles de réaliser les études et le cahier des charges permettant la sélection de l'opérateur chargé de l'aménagement de la zone, et enfin de la revente desdites parcelles. La présente convention prendra fin au 31/12/2029 et pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

Monsieur le Maire donne lecture du projet de convention joint à la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé présenté par monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

- **Autoriser** la signature de la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble pour le site des Conte (en phase impulsion-réalisation) avec l'EPFR
- **Autoriser** monsieur le Maire à signer tout document en lien avec ce dossier.

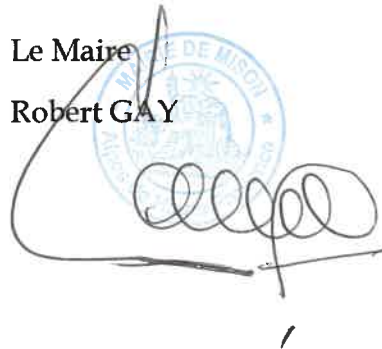
La secrétaire de séance

Marion ISNARD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isnard', with a horizontal line drawn through it.

Le Maire

Robert GAY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robert Gay', with a circular official stamp of the 'Mairie de Misqui' in the background.

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE LES CONTES EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Commune de Mison

(Département des Alpes de Haute Provence)

Entre

La **Commune de Mison** représentée par son Maire, Monsieur Robert GAY, 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».

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Rôle des partenaires	4
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention	5
Evolution exceptionnelle des périmètres	5
Article 4. - Démarches et financement des études préalables	5
Études urbaines :	5
Études foncières et techniques :	6
Frais d'études :	6
Article 5. - La démarche d'acquisition	6
Article 6. - La démarche de cession	7
Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	7
Cession à un opérateur avec consultation préalable	8
Cession directe à /aux opérateurs	8
Cession à la collectivité	8
Conditions juridiques de la cession :	9
Modalités de suivi du projet après cession :	9
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	9
Article 8. - Les données numériques	10
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	10
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF	10
Article 11. - Communication	11
Article 12. - Montant de la convention	11
Article 13. - Durée de la convention	11
Article 14. - Détermination du prix de cession	11
Article 15. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	12
Article 16. - Contentieux	13
Article 17. - Annexes	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF	16
Annexe n°3 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours	22

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Préambule

Mison, commune d'environ 1100 habitants (source INSEE 2020), est une commune située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence et est membre de la Communauté de communes du Sisteronais Buëch.

La commune a identifié, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 septembre 2017, plusieurs secteurs d'aménagement (OAP), notamment le site Les Contes. En effet, le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit une augmentation de 300 habitants d'ici 2030, soit une augmentation de 30%.

Ce site « Les Contes », est situé au nord du village en prolongement et en relation avec l'urbanisation existante et est composé de 4 parcelles (dont une partiellement) d'une superficie disponible d'environ 1,7 ha.

Il est divisé en deux sous-secteurs d'ouverture à l'urbanisation ; à moyen terme : AUba 1 et à long terme : AUba 2 et a pour vocation principale d'accueillir de l'habitation, notamment en mixité sociale.

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

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. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le projet de la commune est :

- d'accueillir une nouvelle population, des jeunes familles qui pourront réaliser leur parcours résidentiel sur la commune qui participeront à l'animation, au dynamisme et à l'attractivité du village,
- de prolonger une urbanisation existante en répondant à un objectif de mixité sociale,
- de rester cohérent avec l'urbanisation alentours (typologie, densité),
- de connecter le nouveau secteur aux voies connexes et au village (en voiture et à pieds),
- la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble comportant environ 30 à 40 logements dont 40% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), des équipements et des commerces (ou autres). En effet, la commune ne dispose que de 6 logements locatifs sociaux.

Ainsi, la commune sollicite l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site les Contes.

Cette intervention s'inscrit dans le 4^{ième} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Aider les petites communes rurales pour la réalisation de programmes de logement à la réalisation de projets d'ensemble.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

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

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par le SRADDET adopté le 26 juin 2019 ainsi que la loi dite « Climat et résilience » promulguée le 22 août 2021. Ces objectifs concernent le déploiement d'opérations d'aménagement exemplaires et la réalisation d'opérations d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle, dans le cadre d'une politique de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols.

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

En conséquence, l'EPF exécutera **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation** sur le secteur désigné à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble comportant environ 30 à 40 logements dont 40% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), des équipements et des commerces (ou autres).

Article 2. - Rôle des partenaires

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

L'EPF

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

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

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF préalablement à la mise en œuvre des démarches de **maîtrise foncière** sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF,

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens,
- coordonnera les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

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

Ce périmètre concerne le secteur « LES CONTES » couvrant une superficie totale de **16 884 m²**, et situé au nord du village.

- la parcelle AL 197 (partiellement)
- la parcelle AL 491,
- la parcelle AL 268,
- la parcelle AL 265,

Ces terrains se situent en zonage AUBA du PLU.

Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

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

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

Études urbaines :

La COMMUNE sera le Maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

Cette démarche se basera sur une méthode de diagnostic partagé, de définition de différents scénarii contrastés et de formalisation de la solution retenue et elle aboutira :

Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
Convention d'intervention foncière site Les Contes
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

- à la formalisation d'un projet sur la base d'une étude comprenant le choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Pour les études de pré projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Commune, l'EPF pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 50 000 euros hors taxes.

La Commune en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF s'acquittera de sa contribution auprès de la Commune sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Commune.

Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Frais d'études :

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

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

Article 5. - La démarche d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
Convention d'intervention foncière site Les Contes
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Déclaration d'utilité publique

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

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

Maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé

L'EPF pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

Cette intervention concourra à la mise en œuvre du projet d'ensemble tel que défini dans l'objet de la convention.

Les délais et conditions d'exercice de ce droit sont prévus par les articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 6. - La démarche de cession

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

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

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

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

- Dans le cas où l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

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 à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

- **Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise :**

Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Cession à un opérateur avec consultation préalable

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

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

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

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

Cession directe à /aux opérateurs

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

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Commune, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

Cession à la collectivité

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

- Clause anti spéculative :

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière 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 la Collectivité 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 la collectivité pourra également être rajouté au prix de revient tel que défini.

La collectivité 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 nécessaire 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, la Collectivité 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. »

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Conditions juridiques de la cession :

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

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

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

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

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

Modalités de suivi du projet après cession :

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

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

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

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

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

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

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

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

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Article 8. - Les données numériques

La COMMUNE transmettra, dans la mesure de ses (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 (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

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

Un comité de pilotage co-présidé par la Commune et l'EPF, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la Commune 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 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

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

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

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

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

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

Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

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

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

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

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

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

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

Article 11. - Communication

La COMMUNE s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF. Elle s'engage 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 **500 000€ (CINQ CENT MILLE EUROS)** hors taxes.

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

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

Article 13. - Durée de la convention

La convention prendra fin le **31 décembre 2029** ; 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

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre

Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

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

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

Recettes Locatives

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

Taxes foncières

- Les taxes foncières ne seront pas 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'Etablissement 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 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 la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

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

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 : Modalités de gestion des immeubles acquis 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 deux exemplaires originaux

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

**La Commune de MISON
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

ROBERT GAY ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Annexes

RF

Sous-préfecture de FORCALQUIER

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 07/02/2024

004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

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

(04) COMMUNE DE MISON - Site "Les Contes" : 16 884 m² Périmètre du site "Les Contes" : 16 884 m² environ

0 50 100 m

Date : janvier 2024
Sources : IGN BD Topo
Cadaastre DGFIP 2023
Mentions légales d'utilisation

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

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

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

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

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

Article II : DUREE

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

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

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

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

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

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

LA COMMUNE s'est vue remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

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

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

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

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, la COMMUNE ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé aux présentes.

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

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

La COMMUNE devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des événements suivants :

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

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

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

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

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.**

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

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

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

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

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

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

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

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

Article VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

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

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

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

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Rapports avec les locataires et occupants :

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

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

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

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

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

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

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

2. **Gestion des biens occupés illégalement :**

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

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

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

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

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune 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.

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

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

En conséquence, la Commune informera l'EPF de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire bipartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire bipartite, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

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

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion,

Sous-préfecture de FORCALQUIER Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

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

2. A la charge de la Commune :

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

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

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

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

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

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

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

Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES

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

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

Article IX : TAXES ET IMPOTS

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

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

Article X : ASSURANCES

Assurances de l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

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

Assurances de la Commune :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

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

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

Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

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

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

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

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

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

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

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 ne seront pas imputées au prix de revient de l'opération.

Sous-préfecture de FORCALQUIER Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 07/02/2024 004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE

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'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

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

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

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

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

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

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix 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, 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.

RF
Sous-préfecture de FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 07/02/2024
004-210401238-20240205-DE_2024_016-DE