

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 26
Nombre de voix exprimé : 30

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Alain de Villebonne, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margaillan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Pierre Auboïs, Jean-Luc Borel, Romain Brette, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Jean-Paul Grouiller, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemand, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-052
Projet d'acquisition par l'EPF PACA pour le compte de la commune de La Tour d'Aigues
1 boulevard de La République

Rapporteur : Robert TCHOBDRENOVITCH

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n°2018-079 du 11 octobre 2018 approuvant la convention multi-sites avec l'Etablissement Public Foncier PACA ;

Vu la convention multi-sites avec l'EPF PACA, signée le 11 décembre 2018, notamment son article 14 ;

Vu les statuts de COTELUB.

Considérant ce qui suit :

En 2018, COTELUB a signé une convention avec l'EPF PACA, dite « multi-sites ». Cette convention confie à l'EPF, une mission d'acquisition foncière et de portage des biens.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du cœur de village, la commune de La Tour d'Aigues souhaite l'acquisition de la parcelle H369, 1 boulevard de la République à La Tour d'Aigues. Cette acquisition se fera par l'EPF PACA dans le cadre de la convention « multi sites ».

La valeur du bien à acquérir est évaluée à 48 000 € d'après l'avis des Domaines.

Les délégués de la commune de La Tour d'Aigues, ne participent ni aux débats, ni au vote,

Il est proposé de donner l'accord de COTELUB à cette acquisition.

Monsieur le Président propose au conseil communautaire :

- De donner l'accord de COTELUB sur cette acquisition par l'EPF PACA ;
- De l'autoriser à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **De donner** l'accord de COTELUB sur cette acquisition par l'EPF PACA ;
- **D'autoriser** Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par : 30 voix POUR

Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 26
Nombre de voix exprimé : 30

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Alain de Villebonne, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margailan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Pierre Auboïs, Jean-Luc Borel, Romain Brette, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Jean-Paul Grouiller, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemand, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-053
Projet d'acquisition par l'EPF PACA pour le compte de la commune
de La Tour d'Aigues - 44 rue Lafayette

Rapporteur : Robert TCHOBDRENOVITCH

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n°2018-079 du 11 octobre 2018 approuvant la convention multi-sites avec l'Etablissement Public Foncier PACA ;

Vu la convention multi-sites avec l'EPF PACA, signée le 11 décembre 2018, notamment son article 14 ;

Vu les statuts de COTELUB

Considérant ce qui suit :

En 2018, COTELUB a signé une convention avec l'EPF PACA, dite « multi-sites ». Cette convention confie à l'EPF, une mission d'acquisition foncière et de portage des biens.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du cœur de village, la commune de La Tour d'Aigues souhaite l'acquisition d'un immeuble sur la parcelle H1557, 44 rue Lafayette à La Tour d'Aigues. Cette acquisition se fera par l'EPF PACA dans le cadre de la convention « multi sites ».

La valeur du bien à acquérir est évaluée à 155 000 €. Le prix est issu de la DIA transmise à la commune dans le cadre de son droit de préemption urbain.

Les délégués de la commune de La Tour d'Aigues, ne participent ni aux débats, ni au vote,

Il est proposé de donner l'accord de COTELUB à cette acquisition.

Monsieur le Président propose au conseil communautaire :

- De donner l'accord de COTELUB sur cette acquisition par l'EPF PACA ;
- De l'autoriser à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.


Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **De donner** l'accord de COTELUB sur cette acquisition par l'EPF PACA ;
- **D'autoriser** Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

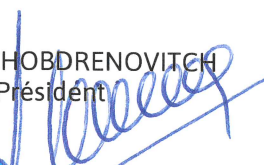
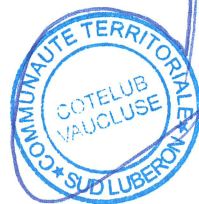
Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par : 30 voix POUR
Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 26
Nombre de voix exprimé : 30

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Alain de Villebonne, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebout, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margaillan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Pierre Audois, Jean-Luc Borel, Romain Brette, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Jean-Paul Grouiller, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemand, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-054
Projet d'acquisition par l'EPF PACA pour le compte de la commune
de La Tour d'Aigues - 44 rue Lafayette

Rapporteur : Robert TCHOBDRENOVITCH

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la délibération n°2018-079 du 11 octobre 2018 approuvant la convention multi-sites avec l'Etablissement Public Foncier PACA ;
Vu la convention multi-sites avec l'EPF PACA, signée le 11 décembre 2018, notamment son article 14 ;
Vu la délibération n°2023-014 du 23 février 2023 donnant l'accord de COTELUB à l'acquisition par l'EPF PACA d'une parcelle à La Tour d'Aigues, rue Lafayette ;
Vu les statuts de COTELUB.

Considérant ce qui suit :

Lors de son conseil communautaire du 23 février 2023, COTELUB a donné son accord à l'acquisition par l'EPF PACA, au bénéfice de la Commune de La Tour d'Aigues, de la parcelle H425, 33 rue Lafayette à La Tour d'Aigues.

Le montant annoncé était celui donné par le service des Domaines, 77 000 €.

Après négociation, le montant final d'acquisition est de 80 000 €

Les délégués de la commune de La Tour d'Aigues, ne participent ni aux débats, ni au vote,

Il est proposé de donner l'accord de COTELUB à cette acquisition.

Monsieur le Président propose au conseil communautaire :

- De donner l'accord de COTELUB sur cette acquisition par l'EPF PACA ;
- De l'autoriser à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **De donner** l'accord de COTELUB sur cette acquisition par l'EPF PACA ;
- **D'autoriser** Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par : 30 voix POUR
Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président




REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 29
Nombre de voix exprimé : 35

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Romain Brette, Alain de Villebonne, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Pierre Auboïs à Mariane Domeizel, Jean-Paul Grouiller à Rose-Marie Dumontier, Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margaillan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Jean-Luc Borel, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemand, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-055
Désignation d'un représentant de COTELUB au sein de la
Commission Consultative des Gens du Voyage

Rapporteur : Robert TCHOBDRENOVITCH

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage et notamment son article 1^{er} ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
Vu le décret n° 2017-921 du 9 mai 2017 modifiant le décret n° 2001-540 du 25 juin 2001 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission départementale consultative des gens du voyage ;
Vu l'arrêté préfectoral du 6 mars 2023 portant modification de la composition de la commission départementale consultative des gens du voyage ;
Vu les statuts de COTELUB.

Considérant ce qui suit :

La commission départementale consultative des gens du voyage, dont la composition est arrêtée par la préfète de Vaucluse, comprend des représentants des établissements publics de coopération intercommunale du département désignés par l'Assemblée des communautés de France sur proposition de l'association des maires de Vaucluse.

Jusqu'à maintenant, Monsieur Jean-François LOVISOLO était membre suppléant de cette commission, au titre du collège des EPCI.

Monsieur LOVISOLO ayant démissionné de son mandat municipal, et en conséquence de son mandat intercommunal, l'association des maires de Vaucluse sollicite COTELUB pour désigner un nouveau représentant.

Il est alors demandé au conseil communautaire de désigner ce nouveau représentant.

Monsieur le Président propose au conseil communautaire :

- De désigner Madame Catherine Serra, représentante de COTELUB au collège des EPCI au sein de la commission départementale consultative des gens du voyage ;
- De l'autoriser à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **De désigner** Madame Catherine Serra, représentant de COTELUB au collège des EPCI au sein de la commission départementale consultative des gens du voyage ;
- **D'autoriser** Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par : 35 voix POUR
Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 27
Nombre de voix exprimé : 33

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Romain Brette, Alain de Villebonne, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno et Catherine Serra.

Procurations de : Pierre Auboïs à Mariane Domeizel, Jean-Paul Grouiller à Rose-Marie Dumontier, Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margailan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Jean-Luc Borel, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemand, Samantha Khalizoff, Robert Tchobdrenovitch, Bernadette Vitale, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-056
Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble
Site Les Espinasses - Avenant

Rapporteur : Madame Geneviève JEAN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n°2018-051 du 14 juin 2018 approuvant la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble entre l'EPF PACA, COTELUB et la commune de Mirabeau ;

Vu la convention signée le 16 juillet 2018 ;

Vu les statuts de COTELUB.

Considérant ce qui suit :

En 2018, COTELUB a signé une convention avec l'EPF PACA et la Commune de Mirabeau dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble pour la réalisation d'environ 60 logements et d'un groupe scolaire.

La plus grande partie du projet a été réalisée (groupe scolaire et voirie, ainsi que 23 logements) et il reste un solde de foncier (4 690 m² sur 37 390m²) qui doit faire l'objet d'un programme d'habitat 100% social.

Il est prévu que la cession foncier restant à un opérateur soit finalisée en 2024.

En conséquence, il est proposé de prolonger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2024.

En outre, l'avenant ajoute de nouvelles clauses à la convention :

- Clause anti-spéculative et pénalité contractuelles : elles trouvent à s'appliquer en cas de plus-value lors de la revente des terrains dans les 10 ans à compter de l'acquisition et en cas de non réalisation du projet dans les cinq ans ;
- Modification des prix de cession afin d'adapter la convention aux dernières délibérations du Conseil d'Administration de l'EPF ;
- Mandat à la commune pour conclure des conventions d'occupation précaire.

Les délégués de la commune de Mirabeau ne participent ni aux débats, ni au vote.

Madame le Rapporteur propose au conseil communautaire :

- D'approuver l'avenant ;
- De l'autoriser à signer l'avenant ;
- De l'autoriser à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** l'avenant ;
- **D'autoriser** Madame Geneviève JEAN, 1^{ère} vice-présidente, à signer l'avenant ;
- **D'autoriser** Madame Geneviève JEAN, 1^{ère} vice-présidente à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

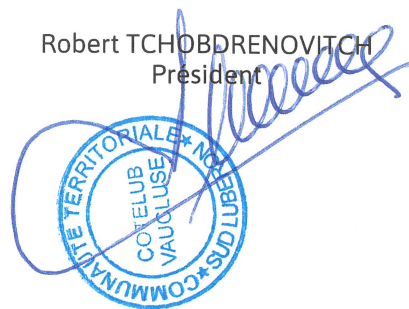
Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par : 33 voix POUR
Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président



The stamp is circular with the text "COMMUNAUTÉ TERRITORIALE DE NÎMES" around the perimeter and "COEILUB VAUCLUSE" in the center. A large blue signature is written over the stamp.



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE LES ESPINASSES EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

AVENANT N°1

Communauté Territoriale Sud Luberon

Commune de Mirabeau

(Département de Vaucluse)

La **Communauté Territoriale Sud Luberon** représentée par son Président, Monsieur Robert Tchobdrenovitch, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Communautaire en date du du [REDACTED],

Désignée ci-après par «L'EPCI»

La **Commune de Mirabeau** représentée par son Maire, Monsieur Robert Tchobdrenovitch, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du du [REDACTED],

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

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 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° [REDACTED] en date du [REDACTED],

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

Préambule et objet de l'avenant

La Communauté Territoriale Sud Luberon, la commune de Mirabeau et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) ont contractualisé une convention d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site Les Espinasses le 16 juillet 2018, dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle qui consiste à terme en la réalisation d'environ soixante (60) logements et d'un groupe scolaire.

L'EPF s'est porté acquéreur par voie amiable d'un tènement foncier d'une superficie totale de 37 390 m², permettant la réalisation sous maîtrise d'ouvrage communale d'un groupe scolaire avec voiries attenantes, et d'un programme d'habitat 100 % social de 23 logements par l'opérateur Vallis Habitat.

Le solde du foncier restant, correspondant à la parcelle cadastrée section A n°623, d'une superficie de 4 690 m², fera l'objet d'un programme d'habitat 100 % social, dont la régularisation de la promesse de vente au profit d'un opérateur désigné par la collectivité est prévue courant d'année 2023, pour une réitération authentique au cours de l'année 2024.

Dans ce cadre et pour la bonne réalisation de ce projet, l'objet du présent avenant est de prolonger la convention pour une durée d'un an.

Par ailleurs, le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPF approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020, a modifié la détermination du prix de cession. Cette actualisation s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire d'adapter la convention initiale à ces nouvelles dispositions.

Ensuite, le Conseil d'Administration de l'EPF du 28 novembre 2022, par délibération n°2022/62, a décidé d'adapter les articles portant sur « La démarche de cession » et « Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » en introduisant une clause anti spéculative et de pénalités contractuelles lors d'une cession aux collectivités.

Enfin, par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 2023/2 en date du 07 mars 2023, il a été décidé d'intégrer un nouveau paragraphe dans l'annexe de gestion intitulé : Article IV : MANDAT POUR LA CONCLUSION *DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP).

Ces dispositifs s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Durée de la convention

(modifie l'article 14 de la convention d'origine)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2024**.

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

Article 2 – La démarche de cession

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

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

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

Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

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

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).

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 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. »

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).

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 3 – - Détermination du prix de cession

(modifie l'article 15 de la convention d'origine)

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 2020 et sont présentées en annexe 3 « 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 seront imputées au prix de revient de l'opération.

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

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

(Annule et remplace l'article 16 de la convention d'origine)

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 l'EPCI.

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 »). L'EPCI 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, l'EPCI 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 l'EPCI, 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 fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et l'EPCI, 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 les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.

Article 5 – Annexes

(modifie l'article 18 de la convention d'origine)

Sont annexées au présent contrat :

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

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

Fait à Marseille, le []
En 2 exemplaires originaux

Fait à, le [] (1)

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

**La Communauté Territoriale Sud Luberon
représentée par son Président,**

Claude BERTOLINO (2)

Robert TCHOBDRENOVITCH (2)

Fait à, le [] (1)

La Commune de Mirabeau représentée par son Maire,

Robert TCHOBDRENOVITCH (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF

Article I : OBJET 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 vu remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

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.

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.
- 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 actera 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 entraînera la substitution de la COMMUNE dans tous les devoirs et obligations de l'EPF vis-à-vis des locataires et occupants existants, la COMMUNE faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

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

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, 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 restent 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.

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, 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 Pluriannuel 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, dératization 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.

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 événement 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).

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

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

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

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

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

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

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

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

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

- Recettes Locatives

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

- Taxes foncières

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

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions 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'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

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

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

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

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.

| |
|---|
| CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE |
|---|

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part

ET

(...), représentée (...), domiciliée (...)

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT »,

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV : IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV :

L'Etablissement public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Dans cette perspective, il est nécessaire de préparer dès aujourd'hui les conditions foncières nécessaires à initier cette démarche de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF est missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, l'ensemble des biens nécessaires à l'opération.

(...) et l'EPF ont signé le (...) une convention d'intervention foncière sur le site (...).

Au titre de cette convention foncière, l'EPF a acquis (...), cadastré section (...) occupé par (...).

Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, la Collectivité peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire ledit bien.

La commune de (...) est gestionnaire de ce bien. En effet, par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF, propriétaire, a remis en gestion le bien susvisé au profit de la Commune de (...).

L'occupant actuel, (...) a sollicité la commune de (...) pour la mise en œuvre de la présente convention d'occupation précaire.

Il est rappelé que la Commune est autorisée à signer la présente convention d'occupation précaire bipartite activité sur le fondement du mandat signé le XXXX entre l'EPF et la Commune de XXX. Ou conformément à l'annexe de remise en gestion courante adossée à la CIF (paragraphe sur le mandat COP bipartite Collectivité occupant).

Le mandat ou l'annexe de gestion courante des biens adossée à la CIF a pour objet d'autoriser la COMMUNE à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer et à résilier les conventions d'occupation précaire de façon anticipée (délai de prévenance et motif légitime de précarité) ou à terme.

La présente convention d'occupation précaire est signée par la Commune de (...) en qualité de gardien et gestionnaire du bien pour le compte de l'EPF. Dès lors, la commune de sera le principal interlocuteur du bénéficiaire dans l'exécution de la convention d'occupation précaire.

Cette occupation est conclue à titre précaire et temporaire à compter du (...) et se terminera au plus tard le (...), ou avant cette date par la réalisation de l'un des motifs de précarité mentionnés ci-après.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'occupant une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du bien susvisé par le bénéficiaire.

| |
|--|
| CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT : |
|--|

CHAPITRE I — DESCRIPTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui accepte, un droit d'occupation à titre précaire, temporaire et révocable, au titre du bien lui appartenant ci-après désignés.

ARTICLE 2. – DESIGNATION

Le bien mis à disposition à titre précaire, se situe (...) sur la Commune de (...) et consiste en (...),

Le bien est mis à disposition tel qu'il existe et se comporte.

Les conditions de la convention et de la redevance d'occupation ont été fixées en tenant compte de cet état.

ARTICLE 3. – DUREE ET REGIME JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation précaire et révocable à compter du (...) **jusqu'au (...) maximum.**

La date d'échéance maximale emporte cessation de plein droit de la présente convention et de tous ses effets.

Il est expressément convenu entre les parties que le Propriétaire aura la faculté de mettre fin à tout moment à la présente convention, en cas de nécessité opérationnelle liée au projet à mettre en œuvre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter **un délai de prévenance de xxx mois.**

Autrement dit, il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention à tout moment moyennant le respect d'un délai de prévenance **de xxx mois** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. **Le Propriétaire devra justifier la reprise des lieux par la réalisation de l'un des motifs légitime de précarité sus-énoncés.**

La présente convention constitue une convention d'occupation précaire au sens de l'article L. 145-5-1 du code de commerce.

Conformément à l'article L. 145-5-1 du code de commerce, la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, ce que chaque partie aux présentes reconnaît et accepte expressément.

En conséquence, l'Occupant déclare être parfaitement informé et reconnaître n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur le bien et qu'il ne pourra pas invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux ou indemnité d'éviction.

L'Occupant déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de son occupation, ni bénéficier d'aucune indemnité au titre de la libération du bien, autre que celle stipulée ci-avant.

A l'expiration de la présente convention quelle qu'en soit la cause, l'Occupant s'engage à libérer le bien de toute occupation et de tout encombrement, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont situés le bien, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 4. – DESTINATION

L'Occupant devra occuper le bien par lui-même, paisiblement, et pour l'usage exclusif de (...), à l'exclusion de toute autre utilisation. L'utilisation de ce bien est réservée à l'Occupant uniquement.

ARTICLE 5. – ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque que ce soit pendant la durée de la convention, aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du bien à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, ni aucune réduction de la redevance d'occupation de ce chef.

A ce titre, l'Occupant prendra en charge l'ensemble des travaux d'aménagement et de mise en conformité du bien, s'ils s'avèrent nécessaires.

Un état des lieux sera établi par les parties à l'entrée de l'Occupant. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si l'Occupant faisait défaut, le bien seront considérés comme ayant été mis à disposition en parfait état.

L'état des lieux sera réalisé par la Commune en sa qualité de gestionnaire.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ le bien en bon état d'entretien et de réparation.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin d'occupation, lors de la restitution des clés.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est conclue aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que l'Occupant s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de la redevance ci-après fixée, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Propriétaire.

ARTICLE 6. – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'Occupant devra jouir du bien raisonnablement selon sa destination.

L'Occupant veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, par son fait.

Notamment, l'Occupant s'interdit de détenir des matières inflammables ou dangereuses.

Le Propriétaire ne pourra en aucune manière être recherché au sujet des troubles quelconques provoqués par l'Occupant.

Il s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires si le voisinage ou les autorités administratives.

Au cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du bien.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le bien et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Propriétaire, sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire sur le bien et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Propriétaire.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 7. – ENSEIGNE

L'Occupant devra requérir l'autorisation expresse et préalable du Propriétaire pour installer toute enseigne, écriteau ou affiche sur la façade, ladite installation ne pouvant, en tout état de cause et même en cas d'autorisation du Propriétaire, être effectuée qu'après l'obtention des éventuelles autorisations administratives.

ARTICLE 8. – MISE EN CONFORMITE

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du bien, tenant notamment à l'activité de l'Occupant et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par l'Occupant qui s'y oblige.

A ce titre, l'Occupant fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mise en conformité et aux normes, les transformations ou réparations quelconques, quelle qu'en soient la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités présentes ou futures.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Propriétaire ne puisse pas être recherchée.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage à faire effectuer dans le bien, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par les prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres actuellement en vigueur ou qui le deviendront et concernant, notamment, la sécurité et la santé des personnes.

ARTICLE 9. – ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'Occupant sera tenu d'effectuer dans le bien, pendant toute la durée de la convention d'occupation et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal du bien et des équipements à usage privatif.

Seules demeurent à la charge du Propriétaire, les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

L'Occupant devra répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans le bien dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.

L'Occupant sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'Occupant a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans le bien, soit dans d'autres parties du bien.

L'Occupant s'engage à prévenir immédiatement le Propriétaire de toutes dégradations qu'il constaterait dans le bien, entraînant des réparations à la charge du Propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du Propriétaire en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

A défaut d'exécution de tous travaux qui seraient nécessaires, le Propriétaire, sous réserve de prévenir l'Occupant 48h à l'avance, pourra se substituer à ce dernier après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le Propriétaire de se prévaloir de la carence de l'Occupant pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée.

ARTICLE 10. – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Travaux par l'Occupant

L'Occupant supportera la charge de tous les aménagements, transformations ou améliorations nécessités par l'exercice de son activité.

L'Occupant ne pourra effectuer dans le bien des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux d'aménagement ou tous travaux comportant démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, installations de machinerie nécessitant un scellement, quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Propriétaire.

En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement

si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du bien à laquelle ils sont attachés.

A la fin de la présente convention, par avènement du terme maximal convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par l'Occupant resteront, sans indemnité, la propriété du Propriétaire, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans un bon état locatif. Il est toutefois précisé que l'Occupant pourra récupérer tous les éléments mobiliers de son concept à son départ des lieux qui pour leur part restent la propriété du Propriétaire, à la condition expresse, toutefois, qu'ils soient déménageables sans causer aucun dommages au bien.

Travaux par le Propriétaire

L'Occupant souffrira tous travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou le bien, quelque gêne qu'ils lui causent et quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance d'occupation.

Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour l'Occupant.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai :

- tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux ;
- lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, de façon générale, tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 11. – RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Propriétaire ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

L'Occupant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Propriétaire, et tous mandataires du Propriétaire, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, voie de fait et, plus généralement, de tout trouble apporté par des tiers dont l'Occupant pourrait être victime dans le bien,
- en cas de dégâts causés au bien et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- en cas d'accidents survenant dans le bien ou du fait du bien, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute
- responsabilité civile en résultant à l'égard soit des membres de l'association, soit du Propriétaire, soit des tiers, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de vice ou défaut du bien.

En outre, il est expressément convenu :

- que l'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre le Propriétaire, de tous dégâts causés au bien par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Occupant ne pourra rien réclamer au Propriétaire, tous les droits dudit Occupant étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

ARTICLE 12. – ASSURANCES

Assurances souscrites par l'OCCUPANT

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre ;
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- détérioration immobilière en cas de vol ou vandalisme.

L'Occupant fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

L'Occupant devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Propriétaire et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance.

Assurance souscrite par le Propriétaire

Si l'activité exercée par l'Occupant entraînait, soit pour le Propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Occupant serait tenu à la fois d'indemniser le Propriétaire du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Renonciation à recours

L'Occupant et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Propriétaire et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance du bien, frais supplémentaires.

ARTICLE 13. – CESSIION DE CONVENTION D'OCCUPATION ET SOUS- LOCATION

La présente autorisation d'occupation étant intuitu personae, aucune sous-location ou cession ne sera pas possible.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 14. – REDEVANCE D'OCCUPATION

Montant

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation mensuelle de (...) euros (... EUROS) hors taxes.

Cette somme sera à régler à la Commune de (...) en qualité de gestionnaire du bien et au titre de la convention d'occupation précaire, de façon mensuelle.

Termes

L'Occupant s'oblige à payer la redevance d'occupation à la Commune au début de chaque mois.

ARTICLE 15. – DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

CHAPITRE IV – FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 16. – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance de redevance d'occupation ou de tout rappel de redevance consécutif à une augmentation de celle-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause,

ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions de la présente convention, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le Propriétaire de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause,

La présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où l'Occupant se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Dans ce cas, les redevances d'occupation versées d'avance resteront acquises au Propriétaire à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des redevances d'occupation courues ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations, de plus amples dommages-intérêts et ce malgré l'expulsion.

L'Occupant sera tenu de rembourser au Propriétaire des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extrajudiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre de l'Occupant.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Tenant lieu de loi aux termes

de l'article 1103 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, l'Occupant devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, une pénalité de 10 % du montant de la somme due en principal pour couvrir le Propriétaire, tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme. Cette pénalité s'ajoute à l'intérêt conventionnel stipulé ci-avant.

ARTICLE 17. – PENALITES DE RETARD

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à la date convenue entre les parties, il sera redevable de la somme (pénalités) de (...) euros par jour d'occupation illicite. La procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par l'EPF à son encontre.

ARTICLE 18. – RESTITUTION DU BIEN

En fin de la mise à disposition du bien, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra, quinze jours à l'avance, informer le Propriétaire de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, l'Occupant devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir enlevé par ses soins tous les déchets liés à son activité, avoir laissé les lieux propres, avoir acquitté la totalité des termes de redevance d'occupation et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

ARTICLE 19. – DESTRUCTION DU BIEN

Si le bien vient à être détruit en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande du Propriétaire sans préjudice, pour ce dernier, de ses droits éventuels contre l'Occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

CHAPITRE V – INFORMATIONS

ARTICLE 20. – ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Pour l'information de l'Occupant, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées au titre des catastrophes technologiques et naturelles, sont ci-annexés.

ARTICLE 21. – DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le dossier technique amiante a été communiqué à l'Occupant avant la conclusion de la présente convention ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Propriétaire.

L'Occupant déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans le bien.

Est annexée à la présente convention la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative au bien ainsi qu'aux parties communes dont l'Occupant a l'usage.

Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 22. – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Propriétaire relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Propriétaire pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 23. – OBLIGATION D'INFORMATION

L'Occupant s'engage à informer sans délai le Propriétaire des changements survenus dans sa situation.

ARTICLE 24. – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application de la présente convention, seul le Tribunal Judiciaire de (...) est déclaré compétent.

Fait à MARSEILLE, le

En deux exemplaires originaux,

L'Occupant

Le Gestionnaire

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE HABITATION

Entre les soussignés

La Commune de ..., dont le siège social est situé : ...

Représentée par Monsieur/Madame ..., Maire en exercice, habilité par décision municipale du ..., lui donnant délégation du Conseil Municipal en application des dispositions du 5° de l'article L2122-22 du CGCT,

Ci-après désigné par « le gestionnaire »

ET

Monsieur/Madame ..., demeurant ...

Ci-après dénommé « l'occupant »

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT : EXPOSÉ PRÉALABLE

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Dans cette perspective, il est nécessaire de préparer dès aujourd'hui les conditions foncières nécessaires à initier cette démarche de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF est missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, l'ensemble des biens nécessaires à l'opération.

La Commune de et l'EPF ont signé le ... une convention d'intervention foncière sur le site ... en phase impulsion.

Au titre de cette convention, l'EPF a acquis un ensemble immobilier cadastré section ... composés de

Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, l'EPF peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire ledit bien.

La Commune de ... est gestionnaire de ce bien. En effet, par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF, propriétaire, a remis en gestion le bien susvisé au profit de la Commune de ...

Afin d'éviter des dégradations, pillages et occupations illégales dus à sa vacance, l'EPF a consenti sur le logement situé ..., une convention d'occupation précaire au profit Monsieur/Madame

La présente convention d'occupation précaire est signée par la Commune de ... en qualité de **gardien et gestionnaire** du bien pour le compte de l'EPF. **Dès lors, la Commune de ... sera le principal interlocuteur du bénéficiaire dans l'exécution de la convention d'occupation précaire.**

Il est rappelé que la Commune est autorisée à signer la présente convention d'occupation précaire bipartite habitation sur le fondement du mandat signé le XXXX entre l'EPF et la Commune de XXX. Ou conformément à l'annexe de remise en gestion courante adossée à la CIF (paragraphe sur le mandat COP bipartite Collectivité occupant).

Le mandat ou l'annexe de gestion courante des biens adossée à la CIF a pour objet d'autoriser la COMMUNE à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer et à résilier les conventions d'occupation précaire de façon anticipée (délai de prévenance et motif légitime de précarité) ou à terme.

Cette occupation est conclue à titre précaire et temporaire à compter du et se terminera au plus tard le..., ou avant cette date par la réalisation de l'un des motifs de précarité mentionnés ci-après.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'occupant une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement.

L'occupant déclare expressément avoir connaissance de ce qu'en raison de cette précarité, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Qu'en conséquence, il ne saurait avoir droit à aucun renouvellement, pas plus qu'en cas de réalisation de la condition de précarité, il ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du local susvisé par le bénéficiaire.

CECI ÉTANT EXPOSÉ IL EST PASSÉ À LA CONVENTION SUIVANTE

1 Désignation

Le propriétaire donne à titre de convention d'occupation précaire à l'occupant, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- ..., le tout d'une superficie d'environ .. m2.

2 Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le ... et prendra fin au plus tard le ou à tout moment suivant la réalisation de l'un des événements suivants : **la démolition de l'immeuble, le démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité.**

Il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention moyennant **le respect d'un délai de prévenance de TROIS mois**. L'EPF ou le gestionnaire devra alors justifier de la réalisation de l'un de ces événements susmentionnés.

3 Destination des lieux

Les locaux sus-désignés ne pourront servir à l'occupant que pour un usage d'habitation.

4 État des lieux - Remise en état

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Les lieux loués devront **être restitués nus et libres de tout encombrement et mobilier**.

5 Entretien

L'occupant assurera la charge des réparations dites locatives et d'entretien.

Il rendra les lieux en bon état.

De son côté le propriétaire assurera les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

L'occupant est également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait ou du fait de ses visiteurs.

6 Travaux effectués par l'occupant

L'occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du propriétaire et sous contrôle de l'architecte de ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge de l'occupant.

Enfin, de convention expresse, les éventuelles améliorations apportées par l'occupant resteront acquises au propriétaire sans indemnité à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

7 Assurances

L'occupant s'engage à faire assurer ses mobiliers ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'engage à justifier à toute demande du propriétaire du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

8 Destruction des lieux loués

Dans l'hypothèse où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le propriétaire de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

9 Cession, sous-location

La présente convention ne peut faire l'objet d'aucune cession ou sous-location sous peine de révocation immédiate.

En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, que ce soit de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire.

10 Indemnité d'occupation précaire

L'occupant est redevable d'une redevance mensuelle d'un montant de **€ (xxxx euros)** à régler à la Commune xxxx en début de chaque mois et ce à compter **du .../2023**.

En cas de départ en cours de mois, la redevance sera due au prorata du nombre de jours de présence de l'occupant dans le logement.

Les bénéficiaires sont redevables de l'ensemble des charges dites locatives, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe d'habitation et de l'ensemble des dépenses mises habituellement à la charge des occupants. Elle s'engage à faire son affaire personnelle des contrats ou abonnements souscrits ou à souscrire avec les différents fournisseurs (eau, électricité...).

Ces charges feront l'objet d'une régularisation établie sur la base d'un décompte par nature des charges à chaque fois que l'EPF disposera des pièces justificatives.

11 Dépôt de garantie :

xxxxxxx

12 Pénalité de retard :

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à la date convenue entre les parties, il sera redevable de la somme (pénalités) de **100 euros** par jour d'occupation illicite. La procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par l'EPF à son encontre.

13 Clause résolutoire

À défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de la redevance ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

14 Autorisation d'accès

Le bénéficiaire autorise l'EPF ou toute personne mandatée par le propriétaire à accéder au bien pour les besoins d'études pré-opérationnelles en vue de la réalisation du projet pendant les heures d'ouverture et après en avoir informé le bénéficiaire 48h à l'avance.

15 Mentions diverses :

Le bénéficiaire s'engage à souscrire à son nom propre tout contrat de fluides (eau, électricité...).

16 Diagnostics immobiliers joints à la convention d'occupation précaire

Sont annexés à la présente convention d'occupation précaire les diagnostics suivants :

-

Fait à Marseille en deux exemplaires originaux

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

- pour l'occupant dans les lieux loués
Monsieur/Madame

- pour le gestionnaire, la Commune de en son domicile dont le siège social est
situé :

Le Maire,

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 29
Nombre de voix exprimé : 35

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Romain Brette, Alain de Villebonne, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Pierre Audois à Mariane Domeizel, Jean-Paul Grouiller à Rose-Marie Dumontier, Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margaillan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Jean-Luc Borel, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemand, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-057
Modification du tableau des effectifs
Création d'emplois temporaires - Parking de l'étang de La Bonde

Rapporteur : Frédérique Roger

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu le décret n°88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

Vu les statuts de COTELUB,

Vu le budget de COTELUB,

L'animation du Parking de l'Etang de la Bonde, nécessite la création de 2 postes (ouverts à partir de 16 ans) en **contrats d'accroissement saisonnier** (emplois non permanents) afin de présenter et valoriser des événements et manifestations prévus sur le territoire auprès des usagers du parking, petit entretien du parking, adjoint d'animation

Madame le Rapporteur propose au conseil communautaire :

- D'approuver la création de 2 emplois non permanents, grade adjoint d'animation, au motif de l'accroissement saisonnier,
- D'approuver la mise à jour du tableau théorique des effectifs,
- De préciser que les crédits suffisants sont prévus au Budget Général, chapitre 012, de l'exercice,
- D'autoriser Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** la création de 2 emplois non permanents, grade adjoint d'animation, au motif de l'accroissement saisonnier,
- **D'approuver** la mise à jour du tableau théorique des effectifs,
- **De préciser** que les crédits suffisants sont prévus au Budget Général, chapitre 012, de l'exercice,
- **D'autoriser** Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par :

31 voix POUR

1 voix CONTRE – P. Egg

3 ABSTENTIONS – P. Auboïs - M. Domeizel – M. Duval

Majorité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDORENOVITCH
Président



TABLEAU THEORIQUE DES EFFECTIFS AU 04/05/2023

| | Effectif théorique après délibération 06/04/2023 | Effectif théorique après délibération 04/05/2023 | Postes pourvus | Postes à pourvoir |
|--|---|---|-------------------|----------------------|
| AGENTS EN POSTE | | | | |
| TITULAIRES | 62 | 64 | 57 | 7 |
| A TEMPS COMPLET | 58 | 59 | 55 | 4 |
| Emploi Fonctionnel DGS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial | 4 | 4 | 3 | 1 |
| Attaché territorial - DGS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - DGA | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Attaché territorial - Urbanisme | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - Contrôleur de gestion | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur principal de 1ère classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur Principal 1ère cl - Finances | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur Principal 2ème cl - Finances | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Chargé de mission | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe | 6 | 6 | 6 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Finances | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Secrétariat général | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Communication | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Secrétariat élus | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Instructeur ADS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Secrétaire DAF | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème Classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème Classe - SPOP | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif | 8 | 8 | 8 | 0 |
| Adjoint administratif - RH | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Technique & env | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - ADS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - ADS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Accueil PTVA encombrants | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Assistante direction Urba | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Assistante direction Animation | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Assistante comptable | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Ingénieur Principal | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Chargé de mission GEMAPI | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Ingénieur | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Ingénieur - Technique & env | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Ingénieur - Collecte déchetterie | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Technicien principal 1ère classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal 1ère classe - Hygiène & sécu | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal 2ème classe - PTVA Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Agent de maîtrise territorial | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Agent de maîtrise territorial - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Collecte déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Collecte déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique Principal de 2ème classe - Déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |

TABLEAU THEORIQUE DES EFFECTIFS AU 04/05/2023

| NATURE DES EMPLOIS | Effectif théorique après délibération 06/04/2023 | Effectif théorique après délibération 04/05/2023 | Postes pourvus | Postes à pourvoir |
|--|--|--|----------------|-------------------|
| Adjoint technique | 16 | 16 | 15 | 1 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Aménagement territoire | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Paysagiste | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Animateur principal 2ème classe (B) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Animateur principal 2ème classe - SPL | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Animateur (B) | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Animateur - Direction Animation terri | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Animateur - Transition Ecologique | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Adjoint d'animation principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint d'animation principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| A TEMPS NON COMPLET | 4 | 5 | 2 | 3 |
| Adjoint administratif | 2 | 3 | 2 | 1 |
| Adjoint administratif - Finances (1 ETP) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Secrétariat Urba (0,7 ETP) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Agent d'accueil - Secrétariat (0,85 ETP) | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Ass Sociaux Educatif (A) | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Ass Sociaux Educatif (B) 28h - SPOP | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Educatrice de jeunes enfants (A) | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Educatrice de jeunes enfants (B) 21h - SPOP | 1 | 1 | 0 | 1 |
| NON TITULAIRES | 14 | 15 | 13 | 1 |
| A TEMPS COMPLET | 14 | 15 | 13 | 2 |
| Attaché territorial | 3 | 3 | 3 | 0 |
| Attaché territorial - Directrice Aménagement Territoire | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - Directeur Administratif et Financier | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - Chef de projet "Petites villes de demain" | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur ppal 2ème classe - Responsable Ressources Humaines | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial | 4 | 4 | 4 | 0 |
| Rédacteur territorial - Chargé de mission Attractivité | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Chargé de mission Ressources Humaines | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Juriste | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Contrôleur de gestion / subventions | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème Classe - Secrétariat Aménagement | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien Territorial Principal de 1ère classe | 2 | 2 | 2 | 0 |
| Technicien principal 1ère classe - Chargé de mission bio-déchets | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal - Chargé de Mission Mobilité-Loi LOM | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien Territorial | 2 | 3 | 1 | 2 |
| Technicien Territorial - Chargé de Projet Prévention et valorisation des | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Technicien Territorial - Chargé de mission Prévention déchets | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien Territorial - Chargé de mission GEMAPI | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Adjoint technique | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| A TEMPS NON COMPLET | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL TITULAIRES+CONTRACTUELS | 76 | 79 | 70 | 8 |

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Communauté Territoriale
Sud Luberon

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 30
Nombre de voix exprimé : 36

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Luc Borel, Jean-Marc Brabant, Romain Brette, Alain de Villebonne, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Pierre Auboïs à Mariane Domeizel, Jean-Paul Grouiller à Rose-Marie Dumontier, Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margaillan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemant, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-058
Mise en place et indemnisation d'une astreinte d'exploitation

Rapporteur : Frédérique Roger

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment son article L. 611-2 ;

Vu le décret n°2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale ;

Vu le décret n°2002-147 du 7 février 2002 relatif aux modalités de rémunération ou de compensation des astreintes et des interventions de certains personnels gérés par la direction générale de l'administration du ministère de l'intérieur ;

Vu le décret n°2005-542 du 19 mai 2005 relatif aux modalités de la rémunération ou de la compensation des astreintes et des permanences dans la Fonction publique territoriale ;

Vu le décret n°2015-415 du 14 avril 2015 relatif à l'indemnisation des astreintes et à la compensation ou à la rémunération des interventions aux ministères chargés du développement durable et du logement ;

Vu l'arrêté du 14 avril 2015 fixant les montants de l'indemnité d'astreinte et la rémunération horaire des interventions aux ministères chargés du développement durable et du logement ;

Vu l'arrêté du 3 novembre 2015 fixant les taux des indemnités et les modalités de compensation des astreintes et des interventions des personnels affectés au ministère de l'Intérieur ;

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 31 mars 2023.

Il appartient à l'organe délibérant de déterminer, après avis du comité social territorial, les cas pour lesquels il est possible de recourir à des astreintes, les modalités de leur organisation et la liste des emplois concernés.

1. Définition

Une période d'astreinte s'entend comme une période pendant laquelle l'agent, sans être à la disposition permanente et immédiate de son employeur, a l'obligation de demeurer à son domicile ou à proximité, d'être joignable en permanence sur le téléphone mis à sa disposition pour cet effet avec transfert d'appel si nécessaire, afin d'être en mesure d'intervenir pour effectuer un travail au service de l'administration. La durée de cette intervention est considérée comme un temps de travail effectif ainsi que, le cas échéant, le déplacement aller et retour sur le lieu de travail.

2. Type d'astreinte

L'astreinte mise en place est une **astreinte d'exploitation**.

Les agents doivent être en mesure d'intervenir pour mener des actions préventives ou curatives sur les infrastructures. Elle concerne les missions suivantes :

- Prévention des accidents imminents ou réparation des accidents intervenus sur les infrastructures et leurs équipements, aux équipements publics et aux matériels,
- Surveillance des infrastructures.

Cette astreinte concerne tous les agents de la filière technique.

3. Cas d'interventions pendant l'astreinte

Cette astreinte est organisée pour intervenir en cas de :

- Dysfonctionnement des locaux et équipements communautaires, ou sur l'ensemble du territoire (suite à un accident, une manifestation locale, dysfonctionnement des barrières du parking de l'Etang de la Bonde, etc., ...) nécessitant une maintenance,
- Atteinte à la sécurité des locaux et équipements communautaires (déclenchement d'alarme...).

4. Période de recours à l'astreinte

Les astreintes seront organisées toute l'année :

- Les nuits du lundi au vendredi,
- Les week-ends du vendredi 18h00 au lundi 8h00,
- Les jours fériés.

5. Emplois concernés

Les postes concernés sont les :

- Agents des services techniques : service Patrimoine bâti et naturel, services collecte et déchèterie notamment,
- Fonctionnaires titulaires et stagiaires, et agents contractuels de droit public.

6. Modalités d'organisation

❖ Organisation des astreintes

Un planning de rotation des astreintes sera mis en place par la direction et communiqué aux agents concernés.

❖ Moyens de communication

Un téléphone portable sera mis à disposition de l'agent d'astreinte. Ce téléphone sera dédié à l'astreinte, et ce numéro unique sera communiqué à toutes les personnes susceptibles de contacter l'agent d'astreinte.

❖ Obligations de l'agent d'astreinte

Pendant toute la durée de l'astreinte, l'agent d'astreinte devra :

- Conserver le téléphone d'astreinte de sorte qu'il soit joignable en permanence,
- Demeurer à son domicile ou à proximité, lui permettant d'intervenir rapidement, si nécessaire.

❖ Comptabilisation des astreintes les périodes d'intervention

Chaque période d'astreinte devra faire l'objet d'un recensement écrit de l'agent via l'«Etat des astreintes d'exploitation» (annexe 1). Cette fiche sera complétée par l'agent d'astreinte qui indiquera les périodes d'astreinte pour le mois concerné. Cette fiche permettra également la consignation écrite (durée et motifs) de chaque intervention. Elle sera renseignée par l'agent d'astreinte et visée par son responsable hiérarchique.

Cet état sera ensuite remis au service RH pour prise en compte sur la paie.

7. Modalités de rémunération ou de compensation

La période d'astreinte ouvre droit à une indemnité d'astreinte, ainsi qu'une indemnité d'intervention :

❖ Indemnité d'astreinte d'exploitation :

| Période | Montant |
|---|--------------|
| Nuit | 10,75 euros |
| Week-end (du vendredi soir au lundi matin) | 116,20 euros |
| Jour férié | 46,55 euros |

Ces montants sont augmentés de 50% si l'agent est prévenu moins de 15 jours francs avant le début de l'astreinte.

❖ Indemnisation des interventions réalisées pendant les périodes d'astreintes :

Pour les agents éligibles aux IHTS :

Les interventions réalisées pendant les périodes d'intervention donnent lieu aux indemnités horaires pour travaux supplémentaires (IHTS – heures supplémentaires) (art. 5 décr. n°2015-415 du 14 avril 2015).

Pour les agents non éligibles aux IHTS :

Les agents qui ne sont pas éligibles aux IHTS sont indemnisés de la façon suivante :

- 16 € / heure pour une intervention effectuée un jour de semaine ;
- 22 € / heure pour une intervention effectuée une nuit, un samedi, un dimanche ou un jour férié.

Une même heure d'intervention ne peut donner lieu à la fois à un repos compensateur et à une rémunération (art. 4 décr. n°2015-415 du 14 avril 2015).

8. Agents exclus du dispositif de compensation

Les agents bénéficiant d'une concession de logement par nécessité absolue de service ou d'une nouvelle bonification indiciaire au titre de l'exercice de fonctions de responsabilité supérieure (emploi fonctionnel) ne peuvent bénéficier des compensations ci-avant.

9. Limites

Le recours aux astreintes doit être concilié avec les garanties minimales dont bénéficient les agents quant à leur temps de travail, à savoir :

- De la durée hebdomadaire du travail effectif, heures supplémentaires comprises, ne pouvant excéder 48h au cours d'une même semaine, ni 44h en moyenne sur une période quelconque de douze semaines consécutives ;
- Du repos hebdomadaire qui ne peut être inférieur à 35h ;
- De la durée maximale quotidienne qui ne peut excéder 10h ;
- Du repos minimum quotidien de 11h ;
- De l'amplitude maximale de la journée de travail fixée à 12h ;
- Des 20 minutes de pause pour une période de 6h de temps de travail effectif.

Madame le Rapporteur propose au conseil communautaire :

- D'instaurer les astreintes d'exploitation dans les conditions définies dans la présente délibération ;
- D'autoriser Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la délibération.

Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **D'instaurer** les astreintes d'exploitation dans les conditions définies dans la présente délibération ;
- **D'autoriser** Monsieur le Président à accomplir toutes les formalités et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par :

36 voix POUR

Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président



ETAT DES ASTREINTES D'EXPLOITATION

Transmission à la DRH au plus tard le 2 du mois suivant

Délai prévenance inférieur de l'agent inférieur à 15 jours francs :

NON
OUI

DIRECTION / SERVICE:

MOIS ET ANNEE :

NOM PRENOM :

GRADE:

[illegible]

RAPPEL :

L'indemnité ne peut être servie aux agents qui bénéficient d'une concession de logement par nécessité absolue de service, ou d'une NBI au titre de l'occupation d'un emploi fonctionnel de direction.

Signature de l'agent:

Signature du responsable hiérarchique :

Date:

Date de publication : 11 Mai 2023

Séance du 4 mai 2023

Date de convocation : 25 avril 2023
Date d'affichage : 26 avril 2023

NOMBRE DE MEMBRES :
Afférents au Conseil Communautaire : 41
En exercice : 41
Qui ont pris part à la délibération : 29
Nombre de voix exprimé : 35

L'an deux mille vingt-trois et le quatre mai,

À dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de cette Communauté de Communes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Robert TCHOBDRENOVITCH, Président,

Présents : Robert Tchobdrenovitch, Emilie Bastié, François Bonnet, Jean-Marc Brabant, Romain Brette, Alain de Villebonne, Mariane Domeizel, Rose-Marie Dumontier, Marc Duval, Philippe Egg, Mylène Garcin, Alain Gouirand, Valérie Grange, Alain Gueydon, Marc Jaubert, Geneviève Jean, Franck Laroche, Nathalie Lebouc, Séverine Maugan-Curnier, Eve Maurel, Jacques Natta, Josiane Panattoni, Brigitte Pascal-Freytag, Grégory Risbourg, Jean-Louis Robert, Serge Robin, Nicolas Salerno, Catherine Serra et Bernadette Vitale.

Procurations de : Pierre Auboïs à Mariane Domeizel, Jean-Paul Grouiller à Rose-Marie Dumontier, Josiane Giraudon à Catherine Serra, Brigitte Margaillan à François Bonnet, Joëlle Richaud à Franck Laroche, Richard Rouzet à Jean-Louis Robert,

Absents et excusés : Jean-Luc Borel, Anne-Marie Dauphin, Géraud de Sabran-Pontevès, Michel Partage, Béatrice Paumier-Lallemant, Samantha Khalizoff, Karine Mouret suppléée par Brigitte Pascal-Freytag,

Madame Catherine SERRA est nommée secrétaire de séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2023-059
Modification du tableau des effectifs - Création d'emplois

Rapporteur : Frédérique Roger

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu le décret n°88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

Vu les statuts de COTELUB,

Vu le budget de COTELUB,

L'organisation des différents congés liés à la saison estivale nécessite la création de **contrats d'accroissement saisonnier** (emplois non permanents) :

- 1 agent de déchèterie, adjoint technique
- 2 agents de collecte des ordures ménagères, adjoint technique
- 1 agent en charge de la distribution des composteurs, adjoint technique

Certains emplois non permanents arrivant à terme, il convient de pérenniser les organisations en place avec la **création de 2 emplois permanents** :

- Un emploi permanent à temps complet (35 heures par semaine) sur le grade d'animateur et la fonction animateur transition écologique. Il pourra être pourvu par un agent contractuel sur le motif du besoin de service (article L.332-8-2° du Code Général de la Fonction Publique) si aucune candidature de fonctionnaire n'est retenue. Dans ce cas, le candidat sera titulaire d'un Bac + 2 ou d'un autre titre ou diplôme classé au moins niveau 5, possèdera une expérience d'au moins 10 ans en animation de projets environnementaux, et sera rémunéré au maximum sur l'indice terminal du grade d'animateur.

- Un emploi permanent à temps non complet (30 heures par semaine) sur le grade d'adjoint administratif et la fonction agent d'accueil. Il pourra être pourvu par un agent contractuel sur le motif du besoin de service (article L.332-8-2° du Code Général de la Fonction Publique) si aucune candidature de fonctionnaire n'est retenue. Dans ce cas, le candidat sera titulaire d'un diplôme classé au moins niveau 5, possèdera une expérience significative sur un poste similaire et sera rémunéré au maximum sur l'indice terminal du grade d'adjoint administratif.

Il convient d'adapter l'organisation en place avec la **création d'un emploi non-permanent dans le cadre d'un contrat de projet** :

- Un emploi non-permanent à temps complet (35 heures par semaine) en contrat de projet pouvant aller du 1 à 6 ans, sur le grade de technicien et la fonction chargé(e) de projet prévention et valorisation des déchets. Le candidat sera recruté dans le cadre d'un contrat de projet visé à l'article L332-24 du Code Général de la Fonction Publique et sera chargé d'élaborer une stratégie globale de prévention et de gestion des déchets en cohérence avec la planification régionale et visant progressivement l'atteinte des objectifs prioritaires. Le candidat sera titulaire d'un Master ou d'un autre titre ou diplôme classé au moins niveau 7, possèdera une expérience d'au moins 10 ans en gestion de projets, et sera rémunéré au maximum sur l'indice terminal du grade de technicien.

Madame le Rapporteur propose au conseil communautaire :

- D'approuver la création de 4 emplois non permanents, grade adjoint technique, au motif de l'accroissement saisonnier,
- D'approuver la création d'un emploi permanent, grade animateur, fonction animateur transition écologique à temps complet (35 heures par semaine),
- D'approuver la création d'un emploi permanent, adjoint administratif, agent d'accueil à temps non complet (30 heures par semaine),
- D'approuver la création d'un emploi non- permanent en contrat de projet, technicien, chargé(e) de projet prévention et valorisation des déchets à temps complet (35 heures par semaine),
- D'approuver la mise à jour du tableau théorique des effectifs,
- De préciser que les crédits suffisants sont prévus au Budget Général, chapitre 012, de l'exercice,
- D'autoriser Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

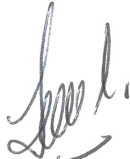
Le conseil communautaire ouï cet exposé et, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** la création de 4 emplois non permanents, grade adjoint technique, au motif de l'accroissement saisonnier,
- **D'approuver** la création d'un emploi permanent, grade animateur, fonction animateur transition écologique à temps complet (35 heures par semaine),
- **D'approuver** la création d'un emploi permanent, adjoint administratif, agent d'accueil à temps non complet (30 heures par semaine),
- **D'approuver** la création d'un emploi non- permanent en contrat de projet, technicien, chargé(e) de projet prévention et valorisation des déchets à temps complet (35 heures par semaine),
- **D'approuver** la mise à jour du tableau théorique des effectifs,
- **De préciser** que les crédits suffisants sont prévus au Budget Général, chapitre 012, de l'exercice,
- **D'autoriser** Monsieur le Président à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an susdits.

Par : 35 voix POUR
Unanimité des suffrages exprimés

Catherine SERRA
Secrétaire de séance



Robert TCHOBDRENOVITCH
Président

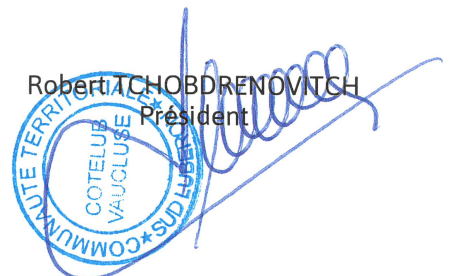


TABLEAU THEORIQUE DES EFFECTIFS AU 04/05/2023

| | Effectif théorique après délibération 06/04/2023 | Effectif théorique après délibération 04/05/2023 | Postes pourvus | Postes à pourvoir |
|--|---|---|-------------------|----------------------|
| AGENTS EN POSTE | | | | |
| TITULAIRES | 62 | 64 | 57 | 7 |
| A TEMPS COMPLET | 58 | 59 | 55 | 4 |
| Emploi Fonctionnel DGS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial | 4 | 4 | 3 | 1 |
| Attaché territorial - DGS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - DGA | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Attaché territorial - Urbanisme | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - Contrôleur de gestion | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur principal de 1ère classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur Principal 1ère cl - Finances | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur Principal 2ème cl - Finances | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Chargé de mission | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe | 6 | 6 | 6 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Finances | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Secrétariat général | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Communication | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Secrétariat élus | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Instructeur ADS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 1ère Classe - Secrétaire DAF | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème Classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème Classe - SPOP | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif | 8 | 8 | 8 | 0 |
| Adjoint administratif - RH | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Technique & env | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - ADS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - ADS | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Accueil PTVA encombrants | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Assistante direction Urba | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Assistante direction Animation | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Assistante comptable | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Ingénieur Principal | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Chargé de mission GEMAPI | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Ingénieur | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Ingénieur - Technique & env | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Ingénieur - Collecte déchetterie | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Technicien principal 1ère classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal 1ère classe - Hygiène & sécu | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal 2ème classe - PTVA Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Agent de maîtrise territorial | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Agent de maîtrise territorial - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Collecte déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Collecte déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 1ère classe - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe | 5 | 5 | 5 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Technique Principal de 2ème classe - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique Principal de 2ème classe - Déchetterie | 1 | 1 | 1 | 0 |

TABLEAU THEORIQUE DES EFFECTIFS AU 04/05/2023

| NATURE DES EMPLOIS | Effectif théorique après délibération 06/04/2023 | Effectif théorique après délibération 04/05/2023 | Postes pourvus | Postes à pourvoir |
|--|--|--|----------------|-------------------|
| Adjoint technique | 16 | 16 | 15 | 1 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Bâtiments | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Aménagement territoire | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Paysagiste | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Animateur principal 2ème classe (B) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Animateur principal 2ème classe - SPL | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Animateur (B) | 1 | 2 | 1 | 1 |
| Animateur - Direction Animation terri | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Animateur - Transition Ecologique | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Adjoint d'animation principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint d'animation principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| A TEMPS NON COMPLET | 4 | 5 | 2 | 3 |
| Adjoint administratif | 2 | 3 | 2 | 1 |
| Adjoint administratif - Finances (1 ETP) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Secrétariat Urba (0,7 ETP) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint administratif - Agent d'accueil - Secrétariat (0,85 ETP) | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Ass Sociaux Educatif (A) | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Ass Sociaux Educatif (B) 28h - SPOP | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Educatrice de jeunes enfants (A) | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Educatrice de jeunes enfants (B) 21h - SPOP | 1 | 1 | 0 | 1 |
| NON TITULAIRES | 14 | 15 | 13 | 1 |
| A TEMPS COMPLET | 14 | 15 | 13 | 2 |
| Attaché territorial | 3 | 3 | 3 | 0 |
| Attaché territorial - Directrice Aménagement Territoire | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - Directeur Administratif et Financier | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Attaché territorial - Chef de projet "Petites villes de demain" | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur ppal 2ème classe - Responsable Ressources Humaines | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial | 4 | 4 | 4 | 0 |
| Rédacteur territorial - Chargé de mission Attractivité | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Chargé de mission Ressources Humaines | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Juriste | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Rédacteur territorial - Contrôleur de gestion / subventions | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème classe | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint Administratif principal de 2ème Classe - Secrétariat Aménagement | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien Territorial Principal de 1ère classe | 2 | 2 | 2 | 0 |
| Technicien principal 1ère classe - Chargé de mission bio-déchets | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien principal - Chargé de Mission Mobilité-Loi LOM | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien Territorial | 2 | 3 | 1 | 2 |
| Technicien Territorial - Chargé de Projet Prévention et valorisation des | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Technicien Territorial - Chargé de mission Prévention déchets | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Technicien Territorial - Chargé de mission GEMAPI | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Adjoint technique | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Adjoint technique - Collecte | 1 | 1 | 1 | 0 |
| A TEMPS NON COMPLET | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL TITULAIRES+CONTRACTUELS | 76 | 79 | 70 | 8 |