CONVENTION D'ACTION FONCIERE ZAC DE GRAND BAYANNE A ISTRES
AVENANT N° 1

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,**

Dont le siège social est 58, boulevard Charles Livon 13007 Marseille, représentée par Monsieur Henri PONS, Vice-Président délégué à la stratégie et aménagement du territoire, SCOT, schémas d'urbanisme agissant sur la délégation du Président de la Métropole, est autorisé à signer le présent avenant à la Convention d'Action Foncière par délibération n° au Bureau de la Métropole en date du
Etant ci-après désigné «LA METROPOLE AMP»

Etant ci-après désigné « La Métropole AMP »

D'une part,

ET :

- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE,**

Dont le siège social est sis Parc de Trigance 2 - allée de la Passe-Pierre – 13804 ISTRES, représenté par son Directeur, Monsieur Stéphane ALLORGE, habilité à l'effet des présentes aux termes de la délibération n°15/16 du Conseil d' Administration du 10/06/16;

Etant ci-après désigné « L'Épad »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par délibération n°38/10 du 22 juillet 2010, le SAN Ouest Provence a décidé, en application des dispositions de l'article L300-4 et R311-6 du Code de l'Urbanisme, de confier à l'Epad la maîtrise foncière ainsi que le portage des biens acquis sur le secteur de la ZAC de Grand Bayanne et approuvé les termes de la Convention d'Action Foncière notifiée le 20 octobre 2010.

La Convention d'Action Foncière est arrivée à son échéance le 20 octobre 2015 alors que l'étude d'impact de la ZAC a mis en évidence des difficultés de desserte routière du quartier, nécessitant la recherche de solutions alternatives dans le cadre d'un complément à cette étude, et impactant les autres pièces du dossier de réalisation de la ZAC, restant à finaliser. Il convenait donc de conclure une nouvelle Convention.

Par délibération n° 474/15 du 24 novembre 2015, le San Ouest Provence a confié à l'Epad une nouvelle Convention d'Action Foncière, et ce, pour une durée de 4 années, avec une échéance au 21 décembre 2019.

A ce jour, au regard des projets de la commune et des orientations du PLU en cours de révision, l'abandon du projet de ZAC est envisagé. Un nouveau périmètre d'une superficie de 31 ha doit être défini pour tenir compte de l'aménagement routier prévu en limite Est et du souhait de transfert en zone agricole de la commune des terrains situés au Sud du chemin des Bellons.

Par ailleurs, de nouvelles opportunités foncières semblent apparaître, nécessitant des négociations excédant la durée actuelle de la CAF. Une prolongation de la CAF de 5 années est donc nécessaire.

Enfin, il convient de préciser quelques modalités d'exécution de la convention relatives au devenir des parcelles cadastrées section BL n° 0011, 0012 et 0034 situées au Sud du Chemin des Bellons destinées à terme à un reclassement en zone Agricole ainsi qu'au processus d'agrément des acquisitions foncières à venir.

ARTICLE 1:

L'article 1 « Objet de la Convention » est remplacé par les dispositions suivantes :

La présente convention vise à définir les engagements et obligations que prennent la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Epad Ouest Provence en vue des acquisitions et rétrocessions éventuelles des immeubles inclus ainsi que les conditions de portage des immeubles déjà acquis (annexe 1). Un plan annexé précise le périmètre d'intervention de l'Epad Ouest Provence (annexe 2).

ARTICLE 2 :

L'article 2 « Missions de l'Epad Ouest Provence » est remplacé par les dispositions suivantes :

2.1 Mission d'acquisition :

L'Epad Ouest Provence mènera les acquisitions foncières sur la base des objectifs définis par la Métropole Aix-Marseille-Provence comme indiqué au préambule des présentes.

A l'issue de la mission, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à racheter le foncier maîtrisé par l'Epad Ouest Provence suivant les modalités définies ci-après ou à obliger un tiers aménageur désigné par lui à procéder à ce rachat selon les conditions définies à l'article 8.2 « prix de cession », dans l'éventualité où l'opération d'aménagement à venir ne serait pas confiée à l'Epad Ouest Provence.

2.2 Modalités d'acquisition :

L'Epad Ouest Provence continuera de procéder prioritairement par voie d'acquisitions amiables sous le régime du droit commun en privilégiant toute solution de nature à faire aboutir la négociation dans le cadre conventionnel pourvu qu'elle soit compatible avec les objectifs définis par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le recours à l'expropriation ne sera utilisé qu'en cas d'absolue nécessité et lorsque la définition de l'opération d'aménagement sera arrivée à un stade qui permette de requérir une Déclaration d'Utilité Publique.

Un accord écrit du représentant de la Métropole Aix-Marseille-Provence sera demandé par l'Epad Ouest Provence préalablement à toute acquisition amiable. Il portera notamment sur :
- le prix d'acquisition et l'estimation qui a été faite par le service des Domaines
- les conditions d'acquisition (au comptant, à terme...)
- les conditions de faire (clause de retour)

ARTICLE 3 :

L'article 3 « Engagement d'une mutuelle information des deux parties » est modifié comme suit :

Lire en lieu et place de Ouest Provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 4 :

L'article 4 « Pilotage de la mission» est modifié comme suit :

Lire en lieu et place de Ouest Provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 5 :

L'article 5 « intervention d'un tiers » est remplacé par les dispositions suivantes :

Pour l'accomplissement de sa mission, l'Epad Ouest Provence sollicitera le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire (géomètres, notaires, huissiers, experts, avocats, etc…)
Les dépenses liées à ces concours seront imputées directement sur le bilan de la Convention.

ARTICLE 6 :

L'article 6 « Financement de l'acquisition des biens par l'Epad Ouest Provence » est remplacé par les dispositions suivantes :

L'Epad Ouest Provence procèdera aux acquisitions en son nom et paiera directement l'ensemble des dépenses nécessaires à la maîtrise foncière : prix d'achat, indemnités de fixation judiciaire, frais de conservation et d'entretien du patrimoine, impôts fonciers, frais d'actes, de procédures, etc...
L'Epad Ouest Provence se chargera de rechercher les partenaires financiers potentiels au financement des acquisitions foncières, et de monter les dossiers de demande de subventions éventuelles.
La Métropole Aix-Marseille-Provence apportera sa garantie aux emprunts contractés par l'Epad Ouest Provence dans le cadre de la présente mission, dans la limite de 12 millions d'euros.

ARTICLE 7 :

L'article 7 « Conditions de gestion foncière des biens » est inchangé.

ARTICLE 8 :

L'article 8 « Modalités de cession des biens à Ouest Provence » est remplacé par les dispositions suivantes :

Article 8 : « Modalités de cession de biens à la Métropole Aix-Marseille-Provence » :

8.1 Durée de portage par l'Epad Ouest Provence

L'Epad Ouest Provence continuera le portage des immeubles acquis dans la zone dans le cadre des Conventions d'Action Foncière précédentes, dont l'état récapitulatif est joint en annexe 1.
Dans le cadre de la présente convention, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à racheter ou à faire racheter par un mandataire de son choix, chacun des immeubles inclus dans la zone, au terme des 9 années à compter de la date de notification des présentes, sauf dans le cas prévu à l'**article 2.2 « Phase opérationnelle ».**

Les terrains acquis au Sud du Chemin des Bellons, soit les parcelles cadastrées section BL n° 0011, 0012 et 0034, compte tenu de la volonté de la commune de reclasser ces emprises en zone Agricole, seront rachetés par la Métropole Aix-Marseille-Provence durant la période d'exécution de la présente convention.

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra les immeubles, objet des présentes dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.
La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de son mandataire. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son mandataire.
L'établissement et la signature des actes portant transfert de propriété mettent fin à la période de portage foncier par l'Epad Ouest Provence.
L'Epad Ouest Provence s'engage à ne réaliser aucune cession au bénéfice d'un autre acquéreur sans l'obtention de l'accord express de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

8.2 Prix de cession

Lire en lieu et place de Ouest Provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 9 :

L'article 9 « Modalités de paiement» est modifié comme suit :

Lire en lieu et place de Ouest Provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 10 :

L'article 10 « Durée de la convention et renouvellement » est remplacé par les dispositions suivantes :

La présente convention aura une durée de 9 ans à compter de sa date de notification.
Toutefois, si à l'expiration des délais sus mentionnés, l'Epad Ouest Provence n'a pas achevé sa mission, la présente convention pourra être renouvelée pour une durée maximale de 5 ans.
Dans ce cas, l'Epad Ouest Provence devra fournir à la Métropole Aix-Marseille-Provence un mémoire explicatif du déroulement de la mission, appuyé d'un état valorisé du foncier acquis.

La demande de renouvellement devra être effectuée trois mois avant l'expiration de la convention initiale, et fera l'objet d'un avenant au présent document.

ARTICLE 11 :

L'article 11 « Cession de la présente convention » est inchangé.

ARTICLE 12 :

L'article 12 « Résiliation de la convention » est modifié comme suit :

Lire en lieu et place de Ouest Provence, la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 13 :

L'article 13 « Litiges » est inchangé.

Fait à Marseille le

Pour l'Epad Ouest Provence,
Le Directeur

Monsieur Stéphane ALLORGE

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Le Vice Président Délégué,
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme,

Monsieur Henri PONS

Annexe 1 : Etat du foncier
Annexe 2 : Plan du périmètre d'intervention

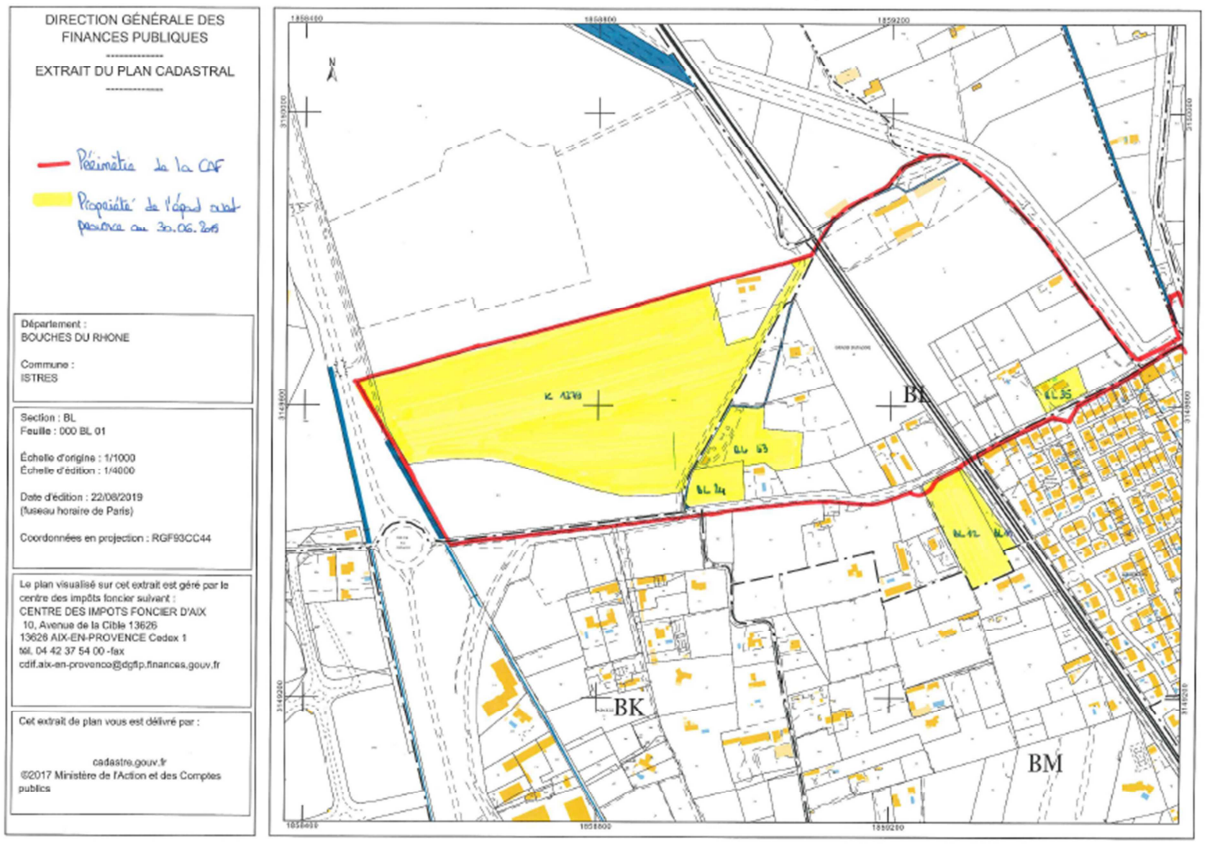
CONVENTION D'ACTION FONCIERE ZAC DE GRAND BAYANNE A ISTRES
AVENANT N° 1

Annexe 1 : Etat du foncier et état des dépenses cumulées au 30.06.2019

1 – Tableau récapitulatif des acquisitions depuis 2010

Parcelles		Surface en m²	Bâti/Non bâti	Prix en €	Prix en €/m²	Date Acte	CAF
K	1379	95 980	Non bâti	2 879 400,00 €	30,00 €	28/04/2010	1ère CAF notifiée le 20/10/10
BL	11	1 522	Non bâti	300 000,00 €	27,18 €	16/12/2011	
BL	12	9 352					
BL	34	165					
BL	35	2 637	Bâti	203 700,00 €	77,25 €	31/08/2018	2nde CAF notifiée le 21/12/2015
BL	35	résiliation fonds commerce	Bâti	20 000,00 €		31/08/2018	
BL	43	8 072	Bâti	260 000,00 €	32,21 €	09/11/2018	
BL	21	3 951	Non bâti	118 530,00 €	30,00 €	27/05/2019	
	Total	**121 679**		**3 781 630,00 €**	**31,08 €**		

2 – Localisation des acquisitions depuis 2010



3 – Etat des dépenses cumulées au 30 juin 2019

2047006 - Grand Bayanne Article	Réalisé au 31/06/2019 Convention d'Action Foncière- HT
- Section : Fonctionnement	
- Sens : Dépense	
60111 - Coût d'achat Réserves foncières	3 781 630,00
60112 - Frais d'acquisition Réserves foncières	41 663,93
6041 - Etudes	1 649,00
6042 - Frais de géomètre	41 882,00
6044 - Frais divers	6 931,04
6045 - entretien	41 822,16
6046 - rémunération épad / conventions CPA	
6137 - Redevances, droits de passage, servitude	2 919,37
6171 - honoraires sur dépenses	195 604,65
6226 - Honoraires	27 700,00
6227 - Frais d'actes et de contentieux	1 500,00
6231 - Annonces et insertions	
627 - Services bancaires et assimilés	7 000,00
63512 - Taxes foncières	1 485,86
63513 - Autres impôts locaux	4 487,67
66111 - Intérêts réglés à l'échéance	381 523,39
6615 - Intérêts comptes courants et de dépôts	20 176,03
TOTAL	**4 557 975,10**
	TOTAL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Périmètre de la CAF

Propriété de l'époux avant pacsage au 30.06.2018

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
ISTRES

Section : BL
Feuille : 000 BL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/4000

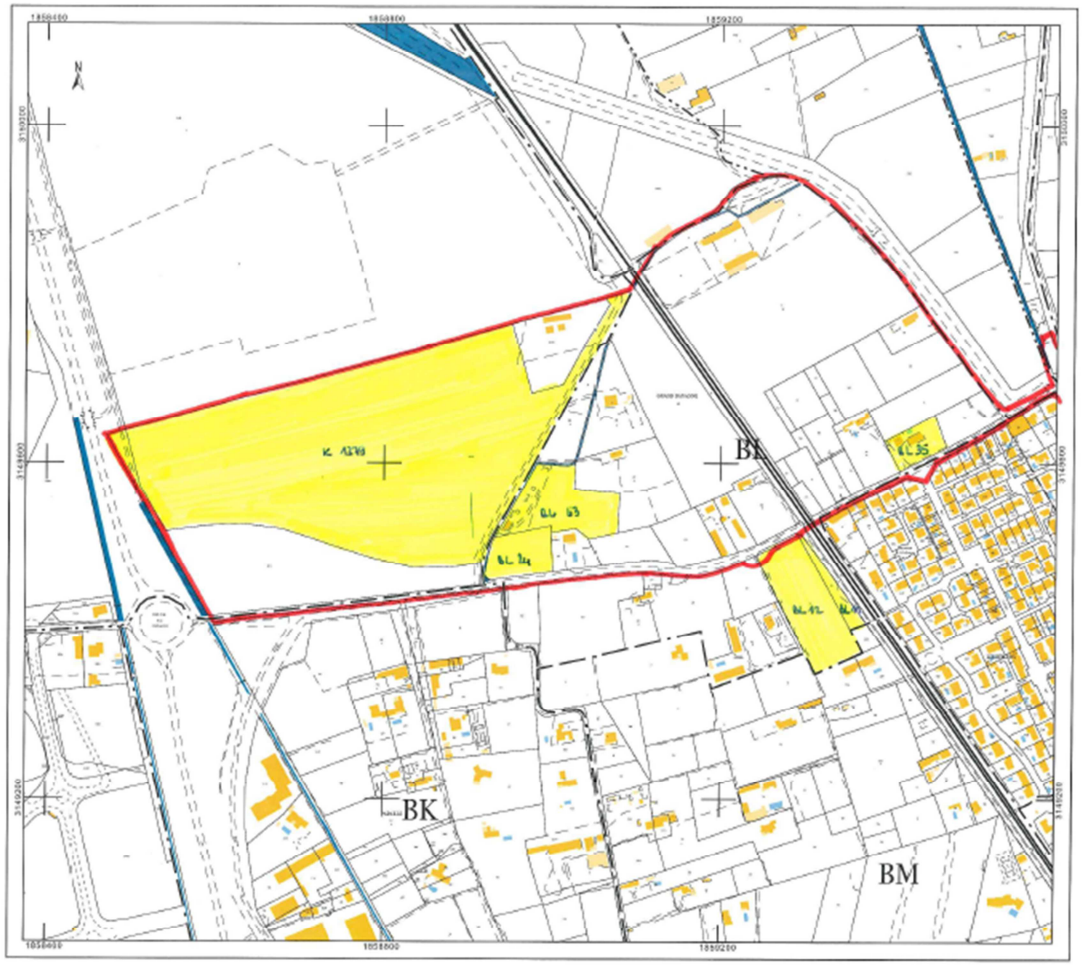
Date d'édition : 22/08/2019
(fuseau horaire de Paris)

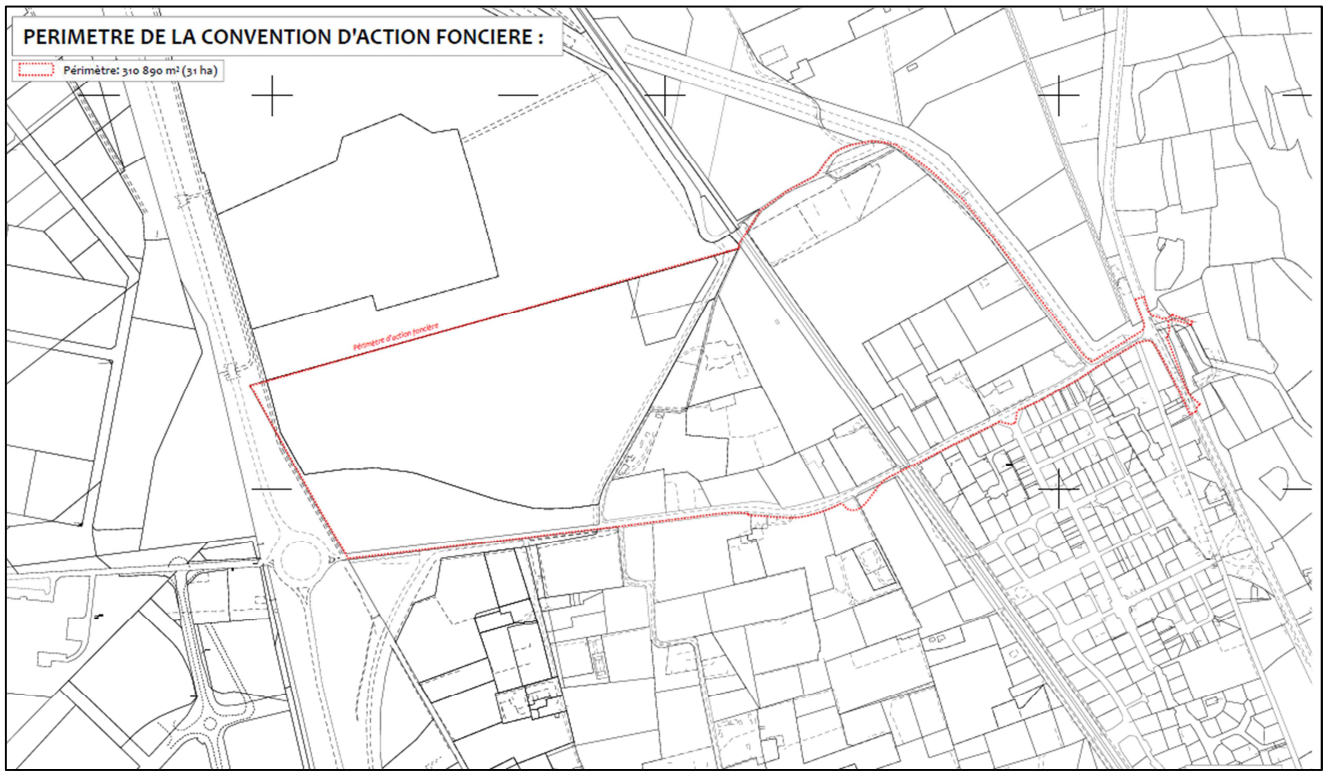
Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



CONVENTION D'ACTION FONCIERE ZAC DE GRAND BAYANNE A ISTRES
AVENANT N° 1

Annexe 2 : Plan du périmètre d'intervention