

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DES EMBUCS EN PHASE IMPULSION-REALISATION

AVENANT N°1 INTEGRATION DU PERIMETRE SAINT ROCH

(Métropole Aix Marseille Provence)

(Commune d'Allauch)

(Département des Bouches du Rhône)

Entre :

La **Métropole Aix Marseille Provence**, représentée par son Président, Monsieur Jean Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____.

Désignée ci-après par «La Métropole»

La **Commune d'Allauch** représentée par son Maire, Monsieur Roland POVINELLI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____.

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

D'une part,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____.

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule

La commune d'Allauch fait partie du bassin de vie « Centre » du Conseil de Territoire Marseille Provence qui regroupe 4 communes : Marseille, Septèmes les Vallons, Plan de Cuques et Allauch.

Soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU, la commune a fait l'objet d'un constat de carence le 24 juillet 2014. Afin de répondre à l'objectif de rattrapage de production de logements locatifs sociaux, la ville d'Allauch a approuvé le contrat de mixité sociale avec l'Etat et a proposé la réalisation de 279 logements locatifs sur la période 2014/2016 et 335 logements locatifs pour la période 2017/2019.

La Commune d'Allauch et la Métropole Aix Marseille Provence ont la volonté de répondre aux nombreuses demandes de logements et ainsi répondre aux objectifs du PLH, tout en maîtrisant l'urbanisation du territoire de la Commune.

Dans ce cadre, ces deux partenaires ont contractualisé avec l'EPF PACA, en décembre 2016, une Convention d'Intervention Foncière en phase d'Impulsion-Réalisation.

Cette convention doit permettre de conduire sur le long terme une politique foncière visant à développer, sur des sites à enjeux, des projets d'initiative publique permettant d'atteindre les objectifs généraux de la Métropole Aix Marseille Provence en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Cette convention porte actuellement uniquement sur le périmètre des Embus avec un potentiel de 210 logements dont 50% de locatif social. Néanmoins, dans le cadre des réflexions engagées au titre des réponses foncières à la production de logements sociaux, le site de Saint Roch, en entrée du Centre village, a été clairement identifié comme un secteur à enjeux.

D'une surface d'environ 1,6 Ha, celui-ci est situé en bordure de l'Avenue du Général De Gaulle. Il est composé d'équipements sportifs propriété d'EDF.

Actuellement classé au PLU en secteur AU1, la commune entend développer sur ce site un programme de logements en mixité sociale et fonctionnelle pouvant comporter des équipements publics et des parkings. L'objectif de production de logements représente environ 150 logements dont 30% minimum de logements locatifs sociaux.

En continuité du tissu urbain existant, la maîtrise foncière de ce site doit permettre de requalifier l'entrée de ville mais également de traiter les questions d'insertion environnementale et paysagère en relation avec le cœur de noyaux villageois.

C'est pourquoi, la commune d'Allauch et la Métropole Aix Marseille ont manifesté leur volonté de s'engager dans une démarche d'intervention publique et sollicitent à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'intervention foncière en phase d'impulsion-réalisation sur ce secteur, portant la capacité globale de production au titre de la convention à 360 logements, sur l'ensemble des 2 sites.

L'objet du présent avenant est donc d'intégrer le site de Saint Roch aux périmètres opérationnels portés par la convention d'intervention foncière et d'augmenter de 1 000 000 d'euros supplémentaires l'enveloppe financière ouverte au titre de ladite convention pour la porter à 7 500 000 € (sept millions cinq cent mille euros).

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Périmètre(s) d'intervention

(Modifie l'article 2 de la convention d'origine)

Le périmètre d'intervention tel que précisé dans la convention d'origine est celui **des Embus**, couvrant une superficie totale d'environ 8,7Ha et situé entre le Chemin des Aubagniens et l'Avenue de Provence, en zonage AU1 du PLU.

- Le périmètre supplémentaire objet du présent Avenant est celui **de Saint Roch**, couvrant une superficie totale d'environ 1,6 Ha et situé le long de l'avenue du Général De Gaulle en entrée de ville, en zonage AU1 du PLU.

Les périmètres d'intervention sont définis en **annexe n°1** du présent Avenant.

Article 2 – Evolution exceptionnelle du/des périmètre(s)

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

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, l'EPF PACA pourra procéder à la maîtrise foncière des biens concernés sous réserve de l'accord préalable de la commune et de la Métropole.

Il sera donné acte de l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF PACA à l'occasion d'un avenant concernant la présente convention.

Article 3 – Engagement financier

(Modifie l'article 12 de la convention d'origine)

Au titre du présent Avenant le montant de la convention est augmenté de 1 000 000 d'euros (un million d'euros) HT portant le montant global à 7 500 000 euros (sept millions cinq cent mille Euro) hors taxes et hors actualisation.

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

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la Métropole Aix Marseille Provence est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

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

Fait à Marseille, le _____
En xxx exemplaires originaux

Fait à _____, le _____⁽¹⁾

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

**La Commune d'Allauch
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Roland POVINELLI ⁽²⁾

**La Métropole Aix Marseille Provence
Représentée par son président**

Jean Claude GAUDIN

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

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

(13) COMMUNE D'ALLAUCH - Site Saint-roch : 16 192 m²



□ Périmètre Saint-roch : 16 192 m²

0 10 20 30



Date: JANVIER 2017
Bureau: 04 82 24 00 00
077 avenue de la République
13500 Aix-en-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 14 Décembre 2017

5247

■ Approbation de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière sur le secteur des Embus avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune d'Allauch

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Avec la loi Duflot du 18 janvier 2013, les communes de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont tenues d'augmenter significativement leur production de logements locatifs sociaux par an.

Dans ce contexte, le PLH de Marseille Provence Métropole (MPM) substituée depuis par la Métropole a préconisé, afin de soutenir la production foncière, le recours à une convention cadre multi-sites Habitat qui a été conclue entre MPM et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) en 2013 et à laquelle la commune d'Allauch a adhéré.

Ce dispositif a pour objet de faciliter, sur des sites d'intervention potentiels identifiés de moins de 1 hectare, la production de logements à court terme.

Parallèlement, la commune d'Allauch qui a fait l'objet d'un constat de carence le 24 juillet 2014 a approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2016 un contrat de mixité sociale conclu avec l'Etat et la Métropole et dans ce cadre a orienté l'action publique des partenaires sur le secteur stratégique des Embus situé au sud du centre village entre le chemin des Aubagnens et l'avenue Provence (la RD4d).

Actuellement classé au PLU en zone AU1, il s'étend sur environ 8,7 ha et est concerné par une servitude de mixité sociale et un taux de 30 % de logements sociaux.

Compte tenu de l'étendue du périmètre d'aménagement, il apparaît que la convention susvisée destinée à cibler des sites restreints, n'est pas adaptée en l'espèce.

C'est pourquoi, la commune d'Allauch et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont manifesté leur volonté de s'engager dans une démarche conventionnelle d'intervention publique ad hoc soutenue et ont sollicité à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'intervention foncière en phase d'impulsion pour favoriser l'aménagement du secteur des Embus.

Ainsi par délibération n° URB 005-1223/16/BM du 15 décembre 2015, le Bureau de la Métropole a approuvé la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune d'Allauch et l'EPF PACA par laquelle la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune confient à l'EPF PACA une mission d'impulsion foncière sur le secteur des Embus d'une superficie d'environ 8,7 ha.

Cette convention, dont le montant a été fixé à 6,5 millions d'euros pour une période de 5 ans renouvelable, doit permettre de conduire sur le long terme une politique foncière visant à développer sur des sites à enjeux des projets d'initiative publique permettant d'atteindre les objectifs généraux de la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière d'aménagement et de développement durable sur son territoire. L'objectif de production de logements sur le secteur des Embus représente environ 210 logements.

Néanmoins, dans le cadre des réflexions engagées au titre des réponses foncières à la production de logements sociaux, un terrain au lieu-dit « Saint Roch » d'une superficie totale de 1 ha 58 a 79 ca, cadastré section EA sous les n° 2, 3 et 6 a également été identifié comme un secteur à enjeux.

Actuellement classé au PLU en zone AU1, la commune entend développer sur ce terrain situé à l'entrée du vieux village, en bordure de l'avenue du Général de Gaulle, un programme d'environ 150 logements en mixité sociale et fonctionnelle pouvant comporter des équipements publics et des parkings.

C'est pourquoi, la commune d'Allauch et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont manifesté leur volonté de s'engager dans une démarche d'intervention publique et sollicitent à cet effet l'EPF PACA pour les accompagner dans une mission d'intervention foncière en phase d'impulsion-réalisation sur ce secteur.

Ainsi, par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2017 la Commune d'Allauch a approuvé la signature du présent avenant dont l'objet est d'intégrer le terrain situé au lieu-dit « Saint Roch » d'une superficie totale de 1 ha 58 a 79 ca, aux périmètres opérationnels portés par la convention d'intervention foncière sur le site des Embus d'une superficie d'environ 8,7 ha, portant ainsi la capacité globale de production au titre de la convention à 260 logements sur les deux sites.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve ledit avenant qui acte l'extension du périmètre d'intervention foncière de l'EPF PACA en intégrant le site Saint Roch à la convention d'intervention foncière portant sur le site des Embus.

Au titre du présent avenant il est prévu d'augmenter de 1 000 000 d'euros supplémentaires l'enveloppe financière ouverte au titre de ladite convention pour la porter à 7 500 000 euros (7 millions cinq cent mille euros) pour une période de cinq ans renouvelable afin de mener à bien les acquisitions, les études et les frais de portages afférents. La Métropole Aix-Marseille-Provence se porte garante au titre d'une garantie de rachat des biens acquis dans le cadre de cette convention et qui ne trouveraient pas preneurs.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération RNOV 001-0093/12/CC du 13 février 2012 approuvant le bilan de la 2^{ème} année de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012/2018 ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La délibération RNOV 011-444/13/CC du 28 juin 2013 approuvant la convention Habitat à caractère multi-sites sur le territoire communautaire avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- La délibération AEC 001-1114/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant la mise en œuvre de la stratégie foncière de Marseille Provence Métropole ainsi que la création d'une autorisation de programme pour la politique stratégie foncière ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° URB 002-617/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégations du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les missions foncières ;
- La délibération DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le lancement du PLH métropolitain ;
- La délibération URB 005-1223/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant une convention d'intervention foncière sur le secteur des Embus conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune d'Allauch ;
- La délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Allauch du 25 septembre 2017 approuvant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière portant sur le secteur des Embus.
- L'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 décembre 2017.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite mettre en œuvre une politique foncière partenariale et volontariste à même de traduire une dynamique de développement durable.
- Que la commune d'Allauch entend élargir le périmètre d'intervention foncière de l'EPF PACA en intégrant le terrain au lieu-dit « Saint Roch » identifié comme un secteur à enjeux à la convention d'intervention foncière portant sur le site des Embus.
- Que l'avenant à la convention d'intervention foncière conclue entre la commune d'Allauch, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA permettra d'engager une mission d'impulsion foncière sur l'ensemble de ces deux sites et contribuera à terme au développement maîtrisé de la commune par une gestion économe de l'espace et une diversification de l'offre de logements.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n° 1 ci-annexé conclu avec la commune d'Allauch et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes-Côte d'Azur dont l'objet est d'intégrer le terrain situé au lieu-dit « Saint Roch » à la convention d'intervention foncière portant sur le site des Embus.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS