

2012_A023

OBJET : Aménagement de l'espace - Avenant n°2 à la convention tripartite d'anticipation foncière sur le secteur des Pallières en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte - Commune des Pennes-Mirabeau / EPF / C.P.A.

Le 15 mars 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 9 mars 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DRAOUZIA Dahbia - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JONES Michèle - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCIEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie- Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : BELLUCCI Angélique suppléée par LOVISOLO Christophe - CHARDON Robert suppléé par CLAVEL Caroline - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AREZKI Alain donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à GARÇON Jacques - BRAMI Helliott donne pouvoir à GERACI Gérard - CIOT Jean-David donne pouvoir à BOYER Michel - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DAVENNE Chantal donne pouvoir à DE PERETTI François-Xavier - DEMENGE Jean donne pouvoir à JOUVE Mireille - DUPERREY Lucien donne pouvoir à DELAVET Christian - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à PIERRON Liliane - GARNIER Eliane donne pouvoir à PATOT Gérard - GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à LAGIER Robert - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à LECLERC Jean-François - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - LOUIT Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - MATAS Henri donne pouvoir à DECARA Yannick - MERGER Reine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - MOINE Anne donne pouvoir PIN Jacky - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à BRUNET Danièle - ORCIER Annie donne pouvoir à MOUGIN Jacques - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - SAEZ Jean-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - SLISSA Monique donne pouvoir à AMIEL Michel - TONIN Victor donne pouvoir à DELOCHE Gérard

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy - BAUTZMANN Marcel - DEVAUX Pierre - GARCIA Daniel - LONG Danielle - MERSALI Malik - PERRIN Jean-Claude - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 15 MARS 2012

Rapporteur : Jean-Claude PERRIN

Thématique : Aménagement de l'espace

Objet : Avenant n° 2 à la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur des Pallières en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte – Commune des Pennes-Mirabeau/ EPF / CPA.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 19 octobre 2007, le Conseil de Communauté a approuvé la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur de Pallières en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte. Cette convention a permis de mettre en œuvre une veille foncière et des acquisitions rendues nécessaires par l'opération. Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°2, qui a notamment pour objet de proroger l'intervention de l'EPF PACA jusqu'au 31/12/2012.

Exposé des motifs :

Depuis décembre 2005, la CPA travaille avec l'Etablissement Public Foncier PACA pour permettre aux communes de bénéficier de ses prestations. Ce partenariat s'inscrit dans le cadre d'une stratégie foncière communautaire, qui s'articule autour de 3 objectifs :

- l'anticipation,
- la réactivité,
- l'observation foncière.

Il se décompose en plusieurs éléments, visant à permettre l'émergence de projets d'aménagement d'ensemble contribuant à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Soucieuse de limiter la spéculation sur le secteur des Pallières, la commune des Pennes Mirabeau avait demandé, par délibération en date du 29 juin 2007, à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) sur ce secteur, afin d'intervenir sur des ventes éventuelles qui pourraient mettre en péril l'équilibre financier d'un aménagement du secteur par la commune. Un arrêté préfectoral en date du 7 novembre 2007 a créé un périmètre de ZAD sur ce secteur, d'une superficie d'environ 45 ha.

Parallèlement à cette démarche de veille foncière, la commune, en partenariat avec la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA, a lancé une étude de schéma d'organisation urbaine, afin de définir les grandes lignes d'un projet d'aménagement du secteur, et son phasage (bureau d'études : Conseil Urbain).

Cette étude a été présentée à la population au cours d'une réunion publique, en décembre 2009. Ses grands axes étaient les suivants :

- un programme d'environ 730 logements, composé de 25% de logements sociaux, 25% d'accession sociale à la propriété, et 50% d'accession libre,
- des équipements structurants répondant aux besoins liés à l'apport de population de ce projet (école, crèche, halle, commerces, etc.)
- l'aménagement d'environ 20 ha.

Pendant la durée de cette étude, l'EPF PACA a lancé des négociations foncières avec les propriétaires, et a acquis environ 4 ha. Un premier avenant avait permis à l'EPF de poursuivre les acquisitions pour toute la durée de la convention.

L'objet de cet avenant n°2 est de proroger l'intervention de l'EPF PACA jusqu'au 31/12/2012.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la délibération n° 2007-A154 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 qui a approuvé la convention initiale,

VU la délibération n° 2010-B559 du Bureau communautaire du 10 décembre 2010 qui a approuvé l'avenant n°1,

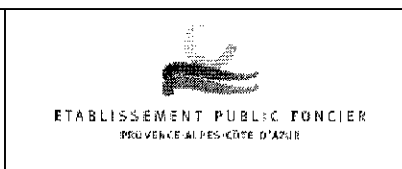
VU l'avis du Bureau communautaire du 23 février 2012 ;

VU l'avis de la Commission Habitat en date du 9 février 2012.

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de l'avenant n°2 à la convention EPF/CPA/Commune des Pennes-Mirabeau concernant le secteur de Pallières,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 2 et toutes les pièces nécessaires à son aboutissement.



Commune des Pennes Mirabeau

(Département des Bouches-du-Rhône)

CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE SUR LE SECTEUR DES PALLIERES

AVENANT N°2

Phase transitoire d'impulsion

ENTRE

La Commune des Pennes Mirabeau, représentée par son Maire, M. AMIEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n°..... en date du,

D'une part,

La Communauté d'Agglomération de Pays d'Aix (CPA) représentée par Madame Maryse JOISSAINS MASINI, son Président, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du,

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 son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAINI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°..... en date du 02 Décembre 2011

,

D'autre part,

PREAMBULE ET OBJET DE L'AVENANT

Une convention d'anticipation foncière entre la commune des Pennes Mirabeau, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA concernant le site des Pallières, a été validée et signée par les parties en novembre 2007.

Soucieuse de limiter la spéculation sur le secteur des Pallières, la commune des Pennes Mirabeau avait demandé, par délibération en date du 29 juin 2007, à M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) sur ce secteur, afin d'intervenir sur des ventes éventuelles qui pourraient mettre en péril l'équilibre financier d'un aménagement du secteur par la commune. Un arrêté préfectoral en date du 7 novembre 2007 a créé un périmètre de ZAD sur ce secteur, d'une superficie d'environ 45 ha.

Parallèlement à cette démarche de veille foncière, la commune, en partenariat avec la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA, a lancé une étude de schéma d'organisation urbaine, afin de définir les grandes lignes d'un projet d'aménagement du secteur, et son phasage.

Cette étude a été présentée à la population au cours d'une réunion publique, en décembre 2009. Ses grands axes sont les suivants :

- un programme d'environ 730 logements, composé de 25% de logements sociaux, 25% d'accession sociale à la propriété, et 50% d'accession libre,
- des équipements structurants répondant aux besoins liés à l'apport de population de ce projet (école, crèche, halle, commerces, etc.)
- l'aménagement d'environ 20 ha.

Pendant la durée de cette étude, l'EPF PACA a lancé des négociations foncières avec les propriétaires, et a acquis environ 4 ha pour un montant de 1 582 977 € HT.

Un avenant n°1 a été signé en juillet 2011 afin de mettre en conformité la convention avec les dispositions du Programme Pluriannuel d'intervention 2010-2015 de l'EPF PACA et a permis de poursuivre les acquisitions amiables en prorogeant la convention initiale de 1 an.

Parallèlement la commune a engagé des études complémentaires de faisabilité confiée en mandat d'études à la SPLA.

Le projet est en cours de recalage technique et financier préalablement à la constitution d'un dossier de création de la ZAC d'initiative communale, et à une validation par le conseil municipal.

Le présent avenant a pour objet de définir, de manière transitoire, les conditions de poursuite de la mission foncière de l'EPF PACA jusqu'à la création de la ZAC.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 - OBJET ET DEFINITION DE L'INTERVENTION

(article 1 de la convention initiale)

La COMMUNE confie à l'EPF PACA la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement Pallières II, en phase dite d'impulsion sur le périmètre de la ZAD et ce jusqu'à la création de la ZAC.

ARTICLE 2 - LES ETUDES PREALABLES

(article 3 de la convention initiale)

ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET

La COMMUNE s'engage, sur la base des éléments de programmation de la faisabilité initiale, à conduire les études permettant de créer la ZAC et confié à la SPLA « Pays d'AIX Territoires ».

PILOTAGE DES DEMARCHES D'ETUDES

Le comité de pilotage associera les représentants de la CPA, de la COMMUNE, de l'EPF PACA et de tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il se réunira en tant que de besoin.

Chaque phase d'étude fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

DEFINITION DES MODALITES DE L'INTERVENTION FONCIERE

L'EPF PACA, sur la base d'un référentiel et l'identification de dureté foncière approfondie du site, formulera des préconisations en matière réglementaire et phasage opérationnel.

ARTICLE 3 - LA DEMARCHE D'ACQUISITION

(article 4 de la convention initiale)

PHASE IMPULSION :

L'EPF PACA assurera la veille foncière notamment par exercice du droit de préemption et poursuivra les acquisitions amiables d'opportunités jusqu'à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Pallières II.

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA se fera sur le périmètre de la ZAD tel que défini en annexe 1 et en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

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

L'EPF PACA engagera chaque acquisition après validation du comité de pilotage et accord du Maire de la commune concernée qui prendra la forme d'une simple lettre en cas de démarche amiable, ou d'une délégation du droit de préemption.

POSSIBILITE D'INTERVENTION ULTERIEURE : PHASE REALISATION

En l'état actuel, la commune s'oriente vers le recours à un aménageur pour la mise en œuvre de la ZAC. Une nouvelle convention en phase réalisation définira l'ensemble des modalités d'intervention de chacun, sous réserve de la demande écrite de la commune et de l'accord du Conseil d'Administration ou du bureau de l'EPF PACA et qui seront retranscrites dans le traité de concession à l'aménageur, afin de s'assurer de la bonne compatibilité des missions respectives.

ARTICLE 4 - MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SUIVI DE LA CONVENTION

(article 6 de la convention initiale)

Un comité de pilotage associant la CPA, la COMMUNE et l'EPF PACA se réunira en fonction des besoins. Il sera présidé par le Maire ou son représentant, et associera l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

Des comités techniques spécifiques seront constitués autant que de besoins, dont un comité foncier, associant les différents partenaires, et se réunira pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage.

ARTICLE 5 - DUREE DE LA CONVENTION

(article 10 de la convention initiale)

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31/12/2012 à compter de la date de dépôt au contrôle de légalité.

ARTICLE 6 - CONDITIONS JURIDIQUES DE LA REVENTE

(article 12 de la convention initiale)

L'EPF PACA s'engage à céder les biens acquis aux opérateurs désignés par la COMMUNE dans le cadre du projet validé au travers d'une procédure de ZAC.

Si le projet engagé n'a pas abouti, (ZAC non créée), la Communauté du Pays d'Aix (CPA) ou son mandataire s'engage à racheter, dans le délai de validité de la convention, l'ensemble des biens maîtrisés par l'EPF PACA et ne pouvant être rétrocédés à un opérateur.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de la CPA ou de son mandataire. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par la CPA ou son mandataire. La CPA ou son mandataire prendra les immeubles acquis par l'EPF PACA, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

L'établissement et la signature des actes portant transfert de propriété avec la CPA ou son mandataire mettent fin à la période de portage foncier par l'EPF PACA.

Dans ce cadre, les cessions à tous opérateurs autres que la CPA ou la commune feront l'objet de cahiers des charges approuvés par la collectivité précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement concédé, la commune s'engage à retranscrire l'ensemble des conditions de cessions telles qu'elles figurent dans la présente convention dans le traité de concession.

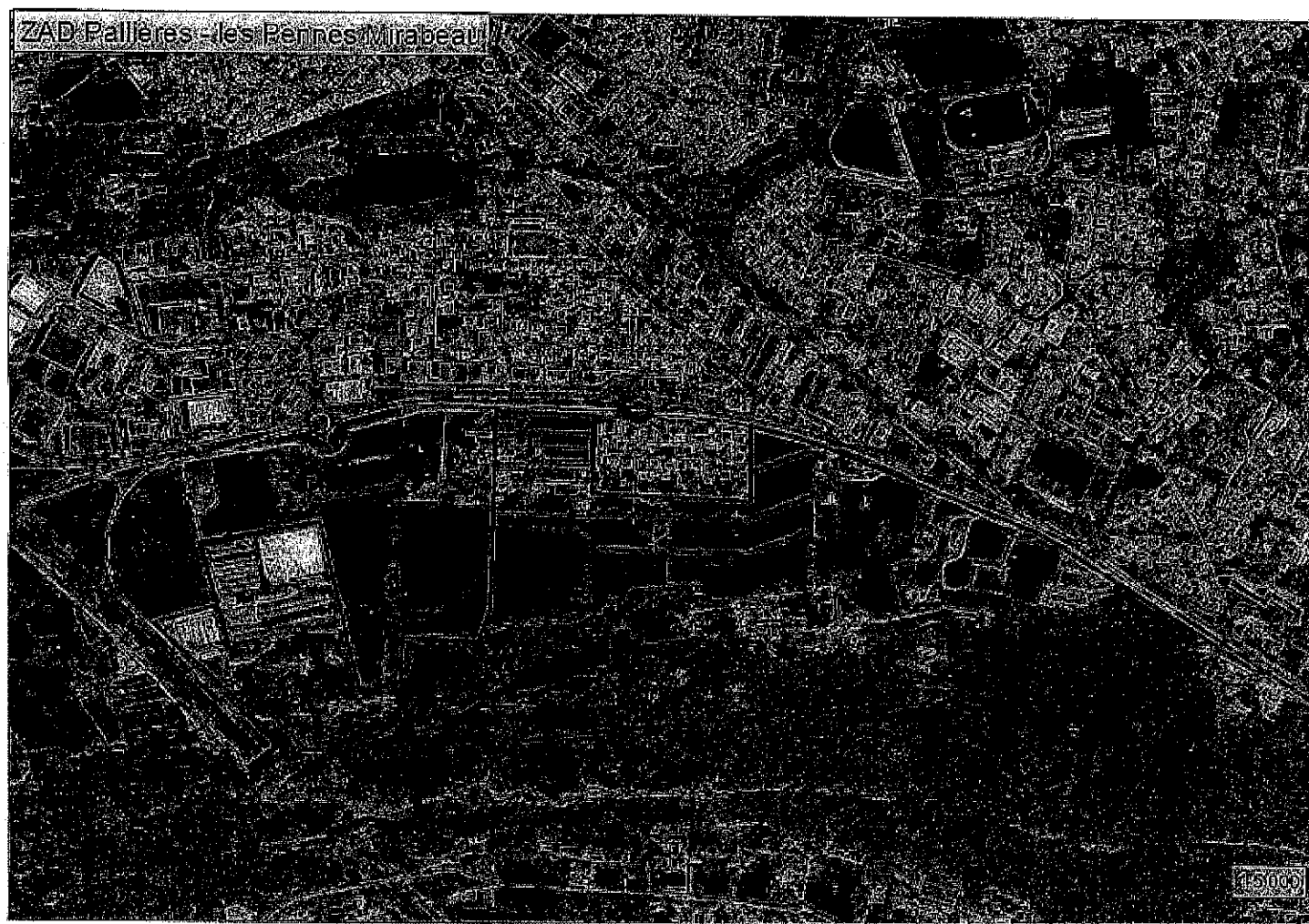
Les autres articles de la convention d'origine et de l'avenant n° 1 restent inchangés.

Fait en 6 exemplaires originaux.

A Marseille, le	A, le, ⁽¹⁾	A, le, ⁽¹⁾
L'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur représenté par son Directeur Général,	La Commune des Pennes Mirabeau représentée par son Maire,	La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix représentée par sa Présidente
Pierre-Louis SOLDAÏNI ⁽²⁾	M. AMIEL ⁽²⁾	Maryse JOISSAINS MASINI ⁽²⁾ Conformément à la délibération n° du ../../....

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page



OBJET : Aménagement de l'espace - Avenant n°2 à la convention tripartite d'anticipation foncière sur le secteur des Pallières en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte - Commune des Pennes-Mirabeau / EPF / C.P.A.

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	136
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	136
Majorité absolue	69
Pour	136
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

20 MARS 2012

