

2012_A080

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Convention d'intervention foncière à court terme EPF/C.P.A. -
Approbation de l'avenant n°4**

Le 31 mai 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 25 mai 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AGARRAT Henri – AGOPIAN Jacques – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel – AREZKI Alain – BABULEAUD Jean-Pierre – BARRET Guy – BELLUCCI Angélique – BENNOUR Dahbia – BENON Charlotte – BERNARD Christine – BLAIS Jean-Paul – BONFILLON Jean – BONTHOUX Odile – BORDET André – BOYER Michel – BRAMI Héliot – BRAMOULLÉ Gérard – BRUNET Danièle – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASSAN René – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CHEVALIER Eric – CRISTIANI Georges – CURINIER Erick – DAGORNE Robert – DAVENNE Chantal – DE PERETTI François-Xavier – DELAVET Christian – DELOCHE Gérard – DI CARO Sylvaine – DILLINGER Laurent – DUFOUR Jean-Pierre – FERAUD Jean-Claude – FERAUD Pierre – FILIPPI Claude – FOUQUET Robert – GACHON Loïc – GARCIA Daniel – GARÇON Jacques – GARNIER Eliane – GASCUEL Jean – GERACI Gérard – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GROSDÉMANGE Gérard – GUEZ Danièle – GUINIERI Frédéric – JAUME Emmanuelle – JONES Michèle – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LAGIER Robert – LECLERC Jean-François – LEGIER Michel – LICCIA Marcel – LONG Danièle – MANCEL Joël – MARTIN Richard – MARTIN Régis – MATAS Henri – MAURICE Jany – MOINE Anne – MONDOLONI Jean-Claude – MOYA Patrick – NICOLAOU Jean-Claude – ORCIER Annie – PAOLI Stéphane – PATOT Gérard – PERRIN Jean-Marc – PIERRON Liliane – PIN Jacky – PIZOT Roger – POITOU Frédéric – PORTE Henri-Michel – RIVET-JOLIN Catherine – ROUGIER Jacques – ROUSSEL Jacques – SANGLINE Bruno – SANTAMARIA Danièle – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SILVESTRE Catherine – SLISSA Monique – TAULAN Francis – TRINQUIER Noëlle – VENEL Gérard – VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : ARNAUD Christian suppléé par HARDY Alain – MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André – MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur – MOUGIN Jacques suppléé par GAUSSEN René – MUSSET Alain suppléé par PLAZANET Josiane – ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien – VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PIERRON Liliane – BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude – BOULAN Michel donne pouvoir à TRINQUIER Noëlle – BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DECARA Yannick donne pouvoir à TAULAN Francis – DESCLOUX Odette donne pouvoir à LICCIA Marcel – DEVESA Brigitte donne pouvoir à DE PERETTI François-Xavier – DUCATEZ-CHEVILLARD Christine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BRUNET Danièle – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à CHEVALIER Eric – GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques – HAMARD-OULMI Nadira donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BENON Charlotte – LOUIT Christian donne pouvoir à GERACI Gérard – MERGER Reine donne pouvoir à GARÇON Jacques – MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri – MICHEL Claude donne pouvoir à PORTE Henri-Michel – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à AREZKI Alain – MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique – OLLIVIER Arlette donne pouvoir à FOUQUET Robert – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PERRIN Jean-Claude donne pouvoir à SANGLINE Bruno – POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert – RENAUDIN Michel donne pouvoir à GACHON Loïc – SAEZ Jean-Pierre donne pouvoir à CHARDON Robert – TERME Françoise donne pouvoir à PAOLI Stéphane – TONIN Victor donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – VEYRUNES Bernard donne pouvoir à VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BOUTILLOT Guy – BUCKI Jacques – CATELIN Mireille – CHORRO Jean – CONTE Marie-Ange – DEMENGE Jean – DEVAUX Pierre – DUPERREY Lucien – FENESTRAZ Martine – MAURET Jacques – ROUARD Alain – SUSINI Jules

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

CONSEIL DU 31 MAI 2012

Rapporteur : Jean-Claude Feraud

Thématique : Habitat

Objet : Convention d'intervention foncière à court terme EPF/CPA - Approbation de l'avenant n°4

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 3 février 2006, le Conseil de Communauté a approuvé la convention d'intervention foncière entre la CPA et l'Etablissement Public Foncier PACA, qui 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°4, qui a notamment pour objet de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013 et de porter l'engagement financier de l'EPF PACA de 10 M€ à 14M€.

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.

Ce dispositif est composé :

- D'une convention **d'anticipation** foncière à long terme sur des secteurs d'aménagement stratégiques (convention cadre d'anticipation),
- D'une convention **d'intervention foncière** à court terme sur des secteurs d'importance limitée (convention multi-sites d'intervention foncière).

La Communauté du Pays d'Aix (CPA) et l'EPF PACA ont signé en mai 2006 une convention multisites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la CPA.

L'EPF et la CPA ont ensuite adopté trois avenants :

- un premier avenant a été signé en décembre 2006, afin de porter le montant de l'engagement financier de 2,5 à 5 millions d'euros HT, et de faire passer l'objectif de production à 200 logements,
- Un second avenant a été signé en janvier 2009, afin d'augmenter à nouveau le montant de l'engagement financier et de le porter à 10 millions d'euros HT, pour un objectif de 400 logements, et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 4 mai 2012,
- Un troisième avenant a permis d'intégrer les nouvelles modalités du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA pour la période 2010-2015 avec notamment la suppression, jusqu'au 1er janvier 2013, de l'actualisation du prix de cession afin de favoriser la sortie des opérations en cours dans un contexte de crise immobilière.

Ce partenariat se traduit à ce jour par :

- l'adhésion de 12 communes au dispositif contractuel,
- une intervention foncière répartie sur une quinzaine de sites, soit 25 ha environ et représentant un potentiel de 600 logements à terme,
- l'acquisition de 4 187 K€ de biens immobiliers bâtis et non-bâtis,
- des cessions pour 1 767 K€ en vue de la réalisation de 320 logements.

Il s'agit avec cet avenant n°4 de :

- **proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013,**
- **porter l'engagement financier de l'EPF de 10 M€ à 14M€.**
- **intégrer l'actualisation du programme pluriannuel d'intervention 2010-2015**

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° 2006_A028 du Conseil communautaire du 3 février 2006 qui a approuvé la convention initiale,

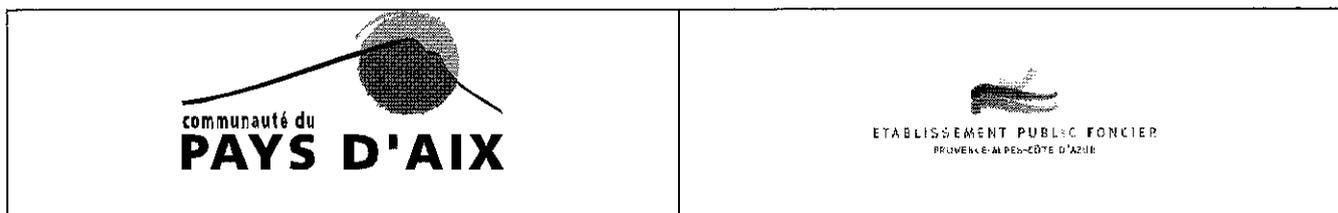
VU la délibération n° 2006-A272 du Conseil communautaire du 20 octobre 2006 qui a approuvé l'avenant n°1,
VU la délibération n° 2009-B072 du Bureau communautaire du 13 mars 2009 qui a approuvé l'avenant n°2,
VU la délibération n° 2011-B055 du Bureau communautaire du 10 février 2011 qui a approuvé l'avenant n°3,
VU l'avis du Bureau communautaire du 10 mai 2012 ;
VU l'avis de la Commission Habitat en date du 19 avril 2012,

Dispositif :

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

- **APPROUVER** l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à court terme conclue entre l'EPF et la CPA,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 4 et toutes les pièces nécessaires à sa mise en œuvre.

Annexe 1 : Avenant n°4



Communauté du Pays d'Aix
(Département des Bouches-du-Rhône)

**CONVENTION MULTISITES POUR UNE INTERVENTION FONCIERE A COURT
TERME DESTINEE A LA PRODUCTION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE
ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR**

AVENANT N° 4

ENTRE

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

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 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° du 22 Mars 2012,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
Article 1 - Durée de la convention.....	7
Article 2 - Financement de la convention	7
Article 3 - Information sur la réalisation des projets après cession	7
ANNEXE 1	8

PREAMBULE

La Communauté du Pays d'Aix (CPA) et l'EPF PACA ont signé en mai 2006 une convention multi-sites pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la CPA.

Les deux partenaires ont ensuite adopté trois avenants :

- un premier avenant a été signé en décembre 2006, afin de porter le montant de l'engagement financier de 2,5 à 5 millions d'euros HT, et de faire passer l'objectif de production à 200 logements.
- Un second avenant a été signé en janvier 2009, afin d'augmenter à nouveau le montant de l'engagement financier et de le porter à 10 millions d'euros HT, pour un objectif de 400 logements, et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 4 mai 2012.
- Un troisième avenant a permis d'intégrer les nouvelles modalités du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA pour la période 2010-2015 avec notamment la suppression, jusqu'au 1^{er} janvier 2013, de l'actualisation du prix de cession afin de favoriser la sortie des opérations en cours dans un contexte de crise immobilière.

Ce partenariat mis en place entre les deux structures se traduit à ce jour par :

- L'adhésion de 12 communes au dispositif contractuel
- Une intervention foncière répartie sur une quinzaine de sites, soit 25 ha environ et représentant un potentiel de 600 logements à terme
- 11.5 ha acquis par l'EPF pour un montant de 5.7 M€ HT et des contrats de cession engagés pour une production de 320 logements.

Dans ce cadre, le droit de préemption pourra être exercé conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des logements sociaux nécessaires à la commune pour atteindre 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du CCH.

Pour mémoire, l'article L.210.1 concerne à la fois la motivation du droit de préemption et les dispositions spécifiques applicables aux communes carencées ; l'article L.302-8 du CCH reprend les obligations du PLH liées à la loi SRU relatives à la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, pour permettre de poursuivre les actions engagées et la sortie opérationnelle des projets, et dans l'attente de la formalisation du deuxième PLH de la communauté pour lequel une nouvelle convention pourra être proposée, le présent avenant n°4 a pour objet :

- de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2013
- d'augmenter le montant de l'engagement financier de 10 M€ à 14 M€ HT.
- d'intégrer l'actualisation du PPI 2010-2015 approuvé au Conseil d'administration de l'EPF PACA du 06 Octobre 2011 relatif à la demande d'information sur la réalisation des projets après cession des terrains.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Durée de la convention

(Remplace l'article n°13 de la convention initiale)

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2013.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA s'achève au terme de la convention.

Article 2 – Financement de la convention

(Remplace l'article n°10 de la convention initiale)

Au titre du présent avenant l'engagement financier de l'EPF PACA mentionné à l'article 10 de la convention initiale et de ses avenants n°1, 2 et 3, est augmenté de **4 millions d'euros (4 000 000 €) HT** portant l'engagement financier global à 14 millions d'euros HT pour un objectif de réalisation d'un programme d'environ 600 logements.

Article 3 – Information sur la réalisation des projets après cession

(En complément de l'article 11 de la convention initiale)

Le présent avenant intègre l'actualisation du PPI 2010-2015 approuvé par délibération 2011-41 du CA de l'EPF du 06 octobre 2011 (cf. Texte en Annexe 1)

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

Fait en 4 exemplaires originaux.

Fait à Marseille, le En 4 exemplaires originaux	Fait à, le ⁽²⁾
L'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur représenté par son Directeur Général,	La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix représentée par sa Présidente
Pierre-Louis SOLDAÏNI	Maryse JOISSAINS MASINI ⁽¹⁾

(1) Parapher le bas de chaque page

(2) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Communautaire

Information sur la réalisation des projets après cession

- L'EPF est un outil au service des collectivités locales pour mettre en œuvre des politiques foncières publiques contribuant à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son conseil d'administration.
- Ces objectifs ou priorités sont précisés et déclinés, pour chaque projet, dans les conventions d'intervention foncière que conclut l'EPF avec les collectivités locales.
- Ils sont retranscrits dans les actes de vente que l'EPF signe avec les acquéreurs de terrains (collectivités locales, opérateurs de constructions ou d'aménagement, etc.) : Ces obligations prennent la forme de cahiers des charges annexés ou inclus dans les actes de vente.
- L'EPF n'est ni aménageur ni constructeur et une fois ses terrains vendus, il n'a plus mandat pour agir. Les objectifs au nom desquels il est intervenu sont assumés par les collectivités locales, qui doivent assurer, après la cession des biens aux opérateurs, la garantie de bonne fin des projets, conformément aux obligations des cahiers des charges sus mentionnés.
- Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement, il est toutefois nécessaire de disposer des informations relatives aux conditions de réalisation des projets qu'il a initié et d'en rendre compte au conseil d'administration.
- Les conventions d'intervention de l'EPF ayant permis la mise œuvre de projets d'intérêt général, conformément à des cahiers des charges de cession de terrains ou d'immeuble, devront donc comporter l'obligation pour la collectivité locale compétente, d'informer l'établissement sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions des projets, jusqu'à leur réalisation finale.
- Les modalités pourront prendre la forme de comptes rendus annuels d'activité fournis par l'opérateur en charge de la réalisation du projet (promoteur, bailleur social, aménageur, etc...). Ces comptes rendus préciseront le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes et les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.
- Ces retours d'information devront en définitive permettre d'évaluer le respect des objectifs initiaux qui ont présidé à l'intervention de l'EPF ou les raisons qui ont entraîné les adaptations et évolutions constatées.

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Convention d'intervention foncière à court terme EPF/C.P.A. -
Approbation de l'avenant n°4**

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	132
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	132
Majorité absolue	67
Pour	132
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Étai(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



07 JUIN 2012