



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 OCTOBRE 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_A166

OBJET : Habitat - Autorisation de signer l'avenant n°5 à la convention tripartite entre l'Etablissement Public Foncier (EPF), la C.P.A. et la commune de Coudoux pour la veille et la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes

Le 25 octobre 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Font d'Aurumy, Chemin des Vertus à Fuveau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 19 octobre 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AMIEL Michel - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BORDET André - BOULAN Michel - BOUTILLOT Guy - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GARNIER Eliane - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURICE Jany - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - ORCIER Annie - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PIN Jacky - QUARANTA Alain - RIVORY Olivia - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : AREZKI Alain suppléé par MENGEAUD Julien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - POTIE François suppléé par MAS Jean-Louis

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROCHE Annie donne pouvoir à CONTE Marie-Ange - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude - BONTHOUX Odile donne pouvoir à BRAMI Héliot - BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard - CASSAN René donne pouvoir à SANGLINE Bruno - CLOT Jean-David donne pouvoir à GUINIERI Frédéric - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DILLINGER Laurent donne pouvoir à DECARA Yannick - DUPERREY Lucien donne pouvoir à DELAVET Christian - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - FOUQUET Robert donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - JONES Michèle donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à DELOCHE Gérard - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - LOUIT Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - MAURET Jacques donne pouvoir à JAUME Emmanuelle - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MICHEL Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à GARÇON Jacques - NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à CHORRO Jean - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BENON Charlotte - PIERRON Liliane donne pouvoir à TAULAN Francis - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - TERME Françoise donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - TONIN Victor donne pouvoir à GALLESE Alexandre - VENEL Gérard donne pouvoir à VEYRUNES Bernard

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BUCKI Jacques - CANAL Jean-Louis - CURINIER Erick - GOURNES Jean-Pascal - GUINDE André - JOISSAINS Sophie - MEDVEDOWSKY Alexandre - MORBELLI Pascale - NICOLAOU Jean-Claude - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - PORTE Henri-Michel - ROUARD Alain - ROVARINO Isabelle - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

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

CONSEIL DU 25 OCTOBRE 2012

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Autorisation de signer l'avenant n°5 à la convention tripartite entre l'Etablissement Public Foncier, la CPA et la commune de Coudoux pour la veille et la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le Conseil communautaire du 17 décembre 2004 a déclaré d'intérêt communautaire la mise en place d'une convention tripartite entre l'Etablissement Public Foncier, la CPA et la commune de Coudoux pour la réalisation d'une opération de logements intermédiaires et sociaux sur le secteur du « Grand Coudoux ». Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°5 à la convention, qui a pour objet de proroger son délai de validité jusqu'au 31 décembre 2013.

Exposé des motifs :

Depuis décembre 2005, la CPA travaille avec l'Etablissement Public Foncier PACA pour permettre aux communes de bénéficier de ces 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.

Le partenariat 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 de d'importance limitée (convention multi-sites d'intervention foncière).

D'autres conventions signées entre les communes, la CPA et l'EPF pré-existent à ces dispositifs, c'est le cas de la convention, objet du présent rapport.

La convention de Coudoux dont l'objectif principal est d'organiser une veille et une maîtrise foncière sur le périmètre dit du « Grand Coudoux », définit par ailleurs le rôle des trois partenaires. Notamment celui de la Communauté du Pays d'Aix qui reste garante du rachat des terrains acquis par l'EPF PACA au terme du portage, si l'opération d'aménagement n'est pas finalisée.

La convention, établie pour trois ans, a été visée le 29 mars 2005 par les différentes parties. Un premier avenant a été nécessaire pour autoriser l'EPF PACA de porter son engagement financier à l'ensemble des périmètres nord et sud afin de permettre la concrétisation des acquisitions foncières d'opportunités sur l'ensemble du secteur d'étude. Il a fait l'objet d'une délibération (n°2005-A115) lors du Conseil communautaire du 24 juin 2005.

La même année, un deuxième avenant a été pris (délibération n°2005-A317) afin d'accompagner la commune sur le scénario d'aménagement retenu comprenant à terme : une place, des voies de circulations, un centre médical, un programme d'environ 80 logements intégrant des logements à coûts maîtrisés, des logements libres en locatifs et en accession à la propriété, des espaces de stationnement correspondant et des commerces, sur une assiette foncière de 9220 m².

Deux avenants ont ensuite permis d'accroître la durée de la convention initiale et d'augmenter l'engagement financier.

La commune a ainsi confié à l'EPF PACA la mission d'engager une démarche de pré projet visant à approfondir les composantes essentielles de l'opération : formalisation du programme, choix d'un parti d'aménagement, détermination du périmètre opérationnel, conditions financières de faisabilité, étude d'impact, dossier d'enquêtes conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire.

Aujourd'hui l'opération a fait l'objet d'une DUP et a été déclarée d'intérêt communautaire fin 2011. Les terrains ont été acquis par l'EPF PACA et rétrocédés à

l'opérateur. Le permis de construire a été délivré et les travaux de VRD ont commencé.

Le présent avenant a pour objet de proroger la validité de la convention au 31 décembre 2013.

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° 2004-A321 du Conseil communautaire du 17 décembre 2004 qui a approuvé la convention initiale,

VU la délibération n° n°2005-A115 du Conseil communautaire du 24 juin 2005 qui a approuvé l'avenant n°1,

VU la délibération n° n°2005-A317 du Conseil communautaire du 08 décembre 2005 qui a approuvé l'avenant n°2,

VU la délibération n° 2008-B201 du Bureau communautaire du 18 juillet 2008 qui a approuvé l'avenant n°3,

VU la délibération n° 2010-B453 du Bureau communautaire du 29 septembre 2010 qui a approuvé l'avenant n°4,

VU l'avis de la Commission Habitat en date du 27 septembre 2012,

VU l'avis du Bureau communautaire du 11 octobre 2012.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** l'avenant n°5 à la convention tripartite entre l'Etablissement Public Foncier, la CPA et la commune de Coudoux, sans incidence financière ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 5.

Annexe 1 : Avenant n°5



Commune de COUDOUX

(Département des Bouches-du-Rhône)

CONVENTION OPERATIONNELLE DE VEILLE ET MAITRISE FONCIERE EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROGRAMME D'HABITAT MIXTE ET DE SERVICES SUR LA COMMUNE DE COUDOUX

AVENANT N°5

ENTRE

La Ville de COUDOUX, représentée par Monsieur Guy BARRET, Maire de COUDOUX, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2012,

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 25 octobre 2012,

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 (13001) – Immeuble 'Le Noailles', 62-64 La Canebière, représenté par son Directeur Général, Monsieur Pierre-Louis SOLDAÏNI, nommé par arrêté ministériel du 10 janvier 2002 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°en date du 28 Juin 2012,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

PREAMBULE

L'EPF PACA intervient sur la commune de Coudoux dans le cadre de la convention tripartite signée entre la Commune, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur.

Cette convention opérationnelle a été signée en date du 7 février 2005 en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services pour une durée de 3 ans à compter de la date d'exécution au contrôle de légalité, soit le 29 mars 2005.

Un premier avenant a été signé en date du 9 septembre 2005 étendant le périmètre d'intervention de l'EPF PACA au nord de la zone d'étude et afin de procéder aux premières acquisitions amiables auprès de trois propriétaires privés pour une emprise totale de 3 191 m², qui se sont concrétisées à la fin de l'année 2006.

Un deuxième avenant à la convention a été signé en date du 11 avril 2006 permettant à la Commune de délibérer sur l'ouverture à la concertation préalable du projet et d'orienter en conséquence l'étude de pré aménagement par l'analyse des conditions de faisabilité et de confier à l'EPF la mission d'acquisition systématique y compris par voie de DUP.

L'avenant n°2 a permis également un engagement financier d'un montant total de 2 500 000 €, suffisant pour assurer la maîtrise totale du site.

Un troisième avenant à la convention a été signé en date du 22 août 2008, afin d'augmenter la durée de la convention initiale, et de confier à l'EPF PACA la conduite de la procédure judiciaire et administrative d'expropriation en vue de permettre la réalisation du projet d'habitat mixte et de commerces du Grand Coudoux.

Un quatrième avenant à la convention a été signé en date du 30 novembre 2010, afin d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA à 3 500 000 €, compte tenu des montants des indemnités retenus par le juge de l'expropriation, pour l'indemnisation des propriétaires du foncier. Cet avenant a permis également de mettre la convention en conformité avec les éléments du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF PACA modifié lors du Conseil d'Administration du 30 novembre 2009.

En réponse à la problématique du logement et à l'évolution des besoins, en vue de conforter le centre du village et contrecarrer l'étalement urbain, la commune de Coudoux a retenu le projet comprenant à terme : une opération de 92 logements dont 31 logements aidés et 61 logements libres, en locatifs et en accession à la propriété, une place publique, des voies de circulation par un maillage jusqu'aux équipements publics existants, un centre médical et des commerces, un jardin d'enfants, des espaces de stationnement public correspondants, sur une assiette foncière de 12 463 m².

Les deux opérateurs désignés par la collectivité sont : Famille et Provence, bailleur social avec lequel une promesse synallagmatique a été signée le 23 décembre 2010, et Villenova avec laquelle une promesse synallagmatique a été signée le 31 janvier 2011 pour le logement libre. La maîtrise d'œuvre pour l'ensemble de l'opération a été confiée à Manuel Canas, architecte à Pertuis. La partie technique VRD est assurée par le BET SETOR.

Parallèlement, l'opération du Grand Coudoux a été déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté du Pays d'Aix au Conseil communautaire du 15 décembre 2011.

Dans ce cadre, les opérateurs ont déposé concomitamment des demandes de Permis de construire le 20 décembre 2011. Le délai d'instruction des demandes de permis de construire est porté à 6 mois du fait de la présence de commerces (instruction de la CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial).

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de proroger la durée de la présente convention le temps du délai de recours des tiers sur les demandes de permis de construire en cours, et la signature des Actes Authentiques de cession des terrains par l'EPF aux opérateurs.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION
(article 16 de la convention initiale)

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

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

Fait à Marseille, le
En 4 exemplaires originaux

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par son Directeur
Général,**

Fait à, le ⁽¹⁾

**La commune de
COUDOUX représentée
par son Maire,**

Fait à, le ⁽¹⁾

**La Communauté
d'Agglomération du Pays
d'Aix représentée par sa
Présidente**

Pierre-Louis SOLDAÏNI

Guy BARRET⁽²⁾

Maryse JOISSAINS MASINI⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

OBJET : Habitat - Autorisation de signer l'avenant n°5 à la convention tripartite entre l'Etablissement Public Foncier (EPF), la C.P.A. et la commune de Coudoux pour la veille et la maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme de logements mixtes

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	129
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	129
Majorité absolue	65
Pour	129
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



14 NOV. 2012