

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20121214-2012_A224-DE
Date de télétransmission : 19/12/2012
Date de réception préfecture : 19/12/2012



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 14 DECEMBRE 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_A224

OBJET : Habitat - Avenant n°3 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 PACA / C.P.A.

Le 14 décembre 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 7 décembre 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AMAROUCHE Annie - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GUINDE André - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOUVE Mireille - LECLERC Jean-François - LICCIA Marcel - MANÇEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURICE Jany - MERGER Reine - MERSALI Malik - MICHEL Claude - MOHAMMEDI Amaria - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SUSINI Jules - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : DEVESA Brigitte suppléée par SKRIVAN Fleur - GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MICHEL Marie-Claude suppléée par MENGEAUD Julien - POTIE François suppléé par MAS Jean-Louis - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALBERT Guy donne pouvoir à JOUVE Mireille - AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique - BERNARD Christine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANÇEL Joël - BOYER Michel donne pouvoir à ARNAUD Christian - BRAMI Héliot donne pouvoir à SUSINI Jules - BRUNET Danièle donne pouvoir à BENON Charlotte - CHARDON Robert donne pouvoir à PELLENC Roger - CHEVALIER Eric donne pouvoir à BONTHOUX Odile - CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges - DECARA Yannick donne pouvoir à PAOLI Stéphane - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MORBELLI Pascale - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GARÇON Jacques - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine donne pouvoir à CHARRIN Philippe - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - FOUQUET Robert donne pouvoir à TERME Françoise - GARNIER Eliane donne pouvoir à GARCIA Daniel - GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à GERACI Gérard - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à DELOCHE Gérard - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - JONES Michèle donne pouvoir à MERGER Reine - LAFON Henri donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à PIERRON Liliane - LEGIER Michel donne pouvoir à MARTIN Régis - MATAS Henri donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - MAURET Jacques donne pouvoir à JAUME Emmanuelle - MUSSET Alain donne pouvoir à DUFOUR Jean-Pierre - NELIAS Mireille donne pouvoir à PATOT Gérard - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à BENNOUR Dahbia - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à AREZKI Alain - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à RENAUDIN Michel - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - SLISSA Monique donne pouvoir à ORCIER Annie - TAULAN Francis donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AGOPIAN Jacques - CASSAN René - CHORRO Jean - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DI CARO Sylvaine - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - LAGIER Robert - LONG Danielle - LOUIT Christian - MEDVEDOWSKY Alexandre - NICOLAOU Jean-Claude - QUARANTA Alain - ROUGIER Jacques - TONIN Victor

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 14 DECEMBRE 2012

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Avenant n°3 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 PACA / 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, 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°3, qui a pour objet de proroger l'intervention de l'EPF PACA jusqu'au 31/12/2017 et d'augmenter son engagement financier de 3 à 8M€, correspondant au montant auquel la CPA se porte caution sur les biens acquis.

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.

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 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 (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'avenant n°2 avait permis de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2012.

L'objet de cet avenant n°3 est donc :

- **de proroger l'intervention de l'EPF PACA au 31 décembre 2017, jusqu'à l'obtention des arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des terrains,**
- **d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA de 3M€ à 8M€.**

Ce rapport n'a pas d'incidence financière sur le budget en cours, ni en étude, ni en investissement. Mais dans le cadre de ce partenariat avec l'EPF PACA, la CPA se porte garante des biens acquis. Elle rachèterait des terrains dans le cas où aucune opération ne se serait concrétisée à l'issue de la démarche étude/veille foncière. **L'engagement financier de l'EPF PACA est fixé à 8 M€, il correspond au montant maximum de la caution de la CPA sur cette convention d'intervention foncière.**

Le coût d'intervention de l'EPF PACA est de 1.5 %/an par actualisation du prix de cession des biens.

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,

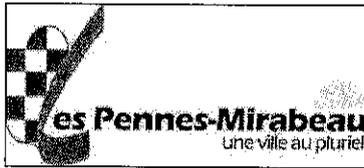
VU la délibération n° 2012-A023 du Conseil communautaire du 15 mars 2012 qui a approuvé l'avenant n°2,

VU l'avis de la Commission Habitat en date du 15 novembre 2012.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** l'avenant n°3 à la convention EPF/CPA/Commune des Pennes-Mirabeau concernant le secteur de Pallières,
- **ACTER** que la CPA se porte garante des terrains achetés par l'EPF PACA à hauteur de 8 M€, au lieu de 3 M€ précédemment,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 3 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°3 Phase Réalisation

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 sa Présidente, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, 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 06 Décembre 2012,

D'autre part,

SOMMAIRE

Préambule et objet de l'avenant	6
Article 1 – Objet et définition de l'intervention	7
Article 2 – La démarche d'acquisition.....	7
Article 3 – Montant de la convention	7
Article 4 – Durée de la convention	7
Article 5 – Conditions juridiques de la revente	8
Annexe 1	9

Préambule 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 1 702 977 € 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.

Un avenant n°2 a été signé en juillet 2012 afin de définir, de manière transitoire, les conditions de poursuite de la mission foncière de l'EPF PACA jusqu'à la création de la ZAC

Parallèlement la commune a engagé des études complémentaires de faisabilité confiées en mandat d'études à la SPLA « Pays d'AIX Territoires ».

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 passer en phase réalisation, d'augmenter le montant de la convention et de proroger les délais jusqu'en décembre 2017.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Objet et définition 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 de réalisation sur le périmètre de la ZAD et ce jusqu'à la création de la ZAC Pallières II et l'obtention des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité des terrains.

Article 2 – La démarche d'acquisition

(article 4 de la convention initiale)

PHASE REALISATION

La Commune des Pennes Mirabeau s'engage à créer la ZAC Pallières II, concéder l'opération sur la base des éléments de programmes issus de l'étude de faisabilité, et approuver le traité de concession avec l'aménageur désigné. Concomitamment, à approuver les dossiers préalables aux enquêtes conjointes de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité (par tranche). Enfin, à modifier le PLU au bénéfice de l'aménageur.

L'EPF PACA poursuit une mission de veille foncière à l'amiable et par délégation du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD, tel que défini en annexe 1 et en application des articles correspondants du code de l'urbanisme, jusqu'à l'arrêté de cessibilité qui confère à l'aménageur la maîtrise foncière certaine de l'opération.

L'EPF PACA sera le seul acteur foncier à l'amiable afin d'assurer la maîtrise des prix et la cohérence de l'action foncière au regard du projet dans son ensemble.

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.

Le traité de concession approuvé devra intégrer ces modalités et l'aménageur désigné aura donc pour obligation d'acquérir (hors phase d'expropriation) exclusivement le foncier à l'EPF PACA ou à la Commune des Pennes Mirabeau.

Article 3 – Montant de la convention

(article 9 de la convention initiale)

Au titre du présent avenant le montant prévisionnel de la convention de l'EPF PACA mentionné à l'article 9 de la convention initiale, est augmenté de 5 millions d'euros (5 000 000€) HT portant le montant financier global à 8 millions d'euros (8 000 000 €) HT.

Les engagements financiers que l'EPF PACA prendra pour la réalisation de cette convention seront décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. La Communauté en sera régulièrement tenue informée.

Article 4 – Durée de la convention

(article 10 de la convention initiale)

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31/12/2017 ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

Article 5 – 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 Commune ou son mandataire, ou à défaut la Communauté du Pays d'Aix (CPA) 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 Commune ou de son mandataire ou à défaut de la CPA. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par la Commune ou son mandataire ou à défaut de la CPA. La Commune ou son mandataire, ou à défaut la CPA 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 Commune ou son mandataire, ou à défaut de la CPA, mettent fin à la période de portage foncier par l'EPF PACA.

Dans ce cadre, les cessions à tous opérateurs autres que la Commune ou son mandataire, ou à défaut la CPA, 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 des avenants 1 et 2 restent inchangés.

Fait en 6 exemplaires originaux.

A Marseille, le

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

Pierre-Louis SOLDAÏNI ⁽²⁾

A, le
.....⁽¹⁾

**La Commune des
Pennes Mirabeau
représentée par son
Maire,**

M. AMIEL ⁽²⁾

A, le
.....⁽¹⁾

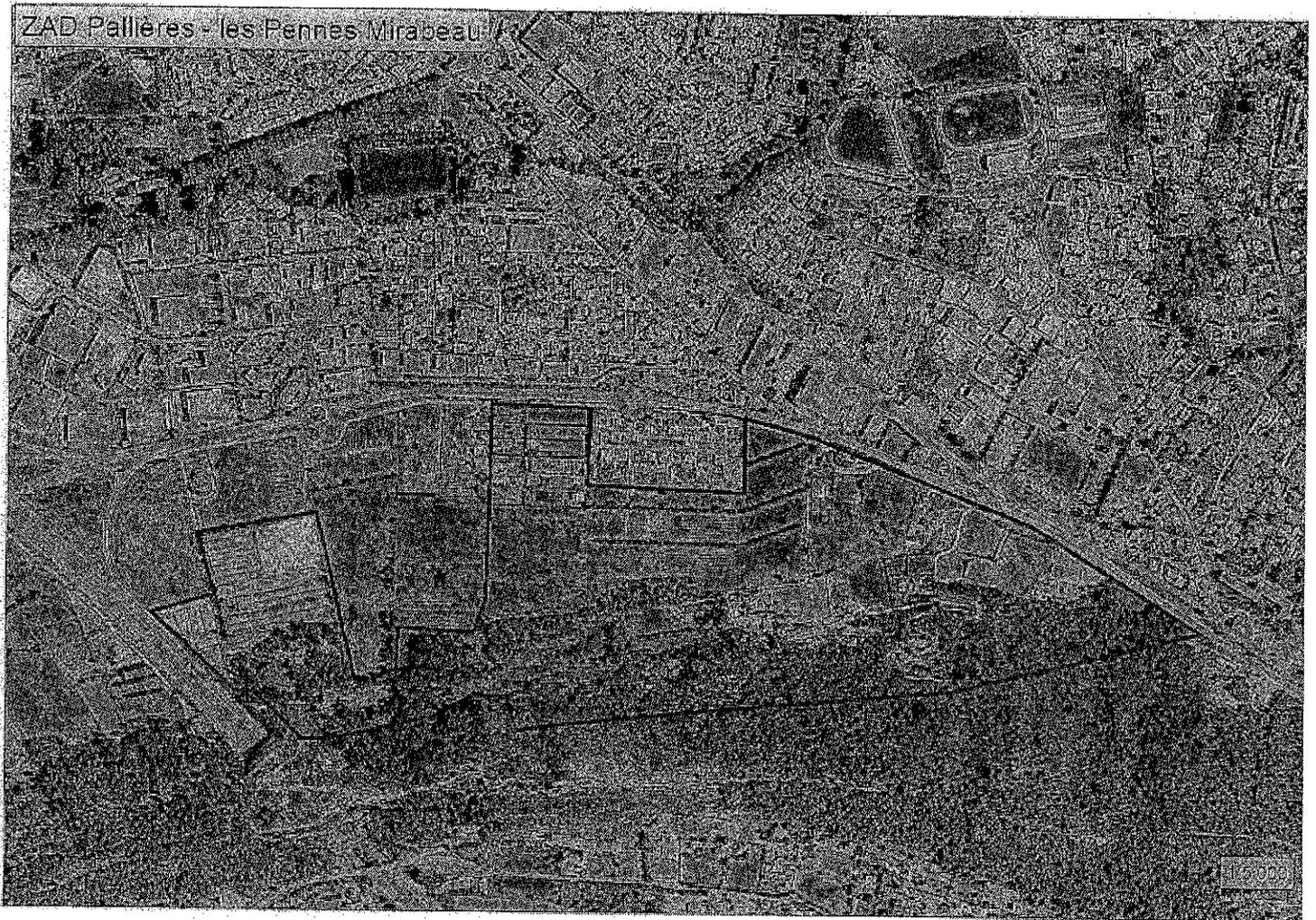
**La Communauté
d'Agglomération du Pays
d'Aix représentée par sa
Présidente**

**Maryse JOISSAINS
MASINI ⁽²⁾**

**Conformément à la
délibération n°**

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page



OBJET : Habitat - Avenant n°3 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 PACA / C.P.A.

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	128
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
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



19 DEC. 2012