

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130718-2013_A127-DE
Date de télétransmission : 25/07/2013
Date de réception préfecture : 25/07/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 JUILLET 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS
MASINI

2013_A127

OBJET : Habitat - Avenant n° 2 à la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur de Font-Trompette en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte - Commune de Venelles EPF/CPA

Le 18 juillet 2013, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 12 juillet 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSSI Jean-Christophe - GUINDE André - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - PAOLI Stéphane - PIN Jacky - QUARANTA Alain - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Daniëlle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VILLEVIELLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - ORCIER Annie suppléée par LANFRANCO Anne - 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 GARÇON Jacques - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à MARTIN Régis - BENNOUR Dabha donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - BERNARD Christine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - BOULAN Michel donne pouvoir à ROUARD Alain - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CATELIN Mireille donne pouvoir à GERARD Jacky - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GERACI Gérard - DILLINGER Laurent donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - DUFOUR Jean-Pierre donne pouvoir à MUSSET Alain - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à BRAMI Helliot - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - HAMARD-OULMI Nadira donne pouvoir à CONTE Marie-Ange - JONES Michèle donne pouvoir à SANTAMARIA Daniëlle - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à TAULAN Francis - LONG Daniëlle donne pouvoir à ALBERT Guy - MICHEL Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - PATOT Gérard donne pouvoir à BUCCI Dominique - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - PIERRON Lilliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à MAS Jean-Louis - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - TONIN Victor donne pouvoir à CHEVALIER Eric - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - BERENGER Patrice - BRUNET Daniëlle - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CIOT Jean-David - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - GALLESSE Alexandre - GARCIA Daniel - GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - JAUME Emmanuelle - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LOUIT Christian - MALLET Raymond - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - NELIAS Mireille - PERRIN Jean-Claude - RIVORY Olivia - ROUSSEL Jacques - SLISSA Monique - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

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

CONSEIL DU 18 JUILLET 2013

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Thématique : Habitat

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

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 20 juin 2007, le Conseil de communauté a approuvé une convention d'anticipation foncière sur le secteur de Font-Trompette à Venelles, en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte. Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°2, qui a notamment pour objet de proroger l'intervention de l'EPF PACA jusqu'à fin 2015. Il permet aussi d'augmenter son engagement financier de 1 à 4M€, sur la base d'un programme identique de 500 logements, mais qui sera réalisé en deux tranches, comprenant les équipements publics indispensables à l'opération.

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 de Font-Trompette, la commune de Venelles avait demandé, par délibération en date du 10 juillet 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 par la commune. Un arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2007 a créé un périmètre de ZAD, d'une superficie d'environ 38 ha.

Dans ce cadre, une convention d'anticipation foncière entre la commune de Venelles, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA concernant le site de Font-Trompette, a été validée et signée par les parties le 18 septembre 2007.

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 : Atelier 9).

Pendant la durée de cette étude, l'EPF PACA a lancé des négociations foncières avec les propriétaires, et a acquis environ 5 ha.

Un premier avenant avait pour objet de proroger la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2013 et de prendre en compte les nouvelles dispositions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA et d'actualisation du prix de cession, nulle jusqu'au 1^{er} janvier 2013.

Pour affiner la réalisation du projet, il a été décidé de prévoir deux tranches de réalisation, avec dans un premier temps 300 logements (30% de logements sociaux, 20% d'accession sociale à la propriété, et 50% d'accession libre), ainsi que des équipements structurants répondant aux besoins liés à l'apport de population de ce projet (équipement scolaire + cantine, crèche, commerces,...).

La tranche 2 comprendra 200 logements (30% de logements sociaux, 20% d'accession sociale à la propriété, et 50% d'accession libre), avec un parc paysager (corridor écologique) et la voirie de connexion avec le secteur de Figueras, pour assurer un contournement nord du village.

Le présent avenant n°2 vise à porter l'engagement financier de l'EPF PACA a 4 M€ (1 M€ initialement) et à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 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° 2007-A154 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 qui a approuvé la convention initiale,

VU la délibération n° 2011-A190 du Conseil communautaire du 15 décembre 2011 qui a approuvé l'avenant n°1,

VU l'avis de la Commission Habitat en date du 4 juillet 2013 ;

VU l'avis favorable du Bureau Communautaire du 18 juillet 2013.

Dispositif :

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

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



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

**CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE MAITRISE FONCIERE EN
VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE**

AVENANT N°2

ENTRE

La Commune de Venelles, représentée par son Maire, M. Robert CHARDON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n° en date du

D'une part,

ET

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.....,

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 Emile BAYER, nommé par arrêté ministériel du 26 décembre 2012 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 20 Juin 2013,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE ET OBJET DE L'AVENANT	6
ARTICLE 1 – Engagement financier	9
ARTICLE 2- Financement des études	9
ARTICLE 3 - Durée de la Convention	9

PREAMBULE ET OBJET DE L'AVENANT

La commune de Venelles comptait, lors du recensement de 2011, une population totale de 8 409 habitants.

Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, et se situe dans le bassin d'habitat du Val de Durance, en constante expansion. Elle se situe également dans le périmètre d'influence de Cadarache.

Dans ce contexte, l'Etat a créé un périmètre provisoire de ZAD, par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2005.

Le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aix fixe comme principaux objectifs de réparer les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande en matière d'habitat dans sa diversité, en développant l'offre en logements locatifs sociaux et intermédiaires notamment, de constituer des réserves foncières à destination de logements sociaux ou intermédiaires, et identifiant pour le bassin d'habitat du Val de Durance dont fait partie Venelles, un besoin de production de 320 à 350 logements par an.

En outre, l'arrêté préfectoral en date du 30 décembre 2005 rappelle à la commune de Venelles son retard dans la réalisation de l'objectif de production de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2002-2004 (fixé à 73 logements).

Les orientations du PADD débattues en Conseil Municipal le 3 mai 2006 et le 16 octobre 2007, soulignent le fait que ce secteur de la zone de Font-Trompette présente des enjeux en termes de requalification et de mixité fonctionnelle, et indiquent comme objectif le besoin de diversifier l'offre d'habitation et de répondre aux évolutions de la population, afin de favoriser la mixité urbaine et sociale.

Soucieuse de limiter la spéculation sur le secteur de Font-Trompette, la commune de Venelles avait demandé, par délibération en date du 10 juillet 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 d'une superficie d'environ 40 ha, afin d'intervenir sur des ventes éventuelles qui pourraient mettre en péril l'équilibre financier d'un aménagement du secteur par la commune.

De plus, une convention d'anticipation foncière entre la commune de Venelles, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA concernant le site de Font-Trompette, a été validée et signée par les parties le 18 septembre 2007.

Dans le cadre de cette démarche de veille foncière, la commune de Venelles, en partenariat avec la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA, a lancé la réalisation d'une étude d'organisation urbaine et la priorisation de sous-périmètres opérationnels en vue de la réalisation d'un quartier durable sur le secteur de Font-Trompette, afin de définir les grandes lignes d'un projet d'aménagement du secteur, et son phasage.

Pendant la durée de cette étude, l'EPF PACA a lancé des négociations foncières avec les propriétaires et a acquis **5 ha au cœur du projet**, qui représente une dépense de 800 000 €.

Parallèlement, la commune de Venelles souhaite inscrire le développement de plusieurs quartiers de logements depuis l'Ouest jusqu'au Nord de la commune de Venelles (Grand-Puits, Fontcuberte, Figueirasses et Font-Trompette) dans un schéma d'ensemble cohérent, ce qui pose la question du besoin en équipements scolaires.

En effet, les écoles actuelles peuvent encore accueillir environ 115 enfants jusqu'en 2013.

Si on se base sur les ratios de 200 à 250 enfants pour 1 000 logements construits, on peut estimer, dans l'hypothèse d'une évolution actuelle constante des effectifs (stagnation du nombre de naissances) que la construction de 500 logements entraînerait l'arrivée théorique de 100 à 125 enfants, soit la totalité de la capacité d'accueil actuelle des écoles.

La construction prévue d'un groupe scolaire à Font-Trompette permettrait de répondre aux besoins futurs, en étant le lieu de scolarisation des enfants habitant depuis la route de Coutheron jusqu'à la ZAD ITER.

C'est dans ce cadre, afin d'anticiper les besoins liés aux équipements et infrastructures (coût pour l'assainissement, les écoles, les voiries...) correspondant au nombre des futurs logements, que le projet retenu par la commune portera sur une superficie d'environ 25 ha avec pour principaux axes (qui se déclinent en deux tranches) :

En tranche 1 :

- un programme d'environ 300 logements, composé de 30% de logements sociaux, 20% 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 (équipement scolaire + cantine, crèche, commerces,...),
- La réalisation des voies de desserte de ce nouveau quartier,
- La création de connexion avec le centre urbain et les équipements avoisinants.

En tranche 2 :

- un programme d'environ 200 logements, composé de 30% de logements sociaux, 20% d'accession sociale à la propriété, et 50% d'accession libre,
- un parc paysager (corridor écologique),
- l'aménagement d'environ 20 ha,
- une voie de connexion devra relier le secteur « des figueras » avec le secteur de « font trompette » pour assurer notamment un « contournement » nord du village.

Il est entendu que ce projet s'inscrit dans l'axe n°2 du Plan Pluri Annuel d'Intervention 2010-2015 préconisant la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espaces ».

Pour poursuivre les acquisitions et notamment s'assurer la maîtrise foncière de la Tranche 1 préalablement à la définition de la procédure opérationnelle, et afin d'accompagner la commune jusqu'à la création de la ZAC et pour son choix pour l'opérateur-aménageur, il est proposé :

1. au titre du présent avenant, le montant de la convention mentionné à l'article 9 de la convention initiale est augmenté de **TROIS Millions d'euros** (3 000 000 €) HT portant le montant global à 4 millions d'euros HT pour un objectif de réalisation d'un programme d'environ 500 logements.
2. afin d'accomplir sa mission consistant en la réalisation d'études pré-opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions ainsi

que les conditions de sortie de portage foncier, l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention technique se révèlera nécessaire : géomètre, ingénierie d'études (VRD...), etc. A ce titre, l'EPF PACA établira les différents cahiers des charges, à l'analyse des offres et au choix des prestataires retenus, au suivi et à la validation de chaque phase des études en tant que de besoin et s'acquittera des dépenses occasionnées dans ce cadre.

3. de prolonger la durée de la convention jusqu'au **31 Décembre 2015**.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 – Engagement financier

(Article 9 de la convention initiale)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention mentionné à l'article 9 de la convention initiale est augmenté de **TROIS MILLIONS d'euros (3 000 000 €) HT** portant le montant global à 4 Millions d'euros HT pour un objectif de réalisation d'un programme d'environ 500 logements.

ARTICLE 2- Financement des études

(Article 8 de la convention initiale)

Afin d'accomplir sa mission consistant en la réalisation d'études pré-opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions ainsi que les conditions de sortie de portage foncier, l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention technique se révélera nécessaire : géomètre, ingénierie d'études (VRD...), etc.

A ce titre, l'EPF PACA établira les différents cahiers des charges, à l'analyse des offres et au choix des prestataires retenus, au suivi et à la validation de chaque phase des études en tant que de besoin et s'acquittera des dépenses occasionnées dans ce cadre.

ARTICLE 3 - Durée de la Convention

(Articles 10 de la convention initiale et 2 de l'avenant n°1)

La durée de la convention est prolongée **jusqu'au 31 décembre 2015.**

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

Fait en 4 exemplaires originaux.

A Marseille, le.....

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

Emile BAYER ⁽²⁾

A, le, ⁽¹⁾

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

Maryse JOISSAINS MASINI ⁽²⁾

A....., le, ⁽¹⁾

**La Commune de
Venelles
représentée par son
Maire,**

Robert CHARDON ⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité des délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

OBJET : Habitat - Avenant n° 2 à la convention tri-partite d'anticipation foncière sur le secteur de Font-Trompette en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte - Commune de Venelles EPF/CPA

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	112
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	112
Majorité absolue	57
Pour	112
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



24 JUIL. 2013