

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20140703-2014\_A156-DE  
Date de télétransmission : 09/07/2014  
Date de réception préfecture : 09/07/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 3 JUILLET 2014  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2014\_A156**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Convention d'intervention foncière à court terme EPF / CPA – Approbation de l'avenant n°6**

Le 3 juillet 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Tino Rossi aux Pennes-Mirabeau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 27 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - ALLIOTTE Sophie - AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - AUGÉY Dominique - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BONTHOUX Odile - BORELLI Christian - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre - BOYER Raoul - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CALAFAT Roxane - CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CIOT Jean-David - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE AUBRESPY Hervé - FREGÉAC Olivier - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUEIX Roger - JOISSAINS Sophie - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène - MALAUZAT Irène - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MEÏ Roger - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques - PRIMO Yveline - RAMOND Bernard - RENAUDIN Michel - ROUVIER Catherine - SALOMON Monique - SERRUS Jean-Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SLISSA Monique - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - TERME Françoise - YDE Marcel - ZERKANI Karima

**Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s)** : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales** : BACHI Abassia donne pouvoir à BOUDON Jacques - BALDO Edouard donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - BERNARD Christine donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - DAGORNE Robert donne pouvoir à MANCEL Joël - JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - MALLIE Richard donne pouvoir à SALOMON Monique - MERGER Reine donne pouvoir à AUGÉY Dominique - ROLANDO Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SUSINI Jules donne pouvoir à TAULAN Francis - TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE AUBRESPY Hervé

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CHAZEAU Maurice - FERAUD Jean-Claude - FILIPPI Claude - PEREZ Fabien - PROVITINA-JABET Valérie

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

**04\_1\_01**

**CONSEIL DU 3 JUILLET 2014**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Co-rapporteur : Frédéric GUINIERI

**Politique publique : Habitat et politique de la ville**

**Thématique : Habitat**

**Objet : Convention d'intervention foncière à court terme EPF/CPA - Approbation de l'avenant n°6**  
**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 3 février 2006, le Conseil de Communauté a approuvé la convention d'intervention foncière à court terme entre la CPA et l'établissement public foncier PACA, qui a permis de mettre en œuvre une veille foncière et des acquisitions rendues nécessaires pour des opérations de tailles modestes. Le présent rapport vise à approuver l'avenant n°6, pour augmenter le montant de l'engagement financier de 22 € à 27 M€ HT et fixer un objectif global à terme d'une production de 1 100 logements.

### 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.

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. Dans le cadre de ce partenariat, la CPA se porte caution des biens acquis par l'EPF pour lesquels une sortie d'opération n'aurait pas été rendue possible.

L'EPF et la CPA ont ensuite adopté cinq 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,

- Un quatrième avenant qui avait pour objet de proroger la convention jusqu'au 31/12/2013, de porter l'engagement financier de l'EPF de 10 M€ à 14M€ et d'intégrer l'actualisation du programme pluriannuel d'intervention 2010-2015 de l'EPF PACA,

- Un cinquième avenant a eu pour objet de proroger la convention jusqu'au 31/12/2015 et de porter l'engagement financier de l'EPF de 14 à 22 M€.

Ce partenariat se traduit par :

- l'adhésion de 21 communes au dispositif contractuel, soit 6 de plus depuis août 2013,
- un engagement financier d'environ 18,2 Millions d'euros.

### ***Communes carencées SRU***

Il convient de noter que depuis la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin, les communes soumises à la loi SRU, ne respectant pas les objectifs triennaux de production définis par l'Etat, ne sont plus détentrices du droit de préemption urbain, s'agissant des zones d'habitat.

Le droit de préemption devient compétence de l'Etat, à compter de la date de l'arrêté de carence du Préfet.

En région PACA, l'Etat a délégué à l'Etablissement public foncier l'exercice opérationnel du droit de préemption urbain des communes carencées. Or, ce dernier ne souhaite intervenir qu'en lien étroit avec les communes et après leur accord. Ainsi, la convention d'intervention foncière sert de support à ce transfert du droit de préemption, ce qui justifie l'augmentation de l'enveloppe financière et l'objectif de production.

**Il s'agit donc avec le présent avenant n°6 :**

- **d'augmenter le montant de l'engagement financier de 22 M€ à 27 M€ HT,**
- **de fixer l'objectif à terme d'une production de 1100 logements.**

Cette augmentation de la capacité de l'engagement comptable de l'EPF PACA se justifie d'une part par le niveau de l'engagement actuel (18,2 M€), par l'entrée dans la CPA au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de Gardanne et Gréasque, mais aussi par un renforcement du nombre d'adhésions des communes à ce dispositif.

### **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 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 la délibération n° 2012-A080 du Conseil communautaire du 31 mai 2012 qui a approuvé l'avenant n°4,

VU la délibération n° n° 2013-A126 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013 qui a approuvé l'avenant n°5,

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville du 28 mai 2014,

VU l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2014 ;

### **Dispositif :**

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

- **APPROUVER** l'avenant n°6 à la convention d'intervention foncière à court terme conclue entre l'EPF PACA et la CPA ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 6 et toutes les pièces nécessaires à sa mise en œuvre.

Annexe 1 : Avenant n°6 à la convention multi-sites EPF/CPA



*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'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES  
COTE D'AZUR**

**AVENANT N° 6**

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 N° ..... du .....,

D'une part,

ET

L'Établissement 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 sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n..... en date du 6 Mars 2014,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

## PREAMBULE

La Communauté du Pays d'Aix (CPA) et l'EPF PACA ont signé en mai 2006 une convention multi-sites pour se doter des moyens d'intervenir sur des sites mutables rapidement, destinée à la production de programmes d'habitat mixtes.

Ce partenariat, qui s'est appuyé sur les objectifs fixés par le PLH du Pays d'Aix sur l'exercice « 2007-2012 », se traduit aujourd'hui par :

- L'adhésion de 21 communes au dispositif contractuel, soit 6 communes supplémentaires depuis le précédent avenant il y a un an à savoir :
  - Fuveau
  - Ventabren
  - Pertuis
  - Le Tholonet
  - Peyrolles en Provence
  - Vauvenargues
  
- La volonté de renforcer notre action sur les communes en déficit de production au titre de la carence SRU, et qui en font la demande (nouveaux sites et arrêtés préfectoraux correspondants) sur les communes de :
  - Les Pennes Mirabeau
  - Rognes
  - Fuveau
  - Cabries (en cours)
  - Ventabren (en cours)

Dans ce contexte une intervention en préemption, en révision de prix, est intervenue au cours de l'année 2013 à la demande de la commune de Bouc Bel Air et porte sur un tènement foncier atypique à savoir une emprise de 3ha en cœur de ville pour un montant représentant près de 30% des engagements financiers autorisés.

Cette acquisition d'opportunité stratégique, si elle se réalise (jugement en cours), permettra de réaliser au cœur de la commune une opération mixte de services, d'équipements publics et de logements en mixité sociale.

Elle fera l'objet d'une convention spécifique, le cas échéant, pour sa mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, afin de :

- Procéder à l'acquisition « particulière » engagée par voie de préemption précitée
- Poursuivre les actions engagées avec les 21 communes adhérentes au dispositif (15 sites,
- Renforcer notre activité de production sur les communes qui ont validé des périmètres d'interventions sur 2013 et répondre aux opportunités qui se présenteront notamment au titre de la carence SRU

Il est proposé le présent avenant n°6 ayant pour objet :

- d'augmenter le montant de l'engagement financier de 22 à 27 M€ HT,
- de fixer l'objectif à terme d'une production de 1100 logements.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

## **Article 1 - Financement de la convention**

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

Au titre du présent avenant le montant de la convention est augmenté de **5 Millions d'euros (5 000 000 €) HT** portant le montant global à 27 Millions d'euros HT et hors actualisation pour un objectif de réalisation d'un programme d'environ 1100 logements.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la CPA est engagée pour racheter à l'EPF PACA les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la présente convention.

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

Fait en 3 exemplaires originaux.

Fait à Marseille, le

Fait à Aix-en-Provence, le (2)

**L'Etablissement Public Foncier Provence  
Alpes Côte d'Azur**

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

représentée par sa Directrice Générale,

**Claude BERTOLINO**

**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*

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Convention d'intervention foncière à court terme EPF / CPA – Approbation de l'avenant n°6

---

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	87
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	87
Majorité absolue	44
Pour	87
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**



08 JUL. 2014