Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20141211-2014_A264-DE
Date de télétransmission : 16/12/2014
Date de réception préfecture : 16/12/2014

communauté du PAYS D'AIX

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 11 DECEMBRE 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_A264

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Avenant n°3 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 PACA / CPA

Le 11 décembre 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif Guy Drut à Bouc-Bel-Air, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 5 décembre 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – BALDO Edouard – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – GACHON Loïc – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALLIE Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

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

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIE Richard – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – BERNARD Christine donne pouvoir à SUSINI Jules – BONTHOUX Odile donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – BOUDON Jacques donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – BOULAN Michel donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CORNO Jean-François donne pouvoir à GERARD Jacky – DAGORNE Robert donne pouvoir à RAMOND Bernard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à PAOLI Stéphane – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à MERGER Reine – FREGEAC Olivier donne pouvoir à ALBERT Guy – LAFON Henri donne pouvoir à AMAROUCHE Annie – MALAUZAT Irène donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BARRET Guy – PROVITINA-JABET Valérie donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – TAULAN Francis donne pouvoir à CHARDON Robert – TERME Françoise donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BACHI Abassia – BOUVET Jean-Pierre – CRISTIANI Georges – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre – PEREZ Fabien – ZERKANI Karima

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Madame le Président donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

DGA Prospective et Aménagement
Mission articulation des documents d'urbanisme
Et actions foncières
CA

04_1_02

CONSEIL DU 11 DECEMBRE 2014

Rapporteur : Frédéric GUINIERI

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Avenant n° 3 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 PACA / 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°3, qui a notamment pour objet de proroger l'intervention de l'EPF PACA jusqu'à fin 2017. Il permet aussi d'augmenter son engagement financier de 4 à 7M€, sur la base d'un programme identique de 500 logements, réalisé en deux tranches et 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 ses prestations. Ce partenariat s'inscrit dans le cadre d'une stratégie foncière communautaire s'articulant autour de 3 objectifs : l'anticipation, la réactivité et la veille foncière.

Il se décompose en plusieurs éléments, permettant l'émergence de projets d'aménagement d'ensemble et 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 a demandé, par délibération en date du 10 juillet 2007, à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, la création d'un périmètre de ZAD sur ce secteur. Un arrêté préfectoral en date du 1er août 2007 a créé un périmètre de ZAD d'une superficie d'environ 38 ha.

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, 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 ayant 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 a été adopté par délibération du Conseil communautaire le 15 décembre 2011.

Un deuxième avenant, adopté le 18 juillet 2013, a porté l'engagement de l'EPF à 4 millions d'euros et prorogé la convention jusqu'au 31 décembre 2015.

Dans ce contexte l'EPF a poursuivi les négociations foncières et a acquis à ce jour 10 ha au cœur du projet, représentant une dépense de 2 millions d'euros et une emprise globale de 25 ha. De son côté, la commune de Venelles, en séance du 7 juillet 2014 a procédé au débat de son PADD, fixant ainsi les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de son territoire pour les années à venir. Pour le secteur de Font-Trompette, le projet d'aménagement retenu, se décompose en 2 tranches : 300 logements dans un premier temp (40% de logements sociaux, et 60% 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,...).

Puis, dans un deuxième temps, 200 logements (40% de logements sociaux, et 60% 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.
Afin de continuer à accompagner la Commune dans ce projet il est nécessaire de poursuivre la veille foncière et passer en phase d'impulsion. Il est également nécessaire d'engager les études visant à approfondir les conditions techniques, financières et programmatiques indispensables au passage en phase pré-opérationnelle.

C'est pourquoi le présent avenant n°3 vise à porter l'engagement financier de l'EPF PACA a 7 M€, à proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2017, et conformément à l'article 3 du présent avenant, prévoir la réalisation d'études spécifiques portées par l'EPF.

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 la délibération n° 2013_A127 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013 qui a approuvé l'avenant n°2 ;
VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et Mobilité du 12 novembre 2014 ;
VU l'avis du Bureau communautaire du 28 novembre 2014 ;

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 PACA/CPA/Commune de Venelles concernant le secteur de Font-Trompette ;

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 3 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

PHASE IMPULSION

AVENANT N°3

ENTRE

La Commune de Venelles, représentée par son Maire, Monsieur 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, son Président, 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 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 4 Décembre 2014,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE ET OBJET DE L'AVENANT 3
ARTICLE 1 - Objet et definition de l'intervention 5
ARTICLE 2 - Engagement financier 5
ARTICLE 3- Financement des études 5
ARTICLE 4 - Durée de la Convention 6

PROJET

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 en 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.

Dans ce contexte, L'EPF PACA a lancé des négociations foncières avec les propriétaires et a acquis **environ 10 hectares au cœur du projet**, qui représentent une dépense de **2M€,** sur une emprise globale de projet de 25 hectares.

Parallèlement, dans sa séance du 7 juillet 2014, suite à l'état d'avancement du PLU, le conseil municipal a procédé au débat sur les orientations du PADD, et le compte rendu rappelle les objectifs du futur PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Venelles a donc pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir.

Sur l'extension urbaine de Font-Trompette, il est indiqué qu'il s'agit d'une zone de production de logements qui doit respecter une densité et la proximité des équipements existants, et qui devra comporter un minimum de 40% de logements sociaux et doit s'accompagner des mesures pour faciliter l'implantation des équipements nécessaires (STEP nord, équipement scolaire...).

Cela représente un développement conséquent nécessitant la mise en œuvre d'un équipement spécifique et s'accompagnera donc nécessairement de la création d'une station d'épuration en accord avec le développement du bassin versant Durance.

De plus, ce quartier devra bénéficier des équipements nécessaires à la vie de quartier (équipements scolaires, vie de quartier) et d'une desserte à la fois routière (support des véhicules particuliers et des transports en commun) et par les modes doux (en continuité avec l'ex-RN96).
Ceci étant dit, le projet d'aménagement retenu par la commune (délibération du 2 décembre 2014) porte sur la réalisation :

En tranche 1 :

- un programme d'environ 350 logements, composé de 40% de logements sociaux, et de 60% de logements à répartir pour de l'accession sociale à la propriété, et de l'accession libre,
- des équipements structurants répondant aux besoins liés à l'apport de population de ce projet (extension des réseaux secs et humides ; création d'une station d'épuration et modernisation de l'assainissement au Nord de la Commune, nécessaire au projet d'aménagement ; équipements scolaires, de 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 40% de logements sociaux, 60% de logements à répartir entre de l'accession sociale à la propriété, et de l'accession libre,
- un parc paysager (corridor écologique),
- l'aménagement du site (viabilisation, bassins de rétention...) sur environ 20 ha,
- une voie de connexion devra relier le secteur « des figuerasses » avec le secteur de « font trompette » pour assurer notamment un « contournement » nord du village.

Afin d'accompagner la commune dans la mise en œuvre de ce parti d'aménagement, il est nécessaire de :

- poursuivre la veille foncière du périmètre futur du projet afin notamment de s'assurer la maitrise foncière d'une première tranche et de passer en phase opérationnelle d'impulsion.

- d'engager au côté de la collectivité les études visant à approfondir les conditions techniques, financières et programmatiques nécessaires en vue de la forme opérationnelle qui pourrait se concrétiser en ZAC.

Pour cela, il est proposé au titre du présent avenant :

1. d'augmenter le montant de la convention **de TROIS Millions d'euros** (3 000 000 €) HT portant le montant global à 7 Millions d'euros HT pour un objectif de réalisation d'un programme d'environ 550 logements.
2. de prévoir un budget spécifique pour les études à réaliser.
3. de prolonger la durée de la convention jusqu'au **31 Décembre 2017.**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - OBJET ET DEFINITION DE L'INTERVENTION

(modifie l'article 1 de la convention initiale)

Suite à la convention d'anticipation foncière signée le 18 septembre 2007 entre la commune de Venelles, la Communauté du Pays d'Aix et l'EPF PACA sur le site de Font-Trompette, la COMMUNE de Venelles a confié à l'EPF PACA une mission d'anticipation foncière sur le secteur de la ZAD.

Cette démarche d'anticipation a eu pour objectif de formaliser un parti d'aménagement dans ce périmètre, de réaliser des études de prospective urbaine et de schéma d'organisation nécessaires à cette fin, de mettre en place les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix. Dans ce contexte, des acquisitions foncières ont été réalisées.

Compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement, une phase de veille foncière plus active doit être mise en place, et c'est dans ce cadre qu'il est nécessaire, sur les sous-périmètres identifiés comme secteurs d'intervention, de passer de la phase d'anticipation en phase opérationnelle d'impulsion.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT FINANCIER

(modifie l'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 7 Millions d'euros HT pour un objectif de réalisation d'un programme d'environ 500 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 et 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, comme indiqué dans la convention initiale (article 12-2).**

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 COMMUNE de Venelles en sera régulièrement tenue informée.

Dans le cas où le montant cumulé des engagements financiers autorisés et nécessaires au financement de la mission de l'EPF PACA serait supérieur au montant prévisionnel, celui-ci pourra être modifié par avenant pour permettre la poursuite de la mission de l'EPF PACA.

ARTICLE 3- FINANCEMENT DES ETUDES

(modifie l'article 8 de la convention initiale)

l'EPF PACA engagera la réalisation et l'engagement des études pré-opérationnelles destinées à la bonne mise en œuvre du projet et pour approfondir les conditions techniques, foncières, juridiques du projet, (*levés topographiques, études hydrauliques, étude de circulation sommaire, étude de sol, étude APS en VRD, étude de recalage du parti d'aménagement avec positionnement des profils, étude d'impact (loi sur l'eau)....).*

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 4 - DUREE DE LA CONVENTION

(modifie les articles 10 de la convention initiale, 2 de l'avenant n°1 et 3 de l'avenant n°2)

La durée de la convention est prolongée **jusqu'au 31 décembre 2017.**

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 sa Directrice Générale,**	A Aix-en-Provence, le ..... ,(1) **La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix représentée par son Président**	A Venelles, le ..... ,(1) **La Commune de Venelles représentée par son Maire,**
Claude BERTOLINO (2)	**Maryse JOISSAINS MASINI**(2)	**Robert CHARDON** (2)

PROJET

(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**

2014_A264

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Avenant n°3 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 PACA / CPA

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	85
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	85
Majorité absolue	43
Pour	85
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

15 DEC. 2014