

2018_CT2_518

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau - Quartier de Gare à Plan-de-Campagne

Le 29 novembre 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 23 novembre 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe - BALDO Edouard - BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude - GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot - MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane - POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules - TAULAN Francis – ZERKANI-RAYNAL Karima

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 MORBELLI Pascale – AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – BACHI Abbassia donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – BENKACI Moussa donne pouvoir à BONTHOUX Odile – CIOT Jean-David donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques - DEVESA Brigitte donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à BURLE Christian – FREGEAC Olivier donne pouvoir à MERCIER Arnaud – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – GERARD Jacky donne pouvoir à RAMOND Bernard – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – PELLENC Roger donne pouvoir à DAGORNE Robert – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à PAOLI Stéphane – RENAUDIN Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – AMIEL Michel – AUGÉY Dominique – BORELLI Christian – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – DI CARO Sylvaine – GARELLA Jean-Brice – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie - ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

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

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT**

■ Séance du 29 novembre 2018

04_4_05

■ **Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau - Quartier de Gare à Plan-de-Campagne**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 13 Décembre 2018

7939

■ Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau - Quartier de Gare à Plan-de-Campagne

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le secteur du pôle gare à Plan-de-Campagne représente un espace de développement stratégique pour la collectivité afin d'y développer un projet d'aménagement d'ensemble intégrant une mixité sociale et fonctionnelle.

Lors du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement parmi lesquels « le caractère structurant de l'opération pour la mise en œuvre des orientations métropolitaines notamment en matière d'aménagement et d'équilibre de l'habitat » ainsi que « la prise en compte dans le programme de l'opération de l'articulation habitat-transport et des démarches environnementales ».

Ainsi, en considération du caractère stratégique du secteur du quartier de gare de Plan-de-Campagne en matière d'aménagement, d'habitat et de transports, l'opération d'aménagement a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la Métropole en date du 18 mai 2018.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé avec l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA) un partenariat dont l'objectif principal est de mobiliser du foncier afin de répondre aux enjeux des politiques sectorielles relatives au champ de compétence de l'aménagement de l'espace, et plus prioritairement, aux thématiques de développement de l'habitat et des activités économiques.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune des Pennes-Mirabeau et l'EPF PACA ont signé en octobre 2017 une convention d'intervention foncière en phase anticipation sur le secteur du quartier de gare à Plan-de-Campagne.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181129-2018_CT2_518-
DE
Date de télétransmission : 11/12/2018
Date de réception préfecture : 11/12/2018

Le conventionnement entre les trois partenaires porte sur un périmètre d'intervention de 20 hectares. Une enveloppe financière d'un montant de 12,5 millions d'euros est mobilisée afin de permettre à l'opérateur foncier de procéder aux acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Sur le plan foncier, l'EPF PACA a engagé des négociations avec les propriétaires des deux principales copropriétés commerciales et s'est porté acquéreur, en décembre 2017, d'un premier local commercial de 375 m² pour un montant de 484 000 euros. L'opérateur foncier perçoit des recettes locatives issues de cette acquisition. De ce fait, il est apparu nécessaire de faire évoluer les modalités de calculs du prix de revient des opérations aux équilibres contraints en introduisant la possibilité de déduire du prix de revient, les recettes locatives perçues.

Ainsi, la présente délibération a pour objet d'approuver l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune des Pennes-Mirabeau et l'EPF PACA afin d'adapter la convention initiale aux nouvelles modalités financières décrites ci-dessous.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URB 023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2018 définissant les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement ;
- La délibération n° URB 014-3853/18/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2018 déclarant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement quartier de gare aux Pennes-Mirabeau ;
- La délibération n° URB 003-1673/17/BM du Bureau de la Métropole du 30 mars 2017 approuvant la convention d'intervention foncière en phase anticipation avec l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de procéder à l'approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la Commune des Pennes-Mirabeau.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisée à signer l'avenant n°1 et toutes les pièces afférentes à cette délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE QUARTIER DE GARE –PLAN DE CAMPAGNE

AVENANT N°1 EN PHASE ANTICIPATION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune des Pennes-Mirabeau

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Vice - Président, Monsieur Henri PONS, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «La Métropole»

La commune des Pennes-Mirabeau, représentée par son Maire, Madame Monique SLISSA, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la Commune»

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 (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°2018/ en date du 25 juin 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune des Pennes-Mirabeau et l'EPF PACA ont signé le 05 octobre 2017 une convention d'intervention foncière sur le site Quartier de Gare – Plan de Campagne en phase Anticipation.

Pour rappel, le Comité interministériel du 29 mai 2015 qui s'est tenu à Marseille a décidé que l'EPF PACA consacrerait 50 millions d'euros pour le PPI sur la période 2016 – 2020 pour développer des projets sur la Métropole AMP. Ce montant de 50 millions d'euros sera financé par un emprunt dédié dont les intérêts seront imputés au prix de cession. L'opération Quartier Gare-Plan de Campagne est la première à bénéficier de ce dispositif pour un montant de 12.5 millions d'euros.

Ce projet ambitieux de 20 ha (12.3 ha logements, 7.7 ha activités) comprendra notamment environs 350 logements mixtes (social, accession, étudiant), des espaces de co-working, de l'activité artisanale de part et d'autre de la RD 543 avec une centralité (commerces et services de proximité) aux abords du pôle d'échanges, ainsi qu'un grand équipement public restant à définir.

A ce titre, la commune des Pennes-Mirabeau a missionné en janvier 2018 un bureau d'étude pour réaliser les études de faisabilités urbanistiques et financières nécessaires à la création de ce futur quartier autour du pôle d'échange multimodal.

Sur le plan foncier, l'EPF PACA a engagé des négociations amiables avec les propriétaires des deux principales copropriétés commerciales (9000m² en tout de surfaces occupées), et s'est porté acquéreur d'un premier local de 375m² pour un montant de 484 000 € en décembre 2017.

En vue d'assurer une maîtrise publique certaine de ces tènements, la Métropole doit délibérer au plus tard à son dernier conseil de l'année 2018 en vue de demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône de prendre un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, dit de réserve foncière, dont l'EPF PACA serait le bénéficiaire.

Sur le plan institutionnel, par délibération n° 2017-54 du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 30 novembre 2017, les modalités de calculs des prix de revient des opérations ont été modifiées. Pour les opérations avec équilibres contraints notamment, les recettes locatives pourront venir en déduction des prix de revient. Il est donc proposé d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités financières.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 – Détermination du prix de cession

(annule et remplace l'article 13 de la convention d'origine)

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et n°2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération avec équilibres contraints, les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Etablissement viendront désormais en déduction du prix de revient de l'opération.

Cette modification sera effective à compter de la signature du présent avenant et concernera donc les titres de recettes émis postérieurement à cette date. Les titres de recettes émis antérieurement restent conservés par l'Etablissement.

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

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à _____, le _____ (1)

**L'Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur,
représenté par sa Directrice Générale**

**La commune des Pennes-Mirabeau,
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Monique SLISSA (2)

Fait à _____, le _____ (1)

**Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
représentée par son Vice - Président,
Délégué à la Stratégie et l'Aménagement du
territoire, SCOT et Schémas d'urbanisme,**

Henri PONS (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

Annexe n°1 Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)

1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage.
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA viendront en déduction du calcul du prix de revient.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181129-2018_CT2_518-
DE
Date de télétransmission : 11/12/2018
Date de réception préfecture : 11/12/2018

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/2015 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (*avec une franchise de 6 mois*).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

3-Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau - Quartier de Gare à Plan-de-Campagne

Vote sur le rapport

| | |
|------------------------------|----|
| Inscrits | 90 |
| Votants | 70 |
| Abstentions | 0 |
| Blancs et nuls | 0 |
| Suffrages exprimés | 70 |
| Majorité absolue | 36 |
| Pour | 70 |
| 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 Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **07 DEC. 2018**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181129-2018_CT2_518-
DE
Date de télétransmission : 11/12/2018
Date de réception préfecture : 11/12/2018