

2020_CT2_357

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 réalisation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Bouc-Bel-Air – Site « Bel Ombre »

Le 10 décembre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 4 décembre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CHAUVIN Pascal donne pouvoir à BOULAN Michel – CIOT Jean-David donne pouvoir à GACHON Loïc – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à MERCIER Arnaud – FILIPPI Claude donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GARCIN Eric donne pouvoir à FREGEAC Olivier – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – MORBELLI Pascale donne pouvoir à ROVARINO Isabelle – PAOLI Stéphane donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : POUSSARDIN Fabrice – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Loïc GACHON 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 10 décembre 2020

04_4_03

■ **Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase réalisation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Bouc-Bel-Air - Site « Bel Ombre »**

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16680

■ Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en phase réalisation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Bouc-Bel-Air - Site « Bel Ombre »

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 dit « Bel Ombre » à Bouc-Bel-Air, d'une superficie d'environ 2,8 hectares, situé au nord de la commune, représente un espace de développement stratégique pour la commune, afin notamment de répondre à ses objectifs globaux en matière de production de logement.

Ainsi, en février 2012, la commune a adhéré au partenariat conclu entre la Communauté du Pays d'Aix et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) visant à soutenir à court terme, la production d'habitat mixte. Dans ce cadre, l'EPF PACA a acquis en 2014 le site « Bel Ombre ».

Par la suite, une consultation d'opérateurs a été organisée sur une partie du foncier en vue de réaliser une opération d'habitat mixte comprenant une centaine de logements dont 50 % minimum de logements locatifs sociaux. A l'issue de cette consultation, deux opérateurs ont été retenus par les personnes publiques pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 120 logements. Cependant, au cours du montage du projet, deux problématiques sont apparues : d'une part, la prescription de fouilles archéologiques par les services de l'État avec un délai d'intervention de 5 mois et d'autre part, l'existence d'une servitude de densité qui grève le foncier et impacte la faisabilité du projet retenu.

Dès lors, afin de ne pas retarder le projet et en vue d'accompagner les opérateurs privés, le coût des fouilles archéologiques pourra être avancé par l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. Également, si l'extinction de la servitude ne pouvait pas être obtenue par d'autres moyens, une procédure d'expropriation de droit réel immobilier pour cause d'utilité publique portée par

'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur devra être mise en œuvre. En effet, cette procédure permet d'éteindre par elle-même toutes les charges et servitudes affectant un terrain.

Pour mettre en œuvre l'ensemble de ces démarches, il est nécessaire d'approuver un avenant à la convention d'intervention foncière ayant pour objet, d'une part, d'augmenter l'enveloppe financière de la convention et par conséquent, la garantie de rachat portée par la Métropole, de 1,5 millions d'euros, passant ainsi d'un montant de 8 millions d'euros à 9,5 millions d'euros et d'autre part, de permettre à l'opérateur foncier- d'engager les démarches d'expropriation pour lever la servitude de densité si celle-ci ne pouvait l'être par d'autres moyens.

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° URB 009-1227/16/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière sur le secteur Bel Ombre à Bouc-Bel-Air ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire que l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur poursuive les démarches foncières et opérationnelles sur le secteur de Bel Ombre à Bouc-Bel-Air.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention foncière en phase réalisation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Bouc-Bel-Air sur le secteur Bel Ombre ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisée à signer cet avenant et tout document y afférent.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE EN OPERATION D'ENSEMBLE

SUR LE SITE « BEL OMBRE » EN PHASE RÉALISATION

AVENANT N°1 FINANCIER

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de Bouc-Bel-Air

Département des Bouches du Rhône

Entre :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Conseiller Délégué au Patrimoine et Politique Immobilière, Monsieur Christian AMIRATY, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau de la Métropole en date _____ du _____,

Désignée ci-après par «La Métropole»

La Commune de Bouc Bel Air représentée par son Maire, Monsieur Richard MALLIÉ, dûment habilité 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2020/ en date du xxxxxx,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201210-2020_CT2_357-DE
Date de télétransmission : 21/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

Préambule et objet de l'avenant

La Commune de Bouc-Bel-Air, la Métropole Aix-Marseille Provence et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont contractualisé une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble en phase réalisation sur le site « Bel Ombre » devenue exécutoire le 23 février 2017 afin d'organiser la cession de ce tènement foncier important et permettre à la collectivité de réaliser l'aménagement durable de ce quartier en atteignant ses objectifs globaux en matière de production d'habitat.

Le site Bel Ombre d'une superficie totale d'environ 2,8 ha, a été acquis par l'EPF en 2014 suite à une fixation judiciaire du prix pour un montant de 7 500 000€ HT. Ce site est composé des parcelles cadastrées section AO n°187 à 194, 196 et 198 à 207, incluant une bastide, situées en zone UBa du PLU en vigueur de la Commune.

Cette acquisition a été hébergée dans le cadre de la convention multi-sites contractée avec la CPA et l'EPF avant que la nouvelle convention d'intervention foncière susmentionnée soit mise en place.

Par la suite, une consultation d'opérateurs a été initiée le 23 juin 2016 sur une partie du foncier en vue de la réalisation d'une opération d'habitat mixte comprenant une centaine de logements, dont 50% minimum de logements locatifs sociaux.

A l'issue de cette consultation les sociétés Provence Habitat et SNC Vinci Immobilier Résidentiel ont été retenues par la Commune de Bouc-Bel-Air et l'EPF pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte de 120 logements, comprenant :

- 60 logements en accession,
- 60 logements locatifs sociaux,
- Et le stationnement correspondant.

A ce jour, le permis de construire a été accordé et est purgé de tous recours.

Néanmoins, deux problématiques sont apparues, savoir :

- Un arrêté de prescriptions de fouilles archéologiques préventives.

Cet arrêté a été pris dans la mesure où les travaux envisagés par l'opérateur sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique notamment une villa romaine.

Afin de ne pas retarder le projet et en vue d'accompagner l'opérateur, l'EPF sera maître d'ouvrage et prendra à sa charge, pour partie, le coût des fouilles archéologiques et en avancera notamment le montant global.

- Une charge de densité susceptible de grever le foncier du projet.

L'extinction de cette charge nécessiterait, le cas échéant, la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique portée par l'EPF au nom et pour le compte de la Métropole Aix-Marseille Provence.

L'EPF a la maîtrise totale des emprises foncières nécessaires au programme.

Néanmoins, et compte tenu de toutes les démarches initiées et afin de permettre à l'EPF de prendre à sa charge les coûts financiers afférents à cette opération et notamment le coût des fouilles archéologiques et de la potentielle procédure de DUP, il est nécessaire d'augmenter le montant de la convention par le présent avenant n°1.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Engagement financier au titre de la convention

(modifie l'article 9 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 1 500 000 (UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS) d'euros hors taxes, portant le montant global à 9 500 000 € (NEUF MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) euros hors taxes et hors actualisation.

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 dans le cadre de l'exécution de la convention.

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

Il est également précisé qu'il s'agit d'une estimation globale et totale de l'enveloppe financière nécessaire pour procéder à l'ensemble des acquisitions et missions de l'EPF, qui ne tient pas compte des éventuelles cessions qui seraient intervenues ou qui interviendraient pendant la durée de la convention.

Article 2 – Mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique

Au titre du présent avenant, l'EPF est autorisé à établir une déclaration d'utilité publique en vue d'éteindre une charge de densité grevant le bien objet de la convention initiale et impactant la faisabilité du projet retenu.

Cette déclaration d'utilité publique sera engagée si l'opérateur n'obtient pas l'extinction de cette charge par d'autres moyens à sa convenance et sera mise en place avec l'accord de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Commune.

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

Fait à Marseille, le
(1)

En 3 exemplaires originaux

Fait à Bouc-Bel-Air, le
(1)

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

**La Commune de Bouc-Bel-Air
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Richard MALLIE(2)

Fait à Marseille, le

(1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par son Conseiller Délégué au
Patrimoine et Politique Immobilière**

Christian AMIRATY (2)

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

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 réalisation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Bouc-Bel-Air – Site « Bel Ombre »

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	56
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
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 15 DEC. 2020