

2020_CT2_358

OBJET : Habitat et aménagement du territoire – Prospective et aménagement de l'espace / SCOT – AVIS – Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune des Pennes-Mirabeau – Quartier de Gare à Plan-de-Campagne

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_04

■ **Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur 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

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16678

■ Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur 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, en lien avec un projet de halte-ferroviaire et de pôle d'échanges. Lors du Conseil de la Métropole du 18 Mai 2018, l'opération d'aménagement du quartier de Gare a été déclarée d'intérêt Métropolitain.

La Métropole, la commune des Pennes-Mirabeau et l'EPF PACA ont signé en Octobre 2017 une convention d'intervention foncière en phase d'anticipation sur ce secteur. Le conventionnement portait alors sur un engagement financier de l'EPF PACA de 12,5 millions d'euros, permettant de procéder aux acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

L'EPF PACA ayant commencé dès 2017 à acquérir plusieurs lots d'une copropriété comprenant des locaux commerciaux, un avenant n°1 exécutoire depuis le 2 mai 2019 est venu intégrer la possibilité d'utiliser les recettes locatives dans les modalités de calcul du prix de revient.

A ce jour, sur l'ensemble du secteur de projet l'EPF PACA s'est porté acquéreur d'un ensemble de biens pour un montant total de 3 840 611 €. Et par ailleurs, plusieurs autres biens sont en cours d'acquisition, dont plusieurs par voie de préemption, pour un montant total de 5 470 820 €. L'ensemble des acquisitions réalisées ou en cours de réalisation représente donc un montant de 9 311 431 €.

L'EPF PACA va engager auprès de services de l'État la procédure d'enquête publique nécessaire à l'obtention d'un arrêté de déclaration d'utilité publique. L'Estimation sommaire et globale fournit par les

services des domaines en date du 25 mai 2020 fait état d'une enveloppe financière globale de 24 279 718 € pour l'ensemble des biens compris dans le périmètre de 29 ha de la DUP.

Il convient donc de modifier le montant d'engagement financier de l'EPF PACA afin de prendre en compte cette nouvelle estimation et le porter au titre de la garantie de rachat de 12,5 M€ à 25 M€. Un avenant n°2 est donc rendu nécessaire pour modifier l'article 11 de la convention.

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 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 ;
- La délibération n°URB 023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 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 du quartier de gare aux Pennes-Mirabeau;
- La délibération n°URB 016-4771/18/BM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant la conclusion de l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière en phase anticipation avec l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau ;
- La délibération n°URB 023-5154/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant accord de la Métropole Aix-Marseille-Provence relatif au lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique pour réserve foncière par l'Etablissement Public Foncier PACA - Quartier de Gare à Plan-de-Campagne ;
- 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 convient de procéder à l'approbation de l'avenant n°2 de la convention foncière en phase anticipation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la commune des Pennes-Mirabeau pour permettre d'augmenter l'enveloppe financière de l'opération et donc la garantie de rachat portée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière en phase d'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 cet avenant et toutes les documents et actes afférents.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

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

AVENANT N°2

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 **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 des Pennes-Mirabeau**, représentée par son Maire, **Monsieur Michel AMIEL**, 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'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'État 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°++++ en date du 26 novembre 2020,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201210-2020_CT2_358-DE
Date de télétransmission : 21/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune des Pennes-Mirabeau et l'EPF ont signé le 5 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 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 urbain sera articulé autour du pôle d'échange et offrira une mixité des usages notamment de l'habitat (logements mixtes dont sociaux), des activités et des services.

Pour ce faire, sur le plan foncier, l'EPF a engagé des négociations amiables avec les propriétaires des deux principales copropriétés commerciales et s'est porté acquéreur de différents biens bâtis et non bâtis sur le périmètre.

En outre, différentes mises en demeure d'acquérir au titre du droit de délaissement par la voie de la déclaration d'intention d'aliéner ont été transmises par la Métropole Aix-Marseille Provence à l'EPF d'un montant global de 21 469 380€. Le juge de l'expropriation a été saisi en vue de la fixation judiciaire des prix.

En outre, compte tenu de l'urgence à acquérir les biens sur ce périmètre, au regard des enjeux économiques et fonciers, cette politique de veille foncière a besoin d'être complétée par la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) en réserve foncière de manière à permettre la maîtrise foncière dans les meilleurs délais, tout en réfléchissant sur le périmètre d'aménagement opérationnel et sa programmation.

Un périmètre de 29 ha a été délimité.

Le dossier de DUP réserve foncière a été déposé en Préfecture des Bouches du Rhône le 8 juillet 2020. Ce dossier fait état d'une estimation sommaire et globale d'un montant de 24 279 718€.

Compte tenu de toutes les démarches initiées et afin de permettre à l'EPF de poursuivre les acquisitions foncières et de mener à bien la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique, il est nécessaire d'augmenter le montant de la convention et de préciser les demandes d'accords par le présent avenant n°2.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201210-2020_CT2_358-DE
Date de télétransmission : 21/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020

Article 1 – Engagement financier au titre de la convention

(modifie l'article 11 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 12 500 000 (DOUZE MILLIONS ET CINQ CENTS MILLE EUROS) euros hors taxes, portant le montant global à 25 000 000 (VINGT CINQ MILLIONS D'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 qui ne tient pas compte des éventuelles cessions qui seraient intervenues ou qui interviendraient pendant la durée de la convention.

Ce montant sera financé par un emprunt métropolitain dédié dont les intérêts seront imputés au prix de cession.

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

Article 2 – La démarche d'acquisition

(modifie l'article 4 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant, il est modifié les demandes d'accords en précisant que chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE et d'un courrier précisant l'accord préalable de la METROPOLE au titre de la garantie de rachat.

Chaque acquisition devra ainsi être validée également par un courrier de la Métropole au lieu d'un courrier informatif comme le prévoyait la convention d'origine.

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

Fait à Marseille, le (1)
En 3 exemplaires originaux

Fait aux Pennes-Mirabeau, 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)

Michel AMIEL (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°2 à la convention d'intervention foncière en phase anticipation avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune des Pennes-Mirabeau – Quartier de Gare à Plan-de-Campagne

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