Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 27 MAI 2021
PRESIDENCE DE MONSIEUR ROGER PELLENC

2021_CT2_210

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Approbation de l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Commune de Vitrolles - Secteur Aymards – Couperigne - Estroublans

---

Le 27 mai 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Municipal, Stade la Gardi, 1120 Avenue Marius Joly à Trets, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 21 mai 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – POUSSARDIN Fabrice – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CIOT Jean-David – DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GARCIN Eric donne pouvoir à PETEL Anne-Laurence – GOMEZ André donne pouvoir à POUSSARDIN Fabrice – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CESARI Martine – HUBERT Claudie donne pouvoir à PENA Marc – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à PELLENC Roger – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – RAMOND Bernard donne pouvoir à MARTIN Régis – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – TAULAN Francis donne pouvoir à BIANCO Kayané

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BURLE Christian – ROVARINO Isabelle – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Jean-David CIOT donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

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

■ **Séance du 27 mai 2021**

04_4_02

■ Approbation de l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Commune de Vitrolles - Secteur Aymards – Couperigne - Estroublans

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 4 Juin 2021**

19127

■ Approbation de l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Commune de Vitrolles - Secteur Aymards – Couperigne - Estroublans

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

Le quartier « Aymards-Couperigne-Estroublans » situé à l'ouest de la Commune de Vitrolles, aux abords de la gare de Vitrolles et de l'aéroport, représente un espace de renouvellement urbain stratégique pour la collectivité.

Ce secteur est le support de l'opération d'aménagement Cap Horizon, déclarée d'intérêt communautaire en mars 2013, laquelle poursuit un double objectif : d'une part, le développement d'une offre économique attractive nouvelle et d'autre part, la réalisation d'un programme d'équipements publics, d'accessibilité et desserte afin d'améliorer les mobilités à l'échelle d'un bassin de vie. Plus précisément, cette opération de requalification urbaine vise à :
- créer, en cœur de projet, un véritable pôle d'échanges multimodal, connecté au tissu économique et à la vie locale ;
- requalifier la zone d'activités des Estroublans autour du pôle d'échanges, afin d'élargir son positionnement économique à l'échelle métropolitaine ;
- réaménager la zone d'activités de Couperigne et permettre son utilisation optimale.

La Communauté du Pays d'Aix, la Commune de Vitrolles et l'Établissement Public Foncier Provence Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) ont signé en juin 2013 une convention d'intervention foncière sur le secteur afin que l'opérateur engage une démarche de veille et de maîtrise foncière. Cette convention a depuis fait l'objet de quatre avenants pour répondre aux évolutions et aux enjeux du projet Cap Horizon :

Le premier en date du 20 mai 2015 est intervenu afin d'augmenter l'enveloppe budgétaire de 10 millions d'euros supplémentaires et de recaler le périmètre projet d'intervention.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Le deuxième en date du 30 juillet 2015 a eu pour objet de prolonger la durée de cette convention jusqu'au 31 décembre 2021 et d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique.

Le troisième en date du 31 mars 2017 est intervenu afin d'augmenter l'enveloppe budgétaire de 10 millions d'euros suite à l'obtention de l'estimation sommaire et globale de la déclaration d'utilité publique portant l'engagement global à 40 millions d'euros.

Le quatrième en date du 22 février 2019 a permis d'intégrer la possibilité offerte à l'opérateur foncier de déduire du prix de revient les recettes locatives des biens occupés par des locataires.

A ce jour, les négociations amiables conduites depuis l'origine par l'Etablissement Public Foncier ont permis d'acquérir environ 33 hectares de foncier pour 25,9 millions d'euros. Une partie de ce foncier a déjà fait l'objet de revente pour un montant de 16,5 millions d'euros.

Au 31 mars 2021, le stock foncier de l'EPF représente environ 8,5 millions d'euros frais de portage inclus. Des recettes locatives ont été encaissées à hauteur de 245 000 euros. Celles-ci viendront en déduction du prix de revient de l'EPF ainsi que celles qui seront encaissées jusqu'à la cession des biens générant les recettes.

Sur le plan procédural, l'engagement de la phase judiciaire de la déclaration d'utilité publique, dont l'arrêté a été délivré le 21 février 2019, vise une maîtrise complète du site envisagée au plus tard fin 2023. Le foncier restant à acquérir, soit 11 hectares, est évalué à près de 23 millions d'euros, frais de portage et aléas judiciaires inclus. Il s'agit de tènements complexes, constitués uniquement de terrains bâtis et occupés nécessitant des évictions commerciales conséquentes. Egalement, la déclaration d'utilité publique ayant été prononcée, des frais de remploi et de procédure viennent s'ajouter aux montants d'acquisitions.

Par ailleurs, le mode de conventionnement avec l'EPF PACA et les engagements financiers attachés aux conventions ont évolué. Ils correspondent désormais à la capacité maximale d'engagement financier sur l'ensemble d'une opération, autrement dit, au stock de foncier maximal que pourrait détenir l'EPF PACA, sans déduire les parcelles qui auraient déjà été revendues au cours de l'opération.

Aussi, il est donc nécessaire, au regard du montant prévisionnel d'acquisition d'augmenter l'engagement financier de 10 millions d'euros pour porter le montant total de la convention à 50 millions d'euros.
Il est également proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024, pour l'aligner sur la durée de validité de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'actualiser les modalités de détermination du prix de cession conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPF PACA.

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° 2012_A254 du Conseil communautaire de la CPA du 15 mars 2012 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre Aymards/Couperigne/Estroublans ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

- La délibération n°2013_A021 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°2015_A028 du Conseil communautaire de la CPA du 12 mars 2015 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°2015_A133 du Conseil communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°URB 024-1428/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016, approuvant l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°URB 017-4772/18/BM du Bureau de la Métropole du 13 décembre 2018 approuvant l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant

- Qu'il convient de donner capacité à l'EPF PACA de poursuivre la maîtrise foncière des tènements fonciers nécessaires à l'opération d'aménagement Cap Horizon à Vitrolles.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière en phase réalisation entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF PACA et la Commune de Vitrolles, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et toutes les pièces liées à ce dossier.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DES AYMARDS – COUPERIGNE - ESTROUBLANS

AVENANT N°5

PROJET CAP HORIZON

EN PHASE RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence – Conseil de Territoire du Pays d'Aix

Commune de VITROLLES

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 VITROLLES représentée par son Maire, Monsieur Loïc GACHON, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

Et

D'une part,

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°2021/ en date du 3 juin 2021,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Préambule et objet de l'avenant

Le 17 janvier 2013, le Préfet des Bouches du Rhône approuve la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) de 100 hectares sur le secteur COUPERIGNE – ESTROUBLANS, à la demande de la Commune de VITROLLES. Ce secteur est considéré comme une zone stratégique au niveau des déplacements et du développement économique, avec des enjeux à la fois territoriaux et métropolitains.

Aux termes d'une délibération en date du 18 juillet 2013, le Conseil Communautaire du Pays d'Aix a approuvé la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon, incluse dans le périmètre de la ZAD précitée, sous forme de ZAC d'intérêt communautaire.

Par délibération du 11 Juin 2015, le Conseil communautaire a confié la réalisation de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'un traité de concession d'aménagement. La SPLA Pays d'Aix Territoires est donc chargée du dossier de réalisation, de la mise en œuvre du programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, une convention d'intervention foncière tripartite CPA / Commune de Vitrolles / Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été signée en date du **6 juin 2013** avec un engagement financier de 20 millions d'Euros pour permettre à l'EPF de procéder aux acquisitions foncières, au besoin par voie d'expropriation.

Cette convention a depuis fait l'objet de quatre avenants pour répondre aux évolutions et aux enjeux du projet Cap Horizon:

Le premier en date du **20 mai 2015** en phase Impulsion, est intervenu afin d'augmenter l'enveloppe budgétaire de 10 millions d'Euros supplémentaires et de recaler le périmètre projet d'intervention.

Le second en date du **30 juillet 2015** en phase Réalisation, est intervenu afin d'allonger la durée de cette convention jusqu'au 31 décembre 2021 et d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le troisième en date du **31 mars 2017** en phase Réalisation, est intervenu afin d'augmenter l'enveloppe budgétaire de 10 millions d'Euros suite à l'obtention de l'Estimation Sommaire et Globale (ESG) le 31 décembre 2016 portant l'engagement global à 40 M€.

Le quatrième en date du **22 février 2019** en phase Réalisation, a permis d'intégrer la possibilité offerte à l'EPF de déduire du prix de revient les recettes locatives des biens occupés par des locataires.

A ce jour, les négociations amiables conduites depuis l'origine par l'EPF ont permis d'acquérir près de 33 hectares de foncier pour 25,9 M€. Ces acquisitions concourent à la réalisation du projet de ZAC portée par la SPLA avec notamment l'achat d'un foncier « tiroir » en périphérie du projet pour la relocalisation d'entreprises permettant, à terme, de libérer la plateforme au droit de la Gare VAMP. Elles ont également permis de mobiliser des fonciers pour des appels à projets organisés directement par l'EPF à destination des opérateurs économiques et dédiés à l'accueil de l'ensemble des activités projetées sur l'opération : industrie mixte / tertiaire / hôtellerie.

Une partie de ce foncier a déjà fait l'objet de revente pour un montant de 16,5 M€ répartis comme suit :

- 251 517 € : SNCF et Région – Parking de la gare,
- 2 950 000 € : Opérateurs Nexity et Gicram dont les programmes sont livrés – Appels à projet EPF,
- 13 367 412 € : SPLA Pays d'Aix Territoires pour la réalisation des travaux d'aménagement et les premières phases de commercialisation de la ZAC Cap Horizon.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Au 31 mars 2021, le stock foncier de l'EPF représente environ 8,5 M€ frais de portage inclus. Des recettes locatives ont été encaissées à hauteur de 245 000 €. Celles-ci viendront en déduction du prix de revient de l'EPF ainsi que celles qui seront encaissés jusqu'à la cession des biens générant les recettes.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 approuvé au Conseil d'administration du 26 novembre 2020 a validé la suppression du taux d'actualisation appliqué dans les calculs de prix de cession de l'EPF. Cette suppression aura pour incidence à partir de 2021, d'alléger le prix de cession de l'EPF.

Sur le plan procédural, l'engagement de la phase de DUP, dont l'arrêté a été délivré le 21 février 2019, vise une maîtrise foncière complète du site envisagée au plus tard fin 2023. Le foncier restant à acquérir soit 11 ha est évalué à près de 23 millions d'euros, frais de portage EPF et aléas judiciaires inclus.

Il s'agit de tènements complexes, constitués uniquement de terrains bâtis et occupés nécessitant des évictions commerciales conséquentes. Par ailleurs, la DUP ayant été prononcée, des frais de remploi et de procédure viennent s'ajouter aux montants d'acquisitions.

Ainsi, il est donc essentiel au regard du montant prévisionnel d'acquisition qui s'élève à 23 M€ d'augmenter l'engagement financier de 10 M € HT pour porter le montant total de la convention à 50 M€.

Il est également proposé de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024 pour l'aligner sur la durée de validité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et d'actualiser les modalités de détermination du prix de cession conformément au Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Article 1 – Montant de la convention

(Annule et remplace l'article 12 de la convention d'origine et avenants)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 10 000 000 € HT (dix millions d'euros hors taxes) portant le montant global à 50 000 000 € HT (cinquante millions d'euros hors taxes).

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 présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel la MÉTROPOLE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 2 – Durée de la convention

(Annule et remplace l'article 14 de la convention d'origine et avenants)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024.

Article 3 – Détermination du prix de cession

(Annule et remplace l'article 15 de la convention d'origine et avenants)

Les modalités de cession applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (**opération avec équilibre financier contraint**), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO (2)

Fait à , le (1)

La Commune de Vitrolles représentée par son Maire,

Loïc GACHON (2)

Fait à , 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 du Conseil Municipal et/ou Conseil de la Métropole

(2) Parapher chaque bas de page

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

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

Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°2020/36 du 26 Novembre 2020

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

Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

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

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- 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 correspondant 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, indemnités, etc.).
- 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.

Modalités particulières sur la prise en compte des taxes foncières et des recettes locatives :

- Recettes Locatives

Au vu de la nature de l'opération (opération avec équilibre financier contraint), les recettes locatives viendront en déduction du calcul du prix de revient sur la base des montants comptabilisés (titres émis).

- Taxes foncières

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maitrise 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 maitrise 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.

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.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé 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 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines
En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.
Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Toute demande devra être accompagnée d'un calendrier, et de la justification du différé proposé et de son montant. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021

2021_CT2_210

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Approbation de l'avenant n°5 à la convention d'intervention foncière conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Commune de Vitrolles - Secteur Aymards – Couperigne - Estroublans

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	55
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
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 04 JUIN 2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210527-2021_CT2_210-DE
Date de télétransmission : 09/06/2021
Date de réception préfecture : 09/06/2021