

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

AVENANT N°4 PROJET CAP HORIZON EN PHASE RÉALISATION

Métropole Aix-Marseille-Provence – CT Pays d'Aix

Commune de VITROLLES

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, territoire du Pays d'Aix, représentée par sa Présidente, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du _____ 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 05 juillet 2018,

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°2018/75 en date du 25 juin 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

La Communauté du Pays d'Aix, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA ont signé le 6 juin 2013, une convention d'intervention foncière sur le site des Aymards – Couperigne – Estroublans en phase Anticipation/Impulsion, dont le but était de conduire une politique de maîtrise foncière à moyen/long terme afin de limiter la spéculation foncière et de procéder aux acquisitions stratégiques sur le secteur précité.

Par la suite, 3 avenants ont été conclus pour répondre aux évolutions et enjeux du projet « Cap Horizon ».

A ce jour, le projet « Cap Horizon », qui prévoit à terme le développement d'un programme de l'ordre de 240 000 m² de surface de plancher de constructions, est pleinement dans sa phase opérationnelle.

La première phase constituée de 3 lots représentant 32 000 m² de surface de plancher, objet d'une cession foncière organisée directement par l'EPF PACA à destination des opérateurs économiques et dédiés à l'accueil de l'ensemble des activités projetées sur l'opération : industrie mixte / tertiaire / hôtellerie, est très avancée.

Ceux-ci ont fait l'objet de promesses de vente signées, permis de construire déposés et cession foncière pour 2 lots (GICRAM et NEXITY). La mise en location des bureaux et locaux d'activités est en cours. Les premières livraisons devraient être pour certaines finalisées en fin d'année 2018.

La deuxième phase correspondant à la mise en œuvre de la ZAC par la Société Publique Local d'Aménagement du Pays d'Aix, titulaire d'une concession d'aménagement, approuvée par le conseil communautaire du Pays d'Aix du 11 juin 2015, est en cours de réalisation.

Le dossier de réalisation de la ZAC Cap Horizon a été approuvé le 17 décembre 2015, après plusieurs années d'études, de préparation et de procédure administrative. Le travail se poursuit avec la définition de la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC et les dossiers PRO des équipements publics.

Dans ce cadre, l'EPF PACA poursuit la maîtrise foncière amiable et bientôt par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité et procède conjointement à la cession des îlots, au fur et à mesure de leur maîtrise, à l'aménageur et ce conformément à l'approbation du précédent avenant n°2 à la convention. Aujourd'hui cela représente une emprise foncière globale déjà cédée en 3 phases à la SPLA du Pays d'AIX de 13 ha.

Par ailleurs, 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 SUIT

Article 1 – Détermination du prix de cession

(annule et remplace l'article 15 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 :

- opérations 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 Vitrolles, le (1)

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

**La commune de Vitrolles
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Loïc GACHON (2)

Fait à Marseille, le (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par sa Présidente,**

(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.

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 16/11/15 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.