

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE POLE GARE ET SECTEURS CONNEXES D'AMENAGEMENT

AVENANT N°1 EN PHASE IMPULSION

Métropole Aix-Marseille-Provence

Commune de MIRAMAS

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «la MÉTROPOLE»

La **commune de MIRAMAS** représentée par son Maire, Monsieur Frédéric VIGOUROUX, 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'**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°2018/ en date du 29 novembre 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»,

D'autre part,

Convention d'intervention foncière, Avenant n°1

Reçu au Contrôle de légalité le 03 janvier 2019

Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Miramas et l'EPF ont signé le 24 juillet 2017 une convention d'intervention foncière sur le site Pôle Gare et secteurs connexes d'aménagements, dont le but était de conduire une politique foncière à moyen - long terme afin de limiter la spéculation foncière et de procéder aux acquisitions stratégiques sur le secteur précité.

Dans ce cadre, l'EPF s'est déjà porté acquéreur de 2 434 m² principalement sur le site de la Place Jourdan, mobilisant une enveloppe budgétaire de 1,7 M€ sur un total conventionnel de 5 M€. À ce jour, 6 fonciers stratégiques sont en cours de négociation sur les sites Place Jourdan et Pole Gare.

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Miramas souhaitent solliciter l'intervention de l'EPF sur un nouveau site dénommé Sud Lac.

Le projet d'aménagement envisagé prévoit la production de 350 à 420 logements (collectifs et individuels) pour une SDP maximum de 35 000 m². Le SAN Ouest Provence a validé en 2016 l'outil d'aménagement (ZAC à vocation résidentielle) et l'inscription du projet dans une demande de labellisation « Eco-Quartier ».

Il convient dès lors d'engager les acquisitions foncières nécessaires au projet d'aménagement qui repose aujourd'hui sur une assiette foncière de 6,1 ha hors voiries existantes, comprenant les terrains maîtrisés (15 618 m²) par l'Établissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD), lesquels seront acquis par l'EPF au prix des Domaines.

Sur cette base, le restant à acquérir a été évalué à 2,4 M€.

Aussi, compte tenu des caractéristiques du foncier support de ce projet, de la temporalité induite par la restructuration et l'aménagement de ce site comprenant la création d'environ 400 logements en mixité sociale, des coûts nécessaires de cet aménagement, il ressort que les équilibres financiers de sortie d'opération sont fragiles et nécessitent de recourir à des mécanismes d'allègement des coûts fonciers.

Par délibération n° 2017-54 du Conseil d'Administration de l'EPF 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 peuvent désormais venir en déduction des prix de revient.

Il est donc proposé d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités :

- Intégration d'un nouveau site d'intervention dénommé : Sud Lac.
- Augmentation de l'enveloppe financière de 3 M€ HT nécessaire à la poursuite de la maîtrise foncière du projet d'aménagement susnommé et des dépenses annexes.
- Modification des modalités de cessions : intégration des recettes locatives.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Objet et définition de l'intervention

(Annule et remplace l'article 1 de la convention d'origine)

L'EPF réalise toutes les acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser, toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF étant communs à la COMMUNE et la MÉTROPOLE, et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF exécutera **une mission d'impulsion foncière**, sur le secteur désigné à l'article « Périmètre(s) d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ENSEMBLE portant sur une partie du territoire équipé ou non équipé en réseaux et voiries permettant de réaliser sur la totalité du périmètre défini un projet mixte comprenant des logements et des équipements.

Article 2 - Périmètre(s) d'intervention

(Annule et remplace l'article 2 de la convention d'origine)

Les périmètres d'interventions définis en annexe n°1 de la convention initiale sont modifiés. En effet, seuls les périmètres de la place Jourdan et du Pôle Gare en phase impulsion sont maintenus pour correspondre à l'avancement des projets.

Les périmètres d'intervention Concorde Nord et Sud, zones 2AU, Garouvin, Baume de Vacquier et Mourre Blanc sont supprimés et remplacés par le secteur Sud Lac.

Le présent avenant a pour objet d'intégrer ce nouveau périmètre couvrant une superficie totale d'environ 6,1 ha (hors voiries existantes), et situé côté Sud du Lac de Saint-Suspi.

Ces immeubles se situent en zonage 2AU du PLU.

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** du présent avenant.

Évolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la MÉTROPOLE et de la COMMUNE, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 3 – Intervention ultérieure

(Annule et remplace l'article 6 de la convention d'origine)

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière sous réserve que la MÉTROPOLE et la COMMUNE :

- Valident un projet d'ensemble d'intérêt général fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle, sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement ;

- approuvent, par délibération des Conseils Métropolitain et Municipal, le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation ;
- et décident, si nécessaire, une intervention par Déclaration d'Utilité Publique en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Cette intervention devra alors donner lieu à une nouvelle convention en phase réalisation sous réserve de la demande écrite de la MÉTROPOLE, de la COMMUNE et de l'accord du Conseil d'Administration de l'EPF.

Article 4 – Montant de la convention

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

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 3 000 000 € HT (trois millions d'euros hors taxes) portant le montant global à 8 000 000 € HT (huit millions d'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 présente convention.

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

Article 5 – Détermination du prix de cession

(Annule et remplace l'article 14 et 17 annexe n°3 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 et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF 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'Établissement 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'Établissement (pas d'effet rétroactif).

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

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à Miramas, le

(1)

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

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

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Frédéric VIGOUROUX ⁽²⁾

Fait à Marseille, le

(1)

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

Martine VASSAL ⁽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 Plan de situation du périmètre d'intervention





(13) COMMUNE DE MIRAMAS : Carte des périmètres d'impulsion



Date : octobre 2018
Sources : IGN BD Cartho V3.2
Mentions légales d'utilisation



Annexe n°2 Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF 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 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). À 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 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 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.

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

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

Au-delà de ce délai, la Métropole 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 Métropole et de la ville de Miramas.

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 Métropole, 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.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Établissement :

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la Métropole s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF. 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 constatant l'abandon du site.

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

La Métropole 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 par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF.