



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SECTEUR AREVA, CONNEXE AU POLE GARE DE MIRAMAS DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

EN PHASE RÉALISATION

AVENANT N°1

Commune d'ISTRES

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par son Vice - Président, Monsieur Henri PONS, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain n° en date du ,

Désignée ci-après par «la Métropole»,

La **commune d'ISTRES** représentée par son Maire, Monsieur François BERNARDINI, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal n° 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 (13001) – 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°2019/ en date du 24 juin 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»,

D'autre part,

Préambule

Par convention signée le 7 juillet 2017, la Ville d'ISTRES, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public Foncier Provence- Alpes- Côte d'Azur se sont associés pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à accompagner la mise en œuvre de projets de reconversion ou de restructuration de sites d'activités économiques identifiés comme secteurs privilégiés.

Dans ce cadre, l'EPF s'est vu confier une mission d'anticipation et d'impulsion foncière sur la zone dite AREVA, située à proximité de la gare TGV de Miramas et de la future autoroute A56, dont la requalification permettrait de renouveler l'offre de foncier économique dans des conditions adaptées aux enjeux des secteurs et des filières, de pallier l'épuisement de cette dernière et participerait au renouvellement urbain en lien avec le projet du Pôle Gare sur la commune de MIRAMAS.

Cet ensemble immobilier à vocation originellement industrielle se décompose en deux sous-secteurs :

- Au Centre : un site industriel clos se développant sur 7.4 ha, pour lequel l'assainissement est achevé et sur lequel sont édifiés une ancienne usine (1930) et divers bâtiments construits dans les années 70-80.
- Au Sud et à l'Est : une zone résidentielle consistant en deux unités d'habitation s'ordonnant de la manière suivante
 - o Un lotissement comportant 10 pavillons, dont 3 composés de 2 logements jumelés bâtis dans les années 1930, auxquels sont attachés l'ancien restaurant d'entreprise et un espace de communication datant des années 70-80, ainsi que 2 cours de tennis et des garages.
 - o Un ensemble de 6 blocs incluant 6 logements réalisés dans les années 1960.

Cette emprise foncière d'environ 8.5 ha, dont 0.2 ha sur la commune de MIRAMAS, intègre la voie privée d'accès au site, un parking visiteurs et de nombreux espaces verts dont une réserve foncière d'environ 1.5 ha comprise entre le dernier bloc de logements et le talus de la route nationale 1569.

La maîtrise du site est rendue nécessaire à plus court terme pour la réalisation d'une voie d'accès à la gare de triage aujourd'hui desservi depuis le centre de Miramas. Il s'agit d'une injonction des services de l'État à la SNCF de procéder à la mise en sécurité de cette desserte, laquelle aboutirait au niveau des maisons individuelles pour rejoindre le futur barreau routier Sud et pour laquelle la Métropole souhaite proposer un nouveau tracé plus adapté.

Dans ce contexte et à partir de la volonté exprimée de la société ORANO de céder l'ensemble immobilier précité, l'EPF a procédé à l'analyse et au récolement des données et a formalisé une offre d'achat au prix de 5 250 000€ (cinq millions deux cents cinquante mille euros) compatible avec les avis de France Domaine n°2018-063V0747 et n°2018-047V0748 en date du 22 mai 2018.

La société ORANO, quant à elle, a fait savoir dans un courrier en date du 10 avril 2019, qu'elle envisageait une cession à un montant global et forfaitaire de 5 600 000€ (Cinq millions six cent mille euros).

Depuis la dernière convention, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé en Conseil Métropolitain le 13 décembre 2018, le lancement de la concertation préalable à la mise à l'étude d'un projet d'aménagement urbain et économique du secteur Gare de Miramas et du secteur Areva d'Istres, dans le but de connecter entre eux les quartiers existants au Sud et au Nord du faisceau ferré de Miramas et de gommer la coupure urbaine qu'il constitue par la création d'un ouvrage public de franchissement.

Cette connexion douce a également pour objectif de dynamiser le centre-ville de Miramas autour de la place Jourdan, en l'intégrant au dynamisme du quartier de la Gare, appelé à se développer en tant que pôle d'échanges de niveau métropolitain.

Cette réflexion a mis en exergue la nécessité de prendre également en compte les secteurs immédiatement voisins sur la commune d'Istres, dont le devenir est étroitement lié aux capacités de desserte présentes sur la commune de Miramas. Il s'avère donc nécessaire d'organiser de façon cohérente les liaisons entre différents secteurs avoisinants, complémentaires mais distincts, pour permettre un développement urbain et économique tant sur Miramas que sur Istres, en désenclavant le secteur Areva, et en mutualisant les infrastructures et réseaux nécessaires à l'urbanisation de la zone 2AU5 d'Istres.

Compte tenu des caractéristiques du foncier support de ce projet, de la temporalité induite par la restructuration et l'aménagement de ce site, 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.

Aussi, pour mener à bien l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au projet suivant les éléments précités, il est nécessaire d'augmenter le montant de la convention de 2 M€ portant l'engagement global à 7 M€.

Enfin, il convient de souligner que 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 M€ est financé par un emprunt dédié, dont les intérêts seront imputés au prix de cession. Le site dit « AREVA » bénéficie de ce dispositif à hauteur de 5 M€. Il est aujourd'hui intégré à la présente CIF.

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

- Augmentation de l'enveloppe financière de 2 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. - Montant de la convention

(Modifie l'article 12 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 2 M€ HT portant le montant global à 7 M€ hors taxes et hors actualisation.

Il comprend la participation de l'EPF aux études préalables et l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis.

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.

Article 2. - Détermination du prix de cession

(Modifie l'article 14 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 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 en déduction du prix de revient de l'opération.

Article 3. - Annexes

(Modifie l'annexe 3 de la convention d'origine)

Sont annexées au présent contrat :

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

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à _____, le _____ (1)

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

**La Commune d'Istres,
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

François BERNARDINI ⁽²⁾

Fait à _____, le _____ (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par son Vice – Président,
Délégué à la Stratégie et l'Aménagement du
territoire, SCOT et Schémas d'urbanisme,**

Henri PONS ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 - 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, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remises 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, 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 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 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 collectivité 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 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 par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF.