

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»

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°2021/ en date du 3 juin 2021,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»,

D'autre part,

Convention d'intervention foncière sur le site des Aymards – Couperigne – Estroublans - Avenant n°5

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 recalculer 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 vente 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.

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 encaissées 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

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.

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 de Vitrolles
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

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

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

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 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.

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.