

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-025-14569/23/BM

■ Approbation de l'avenant n°2 à la convention Cadre Habitat à caractère Multi Sites conclu avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur - Abrogation de la délibération n°URBA 025-14078/23/BM du 29 juin 2023
68168

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

L'habitat est au cœur des enjeux de la Métropole Aix-Marseille-Provence en termes d'attractivité et de mobilité. Dès sa création, la Métropole a affirmé des objectifs ambitieux par la définition d'une stratégie forte en matière d'habitat et de cohésion sociale. Cela s'est traduit notamment par l'engagement du processus d'élaboration du Plan local d'Habitat (PLH) Métropolitain délibéré en juin 2016.

Cet engagement a permis à la Métropole de construire une nouvelle stratégie en matière d'habitat, concourant à l'enjeu de répondre aux besoins des habitants mais aussi à l'enjeu de l'attractivité de la Métropole.

A ce jour, la Métropole a élaboré avec les 92 communes un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028. Celui-ci a été arrêté au Conseil Métropolitain du 16 mars 2023. Ce document stratégique donne comme objectif de produire 11 000 logements par an, dont 5 200 sociaux et devrait entrer en vigueur à l'automne 2023.

L'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

Dans ce contexte, le 29 décembre 2017, la Métropole et l'EPF ont signé une convention multi-sites Habitat, pour un montant conventionnel de 85 000 000 d'EUROS pour une durée de 6 ans expirant le 31 décembre 2023 afin de :

- Poursuivre les actions foncières engagées avec les communes de la Métropole.
- Avoir une action coordonnée et homogène sur l'ensemble du territoire métropolitain,
- Répondre au plan d'urgence engagé par l'ÉTAT pour la production de logements sociaux.avec notamment la participation et la mise en œuvre du volet foncier « production à court terme» des contrats de mixité sociale.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier des biens attachées à cette convention, doivent permettre de réaliser des programmes d'habitat prioritairement sur le court terme, avec un document d'urbanisme compatible, sur des sites identifiés devant répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF (premier axe d'intervention : Soutenir la production de logements à court terme).

L'objectif prévisionnel financier sur la période 2018-2023 est de 85 millions d'euros et correspond, au titre de la présente convention, à un objectif prévisionnel de production de l'ordre de 3 000 logements.

Par avenant n°1, la Métropole et l'EPF ont décidé d'augmenter de 10 000 000 euros l'engagement financier pour le porter à 95 000 000 euros permettant ainsi de poursuivre l'action foncière sur le territoire.

Au 31 décembre 2022, 123 sites d'intervention sont hébergés dans ladite convention, près de 89,125 millions d'euros ont été engagés et 30,365 millions d'euros cédés (hors actualisation et y compris fonds SRU). L'état des stocks actualisés au mois de décembre 2022 est annexé à la présente délibération.

En attendant l'entrée en vigueur du PLH 2023-2028 et la contractualisation d'une nouvelle convention multi-sites habitat Métropole / EPF prévue fin 2023, il est proposé de prolonger la convention en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025. Cela permettra de préparer la sortie opérationnelle des projets sous promesse de vente avec des opérateurs de logements, de poursuivre le portage des fonciers des projets en difficultés et de prévoir le transfert des fonciers dans le nouveau cadre conventionnel ou vers de nouvelles conventions opérationnelles tripartites contractualisées avec les communes.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de l'EPF du 7 mars 2023 (délibération n° 2023/2) a décidé d'intégrer un nouveau paragraphe dans l'annexe de gestion qui prévoit que l'EPF entend accorder un mandat à la collectivité contractante aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

En outre, de nouvelles clauses anti-spéculative et de pénalités contractuelles ont été négociées entre l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre des modalités de cession des biens par l'EPF PACA aux collectivités. L'avenant n°2 à la convention cadre habitat à caractère multi-sites, objet de la présente, intègre lesdites clauses.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.
- La délibération n°001-2962/17/BM du Bureau de Métropole du 14 décembre 2017 approuvant la convention cadre habitat à caractère multi-sites métropolitaine conclue avec l'EPF PACA et la convention Habitat subséquente à destination des communes de la Métropole ;
- La délibération n° URBA-003-11285/22/BM du Bureau de Métropole du 10 mars 2022 approuvant l'avenant n°1 à la convention cadre habitat à caractère multi-sites métropolitaine conclue entre l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-025-14078/23/BM du 29 juin 2023 relative à l'approbation de l'avenant n°2 à la convention cadre habitat à caractère multi-sites conclu entre l'Etablissement Public Foncier PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de poursuivre la maîtrise foncière engagées par les communes de la Métropole.
- Qu'il convient de prolonger la convention multi-sites habitat jusqu'au 31 décembre 2025.
- Que l'avenant à approuver intègre de nouvelles clauses liées aux modalités de gestion des biens acquis par l'EPF PACA pendant leur portage et aux modalités de cession des biens aux collectivités en fin de portage.

Délibère

Article 1 :

La présente délibération annule et remplace la délibération n°URBA-025-14078/23/BM du 29 juin 2023 relative à l'approbation de l'avenant n°2 à la convention cadre habitat à caractère multi-sites conclu entre l'Etablissement Public Foncier PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°2 ci-annexé à la convention cadre habitat à caractère multi-sites, ci-annexé, conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY