

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-031-14575/23/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière en centre ancien sur le site cœur de village d'Ensuès-la-Redonne conclue entre l'Etablissement Public Foncier PACA, la commune d'Ensuès-la-Redonne et la Métropole Aix-Marseille-Provence

68171

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

La commune d'Ensuès-la-Redonne est une petite ville de 5 836 habitants (Source INSEE 2020) située sur le littoral de la Cote Bleue. Cette commune fait partie de la Métropole-Aix-Marseille Provence.

La commune d'Ensuès-la-Redonne est soumise aux dispositions de la loi SRU lui imposant d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant au moins 25% des résidences principales. Au 1er janvier 2020, la commune d'Ensuès-la-Redonne comptabilisait 142 logements sociaux, sur un total de 2 504 résidences principales, soit un taux de logements locatifs sociaux de 5,67 %. La commune a fait l'objet d'un constat de carence, en vertu de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2020.

Dans ce contexte, la commune d'Ensuès-la-Redonne et la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaitent engager une opération de requalification du centre-ville, autour de l'Avenue Frédéric Mistral, en mobilisant du foncier communal et privé à acquérir dans l'objectif de produire des logements sociaux.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, 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, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

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. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

L'EPF a déjà initié son intervention sur le secteur en préemptant depuis 2021, trois biens vides situés sur l'avenue Frédéric Mistral, amorçant ainsi l'action foncière publique. Ces interventions se sont déroulées dans le cadre de la convention multisites habitat contractualisée entre la Métropole et l'EPF et sur laquelle la Commune a adhéré au dispositif par une convention d'adhésion. Les dépenses liées à ces acquisitions seront reprises dans la présente convention.

Le projet est la réalisation sur le secteur désigné d'une opération en centre ancien et porte sur des ensembles immobiliers bâtis permettant de réaliser par recomposition ou restructuration d'ilots une opération mixte d'environ 25 logements comprenant de l'habitat, des équipements et des commerces.

Ainsi, la commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence sollicitent l'EPF pour établir une convention d'intervention foncière sur le site Cœur de Village pour un montant d'engagement de 5 000 000 € HT et un terme au 31 décembre 2028. Cette mission s'inscrit dans le 4ème axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Aider les petites ou moyennes communes pour la réalisation de programmes de logement à la réalisation de projets d'ensemble ».

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de l'EPF du 7 mars 2023 (délibération n°2023/2) a intégré 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. La nouvelle convention d'intervention foncière, 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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- 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 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°CHL-001-13587/23/CM du 16 mars 2023 approuvant le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la commune d'Ensuès La Redonne et la Métropole-Aix-Marseille Provence souhaitent engager une opération de requalification du centre-ville d'Ensuès, en mobilisant du foncier communal et privé dans l'objectif de produire des logements sociaux, des équipements et des commerces.
- Que la convention d'intervention foncière à approuver intègre les 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 :

Est approuvée la nouvelle convention d'intervention foncière en centre ancien sur le site Cœur de Village, ci-annexée, conclue entre la Métropole, la commune d'Ensuès La Redonne et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY