

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 25 Mars 2021**

**85X21**

### **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE QUARTIER DE GARE- PLAN DE CAMPAGNE AVENANT N°2**

Par convention, en date du 05 octobre 2017, la Ville des Pennes Mirabeau, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA ont signé une convention d'intervention foncière sur le Site Quartier de Gare - Plan de Campagne, en phase Anticipation. Pour rappel, le Comité interministériel du 29 mai 2015 qui s'est tenu à Marseille a décidé que l'EPF PACA consacrerait 50 millions d'euros pour le Plan Particulier d'Intervention (PPI) sur la période 2016-2020 pour développer des projets sur la Métropole Aix-Marseille-Provence . L'opération Quartier de Gare - Plan de Campagne est la première opération, à bénéficier de ce dispositif pour un montant de 12,5 millions d'euros.

Ce projet ambitieux de 20 hectares comprendra notamment des logements mixtes, des espaces de co-working, de l'activité artisanale, ect...

Sur le plan foncier, l'EPF PACA a engagé des négociations amiables avec les propriétaires et s'est déjà porté acquéreurs de plusieurs locaux dans les deux principales copropriétés commerciales.

Différentes mises en demeure d'acquérir au titre du droit de délaissement par la voie de la déclaration d'intention d'aliéner ont été transmises par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'EPF pour un montant global de 21 469 380€. Le juge de l'expropriation a été saisi en vue de la fixation judiciaire des prix.

En outre, compte tenu de l'urgence à acquérir les biens sur ce périmètre, au regard des enjeux économiques et fonciers, cette politique de veille foncière a besoin d'être complétée par la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en réserve foncière de manière à permettre la maîtrise foncière dans les meilleurs délais.

Le dossier de DUP réserve foncière a été déposé en Préfecture des Bouches du Rhône le 8 juillet 2020. Ce dossier fait état d'une estimation sommaire et globale d'un montant de :  
24 279 718€

Par délibération n°2017-54 du Conseil d'Administration de l'EPF PACA 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 pourront venir en déduction des prix de revient. Il est donc proposé d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités financières, telles que définies dans le présent avenant.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

- AUTORISE le Maire ou son représentant à signer l'avenant N°2 à la convention d'intervention foncière sur le site Quartier de Gare- Plan de Campagne

- POUR : 33  
CONTRE : 2 - M.FUSONE - COCH  
ABSTENTION : 0

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme  
Les Pennes Mirabeau, le 26 Mars 2021  
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE  
JEAN-MARC LEONETTI

# **CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE QUARTIER DE GARE –PLAN DE CAMPAGNE**

## **AVENANT N°2**

**EN PHASE ANTICIPATION**

**Métropole Aix-Marseille-Provence**

**Commune des Pennes-Mirabeau**

**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 des Pennes-Mirabeau**, représentée par son Maire, Monsieur Michel AMIEL, dûment habilitée 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°2020/64 en date du 26 novembre 2020,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

## Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune des Pennes-Mirabeau et l'EPF ont signé le 5 octobre 2017 une convention d'intervention foncière sur le site Quartier de Gare – Plan de Campagne en phase Anticipation.

Pour rappel, 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 millions d'euros sera financé par un emprunt dédié dont les intérêts seront imputés au prix de cession. L'opération Quartier Gare-Plan de Campagne est la première à bénéficier de ce dispositif pour un montant de 12.5 millions d'euros.

Ce projet urbain sera articulé autour du pôle d'échange et offrira une mixité des usages notamment de l'habitat (logements mixtes dont sociaux), des activités et des services.

Pour ce faire, sur le plan foncier, l'EPF a engagé des négociations amiables avec les propriétaires des deux principales copropriétés commerciales et s'est porté acquéreur de différents biens bâtis et non bâtis sur le périmètre.

En outre, différentes mises en demeure d'acquérir au titre du droit de délaissement par la voie de la déclaration d'intention d'aliéner ont été transmises par la Métropole Aix-Marseille Provence à l'EPF d'un montant global de 21 469 380€. Le juge de l'expropriation a été saisi en vue de la fixation judiciaire des prix.

En outre, compte tenu de l'urgence à acquérir les biens sur ce périmètre, au regard des enjeux économiques et fonciers, cette politique de veille foncière a besoin d'être complétée par la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) en réserve foncière de manière à permettre la maîtrise foncière dans les meilleurs délais, tout en réfléchissant sur le périmètre d'aménagement opérationnel et sa programmation.

Un périmètre de 29 ha a été délimité.

Le dossier de DUP réserve foncière a été déposé en Préfecture des Bouches du Rhône le 8 juillet 2020. Ce dossier fait état d'une estimation sommaire et globale d'un montant de 24 279 718€.

Compte tenu de toutes les démarches initiées et afin de permettre à l'EPF de poursuivre les acquisitions foncières et de mener à bien la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique, il est nécessaire d'augmenter le montant de la convention et de préciser les demandes d'accords par le présent avenant n°2.

**CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## Article 1 – Engagement financier au titre de la convention

*(modifie l'article 11 de la convention d'origine)*

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 12 500 000 (DOUZE MILLIONS ET CINQ CENTS MILLE EUROS) euros hors taxes, portant le montant global à 25 000 000 (VINGT CINQ MILLIONS D'EUROS) 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 convention.

Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la Métropole Aix-Marseille-Provence est engagée pour racheter à l'EPF les biens qu'il aura acquis, en cas d'absence de toute sortie opérationnelle au terme de la convention.

Il est également précisé qu'il s'agit d'une estimation globale et totale de l'enveloppe financière nécessaire pour procéder à l'ensemble des acquisitions qui ne tient pas compte des éventuelles cessions qui seraient intervenues ou qui interviendraient pendant la durée de la convention.

Ce montant sera financé par un emprunt métropolitain dédié dont les intérêts seront imputés au prix de cession.

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

## Article 2 – La démarche d'acquisition

*(modifie l'article 4 de la convention d'origine)*

Au titre du présent avenant, il est modifié les demandes d'accords en précisant que chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE et d'un courrier précisant l'accord préalable de la METROPOLE au titre de la garantie de rachat.

Chaque acquisition devra ainsi être validée également par un courrier de la Métropole au lieu d'un courrier informatif comme le prévoyait la convention d'origine.

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

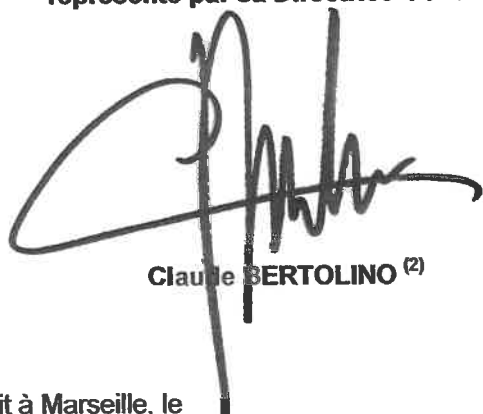
CB

Fait à Marseille, le 07 Décembre 2020 <sup>(1)</sup>

En 3 exemplaires originaux

Fait aux Pennes-Mirabeau, le  
<sup>(1)</sup>

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



Claude BERTOLINO <sup>(2)</sup>

Fait à Marseille, le <sup>(1)</sup>

**La Commune des Pennes-Mirabeau  
représentée par son Maire,**

Michel AMIEL <sup>(2)</sup>

**La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son Conseiller Délégué au  
Patrimoine et Politique Immobilière**

Christian AMIRATY <sup>(2)</sup>

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

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page