

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
<b>75</b>	<b>48</b>	<b>27</b>

N° de la séance : 10

Objet de la délibération : Action Foncière -  
Site des Maurettes à VILLENEUVE- LOUBET  
- Convention opérationnelle en phase  
réalisation avec l'EPF PACA et la commune  
de VILLENEUVE-LOUBET - Avenant n°2

<div><input checked="" type="checkbox"/> Original</div> <div><input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original</div> <div>Pour le Président, Le Directeur Général des Services</div> <div>Stéphane PINTRE</div>
---

N° Enregistrement : CC.2016.169

Date de la convocation : <b>Le 13/12/2016</b>
<b>Certifié exécutoire compte tenu</b>
de l'affichage en date du <b>23 DEC. 2016</b>
de la réception s/Préfecture en date du <b>28 DEC. 2016</b>
Pour le Président, Le Directeur Général des Services
 Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 19 décembre 2016**

L'an deux mil seize et le 19 décembre à 17h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Cléa PUGNAIRE, Albert CALAMUSO, Yves DAHAN, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Michel VIANO, Abderrazak SALOUH, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Eric PAUGET, Khéra BADAoui

**PROCURATIONS :**

Roger CRESP à Gilbert TAULANE, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Marie BENASSAYAG à Albert CALAMUSO, Marina LONVIS à Angèle MURATORI, Eric DUPLAY à Nathalie DEPETRIS, Serge AMAR à Simone TORRES-FORET DODELIN, Michel BERTRAND à Michelle SALUCKI, Valérie TIERAN-GNONI à Damien BAGARIA

**ABSENTS :**

Lionnel LUCA, Jean-Pierre MASCARELLI, Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Michel MAZUET, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Anne-Marie DUMONT, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Anne CHEVALIER, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

**Madame Khéra BADAoui**, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Monsieur LEONETTI,**

Je vous rappelle que par délibération du 8 février 2010, le Conseil Communautaire a approuvé la convention opérationnelle relative à l'intervention de l'établissement public Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) sur le site des Maurettes à Villeneuve-Loubet, en partenariat avec la Commune de Villeneuve Loubet et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Au terme d'une consultation de bailleurs sociaux menée sur le périmètre opérationnel maîtrisé par l'EPF PACA soit 2,3 hectares, le groupement ERILIA (mandataire) / Logis Familial / ICADE a été désigné comme lauréat en mars 2011.

Par délibération du 10 octobre 2011, le Conseil Communautaire a approuvé un avenant n°1 portant extension du périmètre opérationnel de la convention et augmentant l'engagement financier de l'EPF PACA (17 000 000 € au lieu des 13 000 000 € initiaux).

Toutefois, des modifications substantielles ont été apportées au projet. La surface de plancher totale a été arrêtée à 26 177 m<sup>2</sup> se décomposant de la façon suivante :

- pour la partie logement : surface plancher de 19037 m<sup>2</sup> soit un total de 319 logements dont 30 logements en accession maîtrisée, 169 logements locatifs sociaux dont 88 logements en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées, 120 logements libres.
- pour la partie économique et équipement : 7140 m<sup>2</sup>,  
Le tout avec une haute performance énergétique et environnementale.

En conséquence, il vous est demandé d'approuver l'avenant n°2 qui porte sur les éléments suivants :

- **Article 10 de la convention initiale, article 3 de l'avenant n°1 : montant prévisionnel**  
L'engagement financier est ramené à la somme de 11 000 000€ correspondant au montant prévisionnel en prix de revient des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de la convention.
- **article 12 de la convention initiale : durée**  
Compte tenu des délais d'instruction suite au dépôt du permis d'aménager le 17/06/2016 et du dépôt du permis de construire avant fin 2016, il a été convenu de prolonger la durée de la convention qui doit s'achever en février 2017. Aussi la durée de la convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2018. Les périodes d'acquisition et de portage s'achèvent au terme de la convention.
- **article 14 de la convention initiale : détermination du prix de cession**  
Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'interventions de l'EPF PACA selon les modalités définies en annexe 1.

Au vu de l'intérêt que présente cette opération, il vous est proposé :

- d'approuver l'avenant n°2 à la convention opérationnelle en phase de réalisation sur le site des Maurettes, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant.



**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver l'avenant n°2 à la convention opérationnelle en phase de réalisation sur le site des Maquettes, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 19 décembre 2016  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



**Jean LEONETTI**

# CONVENTION OPERATIONNELLE SUR LE SITE LES MAURETTES

## AVENANT N°2

### EN PHASE RÉALISATION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Commune de Villeneuve Loubet

Département des Alpes Maritimes

#### Entre

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Communautaire en date du [REDACTED],

Désignée ci-après par «la CASA»

La Commune de Villeneuve Loubet représentée par son Maire, Monsieur Lionnel LUCA, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED],

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

D'une part,

#### Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat 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, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2016/[REDACTED] en date du 30 Novembre 2016,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

## Préambule et objet de l'avenant

Le 22 Février 2010 la commune de Villeneuve Loubet, la CASA et l'EPF PACA ont signé une convention opérationnelle sur le site des Maurettes, ce périmètre identifié comme « espace à enjeux » dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, dont le décret d'approbation a été signé le 2 décembre 2003. Il a été identifié pour sa capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière de logements, d'activités et de services, et de l'intégration du site dans son environnement. Cet espace se caractérise par son urbanisation peu structurée et de faible qualité, par sa potentialité de développement, et par sa situation privilégiée au regard des équipements et notamment des réseaux de transport en commun existants ou à créer.

Le 28 Novembre 2011 la commune de Villeneuve Loubet, la CASA et l'EPF PACA ont signé un premier avenant au terme d'une consultation de bailleurs sociaux menée sur le périmètre opérationnel maîtrisé en totalité par l'EPF PACA en date du 2 octobre 2012, soit 2,3 hectares pour un montant de 9 597 000 € d'acquisitions, le groupement ERILIA (mandataire) / Logis Familial / ICADE a été désigné comme lauréat en mars 2011. Une première promesse de vente fut signée le 05 avril 2013. Des modifications substantielles ayant été apportées au projet, une nouvelle promesse de vente fut signée le 23 juillet 2015.

Le projet d'une surface plancher totale de 26 177 m<sup>2</sup> se décompose de la façon suivante :

- pour la partie logement d'une surface de plancher de 19 037 m<sup>2</sup> soit un total de 319 logements répartis de la façon suivante :
  - 30 logements en accession maîtrisée (surface plancher de 2 126 m<sup>2</sup>)
  - 169 logements locatifs sociaux (surface plancher de 9 706 m<sup>2</sup>) dont 88 logements en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA)
  - 120 logements libres (surface plancher de 7 205 m<sup>2</sup>)
- pour la partie économique et équipement d'une surface plancher prévisionnelle de 7 140 m<sup>2</sup>

Le tout avec haute performance énergétique et environnementale.

Compte tenu des délais d'instruction suite au dépôt du permis d'aménager le 17/06/2016 et du dépôt du permis de construire prévu avant fin 2016, il a été convenu de prolonger la convention en tenant compte du calendrier opérationnel fixé, et de procéder à une moins value de l'engagement financier de l'EPF PACA, étant donné qu'aucune autre acquisition supplémentaire ne sera de fait imputée sur cette convention.

En outre, il est nécessaire d'adapter la convention initiale aux nouvelles règles du Programme Pluri-Annuel de l'EPF PACA 2016-2020 approuvé par son Conseil d'Administration en date du 20 Juillet 2015.

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

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

---

*(modifie l'article 10 de la convention d'origine et l'article 3 de l'avenant n°1)*

Au titre du présent avenant le montant de la convention est ramené à 11 000 000 (ONZE MILLIONS) d'euros hors taxes au lieu des 17 000 000 (DIX SEPT MILLIONS) 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 PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

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

#### Article 2 – Durée de la convention

---

*(modifie l'article 12 de la convention d'origine)*

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018.

Les périodes d'acquisition et de portage s'achèvent au terme de la convention.

#### Article 3 – Détermination du prix de cession

---

*(annule et remplace l'article 14 de la convention d'origine)*

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent conformément aux dispositions du Programme Pluri-Annuel d'Interventions de l'EPF PACA selon les modalités définies en annexe n°1.

Article 4 – Annexes

---

Est annexée au présent contrat :

- Annexe n°1 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

Cette annexe a valeur contractuelle.

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

Fait à Marseille, le.....  
En six exemplaires originaux

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

Fait à Villeneuve Loubet, le.....<sup>(1)</sup>

**La Commune de Villeneuve Loubet  
représentée par son Maire,**

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

**Lionnel LUCA** <sup>(2)</sup>

Fait à Sophia Antipolis, le .....<sup>(1)</sup>

**La Communauté d'Agglomération Sophia  
Antipolis  
représentée par son Président,**

**Jean LEONETTI** <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal et Conseil Communautaire

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

Annexe n° 1 – modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA

**(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 juillet 2015)**

**1. Détermination du prix de cession :**

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA 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 correspondants 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....).
- 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). A 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 PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

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 PACA 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<sup>er</sup> 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.**

A 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur 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 PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

## **2 - Paiement du prix, fin de portage financier par l'EPF PACA**

La collectivité (ou toute personne morale mandataire qui s'y substituerait), rembourse la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente y compris les délais légaux de mandatement.

En cas de résiliation ou de caducité de la convention avant toute acquisition, la collectivité remboursera les frais engagés par l'EPF PACA.

## **3 - Modalités de paiement**

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

**AR receptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 19/12/2016  
Numéro : CC\_2016\_169  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Site des Maurettes à VILLENEUVE- LOUBET - Convention opérationnelle en phase réalisation avec l'EPF PACA et la commune de VILLENEUVE-LOUBET - Avenant n.2  
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : fanCGnC

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 28/12/2016  
Identifiant : 006-240600585-20161219-CC\_2016\_169-DE

**Acte reçu**

Date : 19/12/2016  
Numéro interne : CC\_2016\_169  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 2  
Code matière 2 : 2  
Objet : Site des Maurettes ? VILLENEUVE- LOUBET - Convention op?rationnelle en phase r?alisation avec l'EPF PACA et la commune de VILLENEUVE-LOUBET - Avenant n.2  
Classification utilisée : 01/04/2004  
Document : 006-240600585-20161219-CC\_2016\_169-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
006-240600585-20161219-CC\_2016\_169-DE-1-1\_2.PDF