

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 15 février 2016

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	57	18

N° de la séance : 09

Objet de la délibération : Action Foncière -
Convention habitat à caractère multi-sites
n°2 avec l'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur - Avenant n°1

- ☒ Original
☐ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Pierre MOLAGER

N° Enregistrement : CC.2016.009

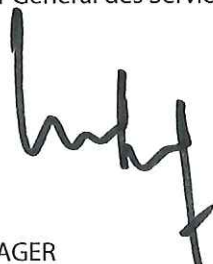
Date de la convocation :
Le 09/02/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 3 MARS 2016**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 3 MARS 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services



Pierre MOLAGER

L'an deux mil seize et le 15 février 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 février, 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, Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Michel MAZUET, André-Luc SEITHER, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Colette ZALMA, Marie BENASSAYAG, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Cléa PUGNAIRE, Thérèse DARTOIS, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Anne-Marie DUMONT, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Michel VIANO, Eric DUPLAY, Martine BONNEAU, Michel BERTRAND, Françoise THOMEL, Elisabeth PILLARD, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Barbara LANCE, Eric PAUGET, Khéra BADAoui, Anne CHEVALIER

PROCURATIONS :

Bernard DUBOIS à Michelle SALUCKI, Afrim KACA à Jean LEONETTI, Nathalie DEPETRIS à Jacques GENTE, Patrice COLOMB-PONTOIRE à Bernard MONIER, Lionel TIVOLI à Anne CHEVALIER

ABSENTS :

Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, René TRASTOUR, Guy GIRAUD, Nadine GASTAUD, Albert CALAMUSO, Jean-Pierre DERMIT, Serge AMAR, Christophe ETORE, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Déborah MINEI

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,

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2012 a été approuvée la convention habitat multi-sites n°2 entre la CASA et l'EPF PACA en vue de se doter des moyens d'intervention sur le territoire intercommunal, pour répondre notamment aux objectifs du PLH.

Cette convention porte sur un engagement financier de l'EPF PACA à hauteur de 5 000 000 d'euros HT et la date d'échéance a été fixée au 31 décembre 2017.

Dans ce cadre, l'EPF PACA a acquis le 6 janvier 2014 un terrain sur la commune de **Biot**, allée du Val de Pôme, d'une superficie totale de 3 466 m² au prix de 860 000 euros HT. L'opérateur pressenti envisage un programme d'environ 26 logements locatifs sociaux.

Un autre site a été identifié sur la commune de **Biot**, chemin des Soulières d'une superficie d'environ 16 340 m². Des négociations ont été engagées avec les propriétaires sur la base d'environ 2 100 000 euros HT.

En outre sur la commune de **Saint Paul de Vence** ont été identifiés :

- un site dénommé les Serres situé chemin du Cercle, pour la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux ;
- un site dénommé les Blaquières, situé chemin du Malvan ;

Par ailleurs, sur la commune de la **Colle sur Loup**, la Commune a délégué son droit de préemption à l'EPF PACA, pour l'acquisition d'un terrain de 7 549 m² pour un montant de 900 000 euros HT pour la réalisation de 24 logements dont 15 sociaux.

L'objet du présent avenant est :

- d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA à hauteur de 12 000 000 d'euros HT et hors actualisation ;
- d'adapter la convention initiale au Programme Pluriannuel de l'EPF PACA en vigueur selon les termes de l'annexe n°1 ci-jointe ;
- de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2019.

En conséquence il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention multi-sites n°2 passée avec l'EPF PACA, 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°1 à la convention multi-sites n°2 passée avec l'EPF PACA, dont le projet est joint en annexe,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 15 février 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES N°2 (HORS COMMUNE D'ANTIBES)

AVENANT N°1

(Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis)

Entre

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

Désignée ci-après par «L'EPCI»

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° [REDACTED] en date du 29 Février 2016,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'EPF PACA ont signé le 18 Février 2013 une convention Habitat à caractère multi-sites n°2 d'un montant de 5 000 000 € (CINQ MILLIONS) d'EUROS, en vue de se doter des moyens d'intervention sur le territoire intercommunal, pour répondre notamment, aux objectifs du PLH. A ce jour le montant des acquisitions réalisées s'élève à 1 760 000 €.

Dans ce cadre, l'EPF PACA a acquis le 6 janvier 2014, un terrain sur la Commune de Biot, Allée du Val de Pôme, d'une superficie totale de 3 466 m², au prix de 860 000 € HT. L'opérateur pressenti envisage un programme d'environ 26 logements en locatifs sociaux.

De plus la commune a aussi notifié un autre site à l'EPF PACA, Chemin des Soulières d'une superficie d'environ 19 340 m², pour lequel l'EPF PACA a engagé des négociations avec les propriétaires pour un montant d'environ 2 100 000 € HT.

La commune de Saint Paul de Vence, nouvellement soumise à la loi SRU, a sollicité l'intervention en priorité de l'EPF PACA sur un site dénommé « les Serres », situé chemin du Cercle, pour la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux. Elle envisage dans un second temps de saisir l'EPF PACA sur un second site (notification envisagée au 1^{er} semestre 2016) dénommé « Les Blaquières » et situé chemin du Malvan, dont les attentes et objectifs restent à définir.

Enfin à la demande de la commune de La Colle sur Loup l'EPF PACA a exercé son droit de préemption pour l'acquisition d'un terrain de 7 549 m² pour un montant de 900 000 € HT, pour la réalisation de 24 logements dont 15 sociaux.

L'objet du présent avenant est donc d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA afin de couvrir l'ensemble des acquisitions et de proroger la durée de la convention.

En outre, il convient d'adapter la convention initiale au Programme Pluri-Annuel de l'EPF PACA en vigueur.

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 7 000 000 d'euros (SEPT MILLIONS) HT portant le montant global à 12 000 000 d'euros (DOUZE MILLIONS) HT 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 l'EPCI est engagé 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

(annule et remplace l'article 12 de la convention d'origine)

La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 Décembre 2019.

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 13 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 en vigueur selon les modalités définies en **annexe 1**.

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

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

Fait à Valbonne, le.....⁽¹⁾

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

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

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Jean LEONETTI ⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Communautaire

⁽²⁾ 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 15/02/2016
Numéro : CC.2016.009
Nature : DE - Deliberations
Objet : Convention habitat à caractère multi-sites n.2 avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur - Avenant n.1
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : 107953651
Référence envoi : IDF2016-03-03T15-32-29.00
Envoyé le : 03/03/2016
à (TU) : 14h32:30

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 03/03/2016
Identifiant : 006-240600585-20160215-AOI_5842-DE

Acte reçu

Date : 15/02/2016
Numéro interne : AOI_5842
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Convention habitat à caractère multi-sites n.2 avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur - Avenant n.1
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20160215-AOI_5842-DE-1-1_1.pdf

Annexes

Nombre : 1
006-240600585-20160215-AOI_5842-DE-1-1_2.pdf