

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 |
|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 75 | 54 | 21 |

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

Séance du 26 septembre 2016

L'an deux mil seize et le 26 septembre à 17h15, 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 septembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

N° de la séance : 12

Objet de la délibération : Action Foncière - Réalisation de programmes mixtes d'habitat sur la commune d'Antibes Juan les Pins - Convention opérationnelle multi sites avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Cote d'Azur, la Commune d'Antibes Juan les Pins et la CASA - Avenant n°4

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2016.117

Date de la convocation :
Le 20/09/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage en date du **10 OCT. 2016**

de la réception s/Préfecture en date du **10 OCT. 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Guilaïne DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Jacques GENTE, Guy GIRAUD, Marie BENASSAYAG, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Cléa PUGNAIRE, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Anne-Marie DUMONT, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Michel VIANO, Eric DUPLAY, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Michel BERTRAND, Béatrice VIGNOLO, Nathalie DEPETRIS, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Eric PAUGET, Khéra BADAoui, Déborah MINEI

PROCURATIONS :

Marguerite BLAZY à Nathalie DEPETRIS, Roger CRESP à Gilbert TAULANE, Michel MAZUET à Guilaïne DEBRAS, André-Luc SEITHER à Jacques GENTE, Colette ZALMA à Jean Pierre MAURIN, Afrim KACA à Jean LEONETTI, Serge AMAR à Simone TORRES-FORET DODELIN, Abderrazak SALOUH à Henri GANNARD

ABSENTS :

Eric MELE, Gilbert HUGUES, Joseph VALETTE, Patrick DULBECCO, Angèle MURATORI, Albert CALAMUSO, Jean-Pierre DERMIT, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Elisabeth PILLARD, Barbara LANCE, 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,

Pour répondre aux objectifs du PLH, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur ont signé une convention multi-sites le 26 juillet 2006.

Le 9 mars 2011, un avenant n°1 a été signé portant l'engagement financier de l'EPF PACA à 4 000 000 d'euros.

Dans le cadre de cette convention, des parcelles ont été acquises le 20 janvier 2011 sur la commune de **Vallauris**, chemin de Saint Bernard d'une superficie de 8 390 m² pour un prix de 1 393 500 € HT.

Ce terrain, en restanques, est impacté au PLU, par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 123-2b du code de l'urbanisme, imposant 50 % de logements locatifs sociaux.

Le 17 avril 2012, la durée de la convention a été prorogée par avenant n°2.

Afin d'engager la phase de cession de ce tènement foncier, le 21 juillet 2014, a été signé un avenant n°3.

Initialement, le projet comprenait une résidence sénior en logement social de type PLUS/PLAI, or l'Etat ne finance ce type de résidence qu'au titre des PLS. Aussi, l'opérateur procède à différentes simulations financières sur la base d'un programme d'une soixantaine de logements.

Afin de valider le programme et de régulariser la cession à l'opérateur, il convient de prolonger la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2018**.

Par ailleurs, il vous est proposé d'adapter la convention initiale aux nouvelles règles du Programme Pluri- Annuel de l'EPF PACA 2016-2020 approuvé par son Conseil d'administration le 20 juillet 2015, notamment d'introduire les nouvelles modalités de détermination des prix de cession telles que figurant en annexe 1.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver l'avenant n°4, dont le projet est joint en annexe, prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018 et introduisant les nouvelles modalités de détermination des prix de cession conformes aux règles du Programme Pluri- Annuel de l'EPF PACA 2016-2020, telles que figurant en annexe 1;
- 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°4, dont le projet est joint en annexe, prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2018 et introduisant les nouvelles modalités de détermination des prix de cession conformes aux règles du Programme Pluri- Annuel de l'EPF PACA 2016-2020, telles que figurant en annexe 1;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 26 septembre 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

CONVENTION MULTI-SITES POUR UNE INTERVENTION FONCIERE A COURT TERME DESTINEE A LA PRODUCTION DE PROGRAMMES D'HABITAT MIXTE

AVENANT N°4

(Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis)

(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 «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 Juin 2016,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

La convention multi-sites entre la CASA et l'EPF PACA a été signée le 26 juillet 2006 en vue de se doter des moyens d'intervention sur le territoire intercommunal, pour répondre notamment, aux objectifs du PLH.

Le 9 Mars 2011 un avenant n°1 financier de 4 000 000 € (QUATRE MILLIONS) a été signé ;
La durée de la convention a été prorogée par avenant n°2 signé le 17 avril 2012 afin de permettre l'acquisition par l'EPF PACA le 20 janvier 2011 d'un terrain sur la Commune de Vallauris, Chemin de Saint-Bernard, d'une superficie totale de 8 390 m², au prix de 1 393 500 € HT. Ce terrain est impacté au PLU par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme, imposant 50 % de logement locatifs sociaux. Ce terrain se caractérise par une topographie en restanques.

Un avenant n°3 a été signé le 21 Juillet 2014 afin d'engager la phase de cession de ce tènement foncier.

Les difficultés de mise au point de ce projet sont essentiellement liées au financement de ce programme ; en effet il était prévu initialement une résidence senior en logement social de type PLUS/PLAI, or l'Etat ne finance ce type de résidence qu'au titre des PLS.

Aussi, l'opérateur procède à différentes simulations financières sur la base d'un programme d'une soixantaine de logements.

En conséquence, il a été convenu de prolonger la convention laissant ainsi le temps de valider le programme et de régulariser la cession à l'opérateur.

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, notamment d'introduire les nouvelles modalités de détermination des prix de cession.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 – Durée de la convention

(modifie l'article 12 de la convention d'origine, article 5 de l'avenant n°1, article 2 de l'avenant n°2, article 2 de l'avenant n°3)

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 2 – Détermination du prix de cession

(annule et remplace l'article 14 de la convention d'origine et l'article 7 de l'avenant n°1)

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 3 – Annexe

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 4 exemplaires originaux

Fait à Sophia Antipolis, 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

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 receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 26/09/2016
Numéro : CC_2016_117
Nature : DE - Deliberations
Objet : Réalisation de programmes mixtes d'habitat sur la commune d'Antibes Juan les Pins - Convention opérationnelle multi sites avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Cote d'Azur, la Commune d'Antibes Juan les Pins et la CASA - Avenant n.4
Matière : 3.5 - Autres actes de gestion du domaine public

Interlocuteur
Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : ygtsmj3

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 10/10/2016
Identifiant : 006-240600585-20160926-CC_2016_117-DE

Acte reçu

Date : 26/09/2016
Numéro interne : CC_2016_117
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 5
Objet : Réalisation de programmes mixtes d'habitat sur la commune d'Antibes Juan les Pins - Convention opérationnelle multi sites avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Cote d'Azur, la Commune d'Antibes Juan les Pins et la CASA - Avenant n.4
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20160926-CC_2016_117-DE-1-1_1.PDF

Annexes
Nombre : 1
006-240600585-20160926-CC_2016_117-DE-1-1_2.PDF