





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-394**

Séance publique du

27 septembre 2019

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20190927- lmc1159495-DE-1-1
Date de signature : 01/10/2019
Date de réception : mardi 1 octobre 2019
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : ENCAGNANE - 2 BOULEVARD DU PRÉSIDENT KENNEDY - ACQUISITION DES ANCIENS
LOCAUX DU CENTRE D'ÉTUDES TECHNIQUES MARITIMES ET FLUVIALES (CETMEF) AUPRÈS
DE L'ÉTAT - PARCELLE CADASTRÉE SECTION CL N° 24**

Le 27 septembre 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 20/09/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESEA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Dominique AUGÉY à Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Danièle BRUNET à Madame Reine MERGER, Eric CHEVALIER à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Sylvain DIJON à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Michele EINAUDI à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Gaelle LENFANT à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Francis TAULAN à Monsieur Jules SUSINI, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Jean-Pierre BOUVET.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Coralie JAUSSAUD, Monsieur Claude MAINA, Monsieur Christian ROLANDO.

Secrétaire : Jean Boulhol

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



DEPARTEMENT OPERATIONS
JURIDIQUES COMPLEXES ET
CONTROLE ET SUIVI DES
PROCEDURES CONTENTIEUSES
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 27 SEPTEMBRE 2019

Nomenclature : 3.1
Acquisitions

RAPPORTEUR : Madame Odile BONTHOUX

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ENCAGNANE - 2 BOULEVARD DU PRÉSIDENT KENNEDY - ACQUISITION DES ANCIENS LOCAUX DU CENTRE D'ÉTUDES TECHNIQUES MARITIMES ET FLUVIALES (CETMEF) AUPRÈS DE L'ÉTAT - PARCELLE CADASTRÉE SECTION CL N° 24- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence par délibération n° DL.2015-619 du 15/12/2015 (convention initiale) et DL.2018-287 du 11/06/2018 (avenant n°1) a examiné le protocole de Préfiguration du projet de rénovation urbaine qui intègre le quartier d'Encagnane.

Je vous rappelle que l'intervention sur ce quartier a pour objectifs de :

- résorber et traiter l'ensemble des dysfonctionnements urbains et sociaux observés,
- changer l'image du quartier en le rendant attractif et dynamique en favorisant une mixité sociale et fonctionnelle,
- favoriser la mise en place de parcours résidentiels positifs prenant en compte les revenus des habitants,
- le moderniser en veillant à la qualité urbaine et architecturale.

Dans ce cadre, les actions de rénovation/réhabilitation/diversification en matière de logement intègrent un ensemble d'emprises situées sur les boulevards du Docteur Schweitzer et du Président Kennedy appartenant à l'OPH Pays d'Aix Habitat, l'Etat (site de l'ancien Centre d'Etudes Techniques Maritimes et Fluviales) et la commune d'Aix-en-Provence (site de l'ancienne école maternelle Giono et parties du domaine public à déclasser).

La parcelle appartenant à l'Etat cadastrée section CL n°24 se situe au cœur du dispositif et permettra, d'après le schéma d'aménagement retenu, d'accueillir 160 logements dont 111 à caractère social (PLAI, PLUS, PLS).

Les contacts pris avec les services de l'Etat ont permis de définir un prix de cession de 1 292 288,00 € conditionné par la réalisation du programme de logements locatifs sociaux susvisé (cf correspondance du 29 mars 2019, jointe au présent rapport).

C'est à cet effet que le projet de convention ci annexé a été élaboré qui recense toutes les conditions d'utilisation de la parcelle ainsi que les pénalités applicables en cas de non-respect. Ces dispositions seront reprises dans l'acte de cession à intervenir.

Il convient de noter que cette parcelle sera cédée par la commune à la SPLA pour la mise en œuvre du programme défini. Vous serez appelé à examiner les conditions de cession dans une prochaine séance.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande, de bien vouloir :

- **DECIDER** l'acquisition auprès de l'Etat de la parcelle cadastrée section CL n° 24 d'une surface de 6 300 m², en vue de la réalisation du programme présenté dans l'exposé qui précède.

- **DIRE** que cette acquisition se fera au prix de 1 292 288,00 €.

- **APPROUVER** la convention relative à la cession de l'immeuble sis à Aix-en-Provence boulevard du Président Kennedy, jointe en annexe au présent rapport.

- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'élu délégué au Foncier à signer la convention susvisée, l'acte de cession ainsi que tout document afférent à ce dossier.

- **DIRE** que les crédits nécessaires pour cette acquisition seront inscrits au budget de la Ville.

DL.2019-394 - ENCAGNANE - 2 BOULEVARD DU PRÉSIDENT KENNEDY - ACQUISITION
DES ANCIENS LOCAUX DU CENTRE D'ÉTUDES TECHNIQUES MARITIMES ET
FLUVIALES (CETMEF) AUPRÈS DE L'ÉTAT - PARCELLE CADASTRÉE SECTION CL N° 24-

Présents et représentés	: 51
Présents	: 39
Abstentions	: 4
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 47
Pour	: 47
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Charlotte DE BUSSCHERE, Souad
HAMMAL.

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Reine Merger



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

CONVENTION ENTRE L'ETAT et la commune d'AIX-EN-PROVENCE

**Relative à la cession de l'immeuble sis à AIX-EN-PROVENCE (13080)
Boulevard du Président Kennedy**

**En application de l'article L. 3211-7 et R 3211-13 à R 3211-17-4 du code
général de la propriété des personnes publiques.**

1- IDENTIFICATION DES PARTIES A LA CONVENTION

L'ETAT,

Représenté par Monsieur l'Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur Régional des Finances Publiques de Provence- Alpes -Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, représentant l'Administration chargée des Domaines, dont les bureaux sont à Marseille (13008) – 16 rue Borde, agissant au nom et pour le compte de l'ETAT, en exécution de l'article R 4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 11 décembre 2017, agissant au nom et pour le compte de l'État, du Code de la Propriété des Personnes Publiques.

Ci-après le « **Vendeur** » .

Et,

La Commune d'AIX-EN-PROVENCE,

Représentée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire de la Commune, professionnellement domiciliée en l'Hôtel de Ville, ici présente en qualité de Maire de ladite commune et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil municipal d'Aix en Provence suivant délibération en date du JJ/MM/AAAA, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal administratif.

Ci-après l' « **Acquéreur** »

Le Vendeur et l'Acquéreur seront ci-après désignés ensemble sous le terme : les « Parties ».

INTERVENANT :

- Monsieur Serge GOUTEYRON, Sous Préfet d'Aix en Provence.

2- CADRE JURIDIQUE DE L'ALIENATION DE L'IMMEUBLE

1. Exposé

1.1. Le représentant de l'ÉTAT déclare que les Biens objet des présentes étaient utilisés antérieurement par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Dans la perspective de sa cession, ledit Bien a été déclaré inutile aux besoins de l'administration, par décision en date du ++

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 5 juillet 2017, le bien a été inscrit sur la liste régionale au titre de la mobilisation du foncier public pour la création de logement social. C'est dans ce cadre que la Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) de la Région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) et du Département des Bouches-du-Rhône – Division des Missions Domaniales a été chargée de réaliser la cession de ce bien.

1.2 Par décision portant le numéro XXX, en date du JJ/MM/AAAA, et conformément à l'article L211-2 du code de l'Urbanisme, le Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE- PROVENCE a délégué son droit de priorité à la Commune d'AIX-EN-PROVENCE.

1.3 La Commune d'AIX-EN-PROVENCE s'oblige donc à régulariser l'acte authentique de vente et à régler le prix de vente hors taxe et après décôte de 1 292 288 € au plus tard dans les quatre mois de sa réponse au courrier de signification du droit de priorité qui lui sera adressé par l'ÉTAT en application des dispositions des articles L.240-1 du Code de l'urbanisme et suivants,

2. Cadre juridique de l'opération

Dans le cadre du plan gouvernemental de mobilisation du foncier public à des fins de production de logements, l'ÉTAT a décidé de procéder à la cession de l'ancien site de Centre d'Études Techniques Maritimes et Fluviales, à Aix-en-Provence.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a renforcé la possibilité pour l'ÉTAT et ses établissements publics de mettre à disposition les immeubles bâtis et non bâtis leur appartenant en vue de leur cession à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social.

Le programme de construction que l'Acquéreur s'oblige à réaliser dans l'Immeuble devant recevoir au moins 50 % de la surface de plancher affectée au logement et comportant des logements sociaux, la vente de l'Immeuble s'inscrit dans le dispositif de la décote, régi par les articles L.3211-7 et R.3211-13 à R.3211-17-4 et du code général de la propriété des personnes publiques.

3- OBJET DE LA CONVENTION

En application de l'article L.3211-7, V du Code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention a pour objet de fixer les conditions d'utilisation de l'Immeuble ci-après désigné et de déterminer le contenu du programme de logements à réaliser sur ledit Immeuble par l'Acquéreur dans le délai de cinq ans à compter de la date de l'acte d'aliénation auquel la présente convention demeurera annexée.

4- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

A Aix-en-Provence (13080), 2 boulevard du Président Kennedy,
Une parcelle bâtie de divers immeubles

Cette parcelle est matérialisée en orange sur le plan ci après annexé, et figure au cadastre à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CL	24	BD DU PRESIDENT KENNEDY	0 ha 63 a 00 ca

Étant ici précisé qu'en cas de discordance entre la désignation de l'Immeuble stipulée dans la présente convention et celle stipulée dans l'acte d'aliénation, la désignation de l'Immeuble figurant dans l'acte d'aliénation prévaudra.

5- CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est précisé que le présent protocole est signé sous les conditions suspensives suivantes :

- l'acceptation par la commune d'AIX EN PROVENCE des droits et obligations contenus dans la déclaration d'intention d'aliéner qui lui sera notifiée dans le cadre de son droit de priorité.
- l'autorisation de cession, établi par le Ministre chargé du domaine.

6- PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE EXISTANT DANS LE CADRE JURIDIQUE RELATIF A LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

Prix de vente : **UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (1 292 288,00 EUR)**

Ainsi qu'il résulte de l'avis des Domaines n° 2017-001V2678 du 15 janvier 2019.

Précision étant faite ici que ledit prix est hors du champ d'application de la TVA.

Ce prix correspond à la valeur du foncier après décote, associé à l'obligation de réaliser le programme de logements locatifs sociaux ci après définie.

7- CHARGE FONCIERE LIBRE – TAUX ET MONTANT DE LA DECOTE :

Le programme définitif arrêté par le bailleur social a permis de calculer le montant total de la décote sur la valeur vénale de l'immeuble, tels que définis à l'article R 3211-15, VI du CGPPP, ainsi qu'établi par la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Provence Alpes Côte d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône – Division des Missions Domaniales

Charge foncière libre : 8 034 000 €

Montant totale de la décote : 5 720 590 €

Taux global de la décote : 71,2 %

Taux de décote par catégorie de logements :

*** PLAI : 100 %**

*** PLUS : 75 %**

*** PLS : 50 %**

*** Accession sociale : 50 %**

Prix de vente après décote et tenant compte des frais de VRD et de démolition : 1 292 288 €

Il est précisé qu'en cas de réalisation partielle du programme ou de réalisation dans des conditions différentes, les sanctions financières mentionnées à l'article

L3211-7 V 3ème alinéa du Code Général des la Propriété des Personnes Publiques s'appliqueront.

De même, le cas échéant, les clauses de complément de prix et d'intéressement en cas de revente, indiquées dans la déclaration d'intention d'aliéner notifiée à la commune, pourront être appliquées.

L'ensemble de ces différentes clauses financières sera repris et développé dans l'acte de vente.

8- LES CONDITIONS D'UTILISATION DE L'IMMEUBLE OBJET DE L'ALIENATION :

L'Acquéreur s'oblige à utiliser l'Immeuble afin d'y réaliser le programme de logements susvisé.

À cet effet, il s'oblige à procéder aux opérations de démolition qui s'avèreraient nécessaires à cette fin.

9- LE PROGRAMME DE LOGEMENT QUE L'ACQUEREUR S'OBLIGE A REALISER

1. Conditions d'utilisation

Dans le cadre du projet de restructuration du quartier Encagnane initié par la commune d'AIX-EN-PROVENCE, l'immeuble appelé « Phares et Balises » sera démoli pour permettre la construction de 3 bâtiments comprenant au total 160 logements.

2. Programme de logement que l'Acquéreur s'oblige à réaliser

L'Acquéreur s'engage à réaliser dans l'Immeuble le programme de construction précédemment décrit.

Le projet vise à la réalisation, sur l'emprise cédée à la commune d'AIX-EN-PROVENCE, dans les cinq ans suivants la date de signature de l'acte de vente, la construction du programme suivant : 160 logements dont 111 logements sociaux et 49 en accession, pour une surface de plancher de 10 712 m², se décomposant ainsi :

- **27** logements de type prêt locatif social (PLS) pour 1 683 m² de surface de plancher,
- **29** logements de type prêt locatif à usage social (PLUS) pour 1 945 m² de surface de plancher,
- **55** logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour 3 573 m² de surface de plancher,
- **49** logements en accession sociale pour 3 511 m² de surface de plancher.

L'ensemble des logements sociaux représente une surface de plancher de 10 712 m², soit 100 % de la surface de plancher totale du programme de construction.

Les Parties conviennent de définir la surface de plancher comme étant la surface de plancher de la construction telle qu'elle est définie par les dispositions de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et celles du décret n°2011-1539 du 29 décembre 2011 prises pour son application.

10 – CONDITIONS DE LA VENTE A INTERVENIR

L'ÉTAT vendra à la commune d'AIX-EN-PROVENCE l'Immeuble en l'état sans aucune garantie autre que la garantie d'éviction d'ordre public.

Il est expressément convenu entre les parties que l'acte de vente intégrera les conditions suivantes :

10.1 – Obligation de réaliser le programme de logements dans les cinq ans de l'acte de vente

En application des dispositions de l'article L 3211-7 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et des clauses de l'acte d'aliénation, le bénéfice du dispositif de la décote est conditionné par la réalisation du programme de logements susmentionné dans un délai de cinq (5) ans à partir de la date de signature de l'acte d'aliénation.

En cas de non réalisation de ce programme de logements, de réalisation partielle ou dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, les sanctions prévues à l'acte d'aliénation s'appliqueront.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue d'une procédure contradictoire menée par le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, assisté du comité régional de l'habitat.

10.2 Sanctions en cas d'absence de réalisation du programme de logements dans les cinq ans de l'acte de vente

En cas de non réalisation du programme de logements par l'ACQUEREUR dans ce délai de cinq (5) ans, le VENDEUR pourra :

1) Soit demander la résolution de l'acte de vente, sans indemnité pour l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le VENDEUR percevra de l'ACQUEREUR, à titre d'indemnité contractuelle la somme de UN MILLION SIX CENT MILE EUROS (1 600 000€), soit 20 % de la charge foncière libre.

En cas de non réalisation du programme de logements dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'acte de vente, il sera dressé aux frais de l'ACQUEREUR, dans les trois (3) mois de l'expiration de ce délai, un acte authentique constatant le défaut de réalisation du programme de logements et la résolution de la vente.

Ladite clause résolutoire au seul bénéfice du VENDEUR sera publiée au service de la publicité foncière.

2) Soit la perception d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote, soit ONZE MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE ET UN MILLE CENT QUATRE VINGTS EUROS (11 441 180€).

Le VENDEUR devra faire connaître à l'ACQUEREUR son intention de mettre en œuvre la présente clause, ainsi que son choix, par acte extrajudiciaire, valant, selon le cas, commandement d'avoir (i) soit à régulariser dans le mois l'acte constatant la résolution de la vente et de payer l'indemnité contractuelle, (ii) soit d'avoir à payer l'indemnité préjudicielle dans le mois.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue de la procédure contradictoire mentionnée dans la Convention.

10.3 – Sanction en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de modification dans les cinq ans de l'acte de vente

En cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix, l'ACQUEREUR paiera au VENDEUR un complément de prix (ci-après « Complément de prix ») correspondant à l'avantage financier indûment consenti (4ème alinéa du IV de l'article L 3211-7 du CG3P).

Cette sanction sera prononcée à l'issue de la procédure contradictoire mentionnée dans la Convention.

Le Complément de prix sera calculé proportionnellement aux surfaces de plancher de la catégorie des logements sociaux (PLS, PLUS ou PLAI) non réalisés.

Par conséquent, si les surfaces de plancher, devant être affectées aux logements sociaux dans le programme de logements que l'ACQUEREUR s'est obligé à réaliser, n'étaient que partiellement réalisés ou si le programme de logements a été réalisés dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'acte de vente, le montant du complément de prix à rembourser par l'ACQUEREUR au VENDEUR serait égal à :

[surface de plancher afférente à la catégorie des logements sociaux non réalisés ou réalisés différemment] m² x [montant de la décote consentie pour la catégorie desdits logements sociaux telle que visée ci-dessus] €

[Surface de plancher totale afférente à la catégorie des logements sociaux à réaliser telle que visée ci-dessus] m²

Ce complément de prix serait par ailleurs indexé à la hausse sur l'indice INSEE du coût de la construction : l'indice de base étant le dernier publié à ce jour (soit XXX au 1^{er} trimestre 2019), l'indice de comparaison étant le dernier publié à la date de l'acte complémentaire constatant le paiement du complément de prix.

Une déclaration commune des parties sera rédigée pour constater la réalisation totale du programme de logements dans les délais et, en conséquence, l'absence de cause au paiement du complément de prix ou, à défaut, pour constater le paiement dudit complément de prix.

La dite déclaration sera établie dans les trois (3) mois de l'achèvement du programme de logements de l'ACQUEREUR et, au plus tard, dans les trois (3) mois de l'expiration du délai de cinq (5) ans à compter de l'acte de vente.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue d'une procédure contradictoire menée par le Préfet de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur et Préfet du département des Bouches-du-Rhône, assisté du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

10.4 – Clause d'intéressement de l'Etat en cas de revente

Lors des éventuelles reventes de charges foncières dans un délai de dix (10) ans à compter de la signature de l'ACTE à des organismes de logements sociaux avec la reprise de l'engagement de réaliser le programme annexé au présent protocole, la commune d'AIX-EN-PROVENCE s'engage à céder la charge foncière à prix coûtant compte tenu du prix d'acquisition, des frais d'acquisition, des travaux et honoraires d'aménagement, hors tous profits de la commune d'AIX-EN-PROVENCE. Lorsque de telles cessions sont réalisées, la commune d'AIX-EN-PROVENCE adresse à la DRFIP de la région PACA et du département des Bouches-du-Rhône un état démontrant que cette cession est réalisée à prix coûtant et la justification que l'engagement de réaliser des logements sociaux a été repris par le cessionnaire.

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les dix (10) ans de l'ACTE authentique de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'ACTE, l'ACQUEREUR sera tenu d'informer les services de la Division des Missions domaniales de la DRFIP de PACA et des Bouches-du-Rhône des conditions de la cession (nom de l'acquéreur, prix de vente) et tenu de verser à l'Etat un intéressement correspondant à 50% de la plus-value nette réalisée. Il est ici précisé que la plus-value nette correspond à la différence entre le prix de revente et le prix de revient du bien.

L'ensemble de ces clauses s'appliquera si besoin aux mutations successives dans ledit délai de dix (10) ans et sera due par l'ACQUEREUR qui restera responsable de son paiement vis-à-vis de l'Etat.

Lesdites clauses devront être reproduites dans chacune des ventes successives dans ledit délai de dix (10) ans.

11- LE SUIVI DE LA CESSION ET LE CONTROLE DE LA REALISATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Conformément aux articles L.3211-7, VI et R.3211-17-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Acquéreur s'oblige à rendre compte annuellement de l'état d'avancement du programme de construction auprès du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône jusqu'au jour de la livraison effective du programme de logements ou celui de la résiliation de la convention.

Pour permettre la mise en œuvre du suivi de l'exécution de la présente convention, l'Acquéreur s'oblige :

a) à transmettre au Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône les documents suivants dans les quinze (15) jours ouvrés de leur obtention :

- les autorisations d'urbanisme (arrêté de permis de démolir, arrêté de permis de construire, déclaration des travaux, leurs modificatifs éventuels et leur dossier complet de demande, etc.) et leurs constats d'affichage sur l'Immeuble,
- la déclaration d'ouverture de chantier,
- la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité,
- l'attestation de non-opposition à la conformité,
- les procès-verbaux de réception des biens construits,
- les arrêtés d'attribution de subventions et de financement des logements sociaux,

b) en cas de vente par l'Acquéreur dans le délai de cinq (5) ans à compter de l'acte d'aliénation, la copie des actes de cession successifs de l'Immeuble (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels, etc.), et leur avant-contrat), comportant l'identité des acquéreurs ou ayants -cause successifs, le rappel littéral des clauses d'engagement personnel des acquéreurs ou ayants- cause successifs de reprendre les engagements souscrits par l'Acquéreur dans la présente convention et dans l'acte d'aliénation.

c) à donner l'accès au chantier au représentant de l'ETAT ou à toute personne qu'il aura mandaté, après que celui-ci lui en ait adressé la demande trois (3) jours ouvrés au préalable, afin de procéder en sa présence à la visite du chantier. L'ETAT pourra se faire accompagner par toute(s) personne(s) de son choix à ces visites (homme de l'art, techniciens, experts, etc.). Ces visites sont destinées à assurer l'information de l'ETAT sur le déroulement de la réalisation du programme de logements.

Fait à AIX-EN-PROVENCE

Le

Pour l'ETAT

Pour la Commune d'AIX-EN-PROVENCE



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Territorial Est

Marseille, le 29 MARS 2019

OBJET : NPRU Encagnane - Proposition de prix de cession avec décote d'un terrain de l'Etat

Madame la Maire,

Par courrier du 12 novembre 2018, vous me faites part à nouveau de votre souhait d'acquérir une parcelle appartenant à l'Etat située dans le quartier d'Encagnane au cœur du nouveau projet de rénovation urbaine. Cette dernière demande présente un projet modifié par rapport à votre courrier précédent du mois d'octobre 2018.

Sur cette parcelle, en accord avec les services de la métropole et de la DDTM, vous avez défini un programme de logement en mixité qui permet de diversifier l'offre de logements dans le quartier : Il s'agit de la construction de 160 logements neufs dont 111 logements sociaux (55 PLAI, 29 PLUS, 27 PLS) et 49 logements en accession sociale.

Cette programmation respecte la dérogation accordée par le conseil national d'engagement de l'ANRU du 26 février 2018, vous autorisant à titre exceptionnel, de reconstituer la majeure partie de l'offre de logements sociaux démolie, au sein même du quartier. (111 LLS sur site pour 174 LLS démolis). Cette reconstitution bénéficiera de subventions dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Cette programmation vous permet également de bénéficier du dispositif de décote prévu par la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement. Ainsi, compte tenu des éléments fournis, j'ai décidé de vous allouer un taux de décote de **71,2 %**, ce qui est le taux maximum prévu par l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Mme Maryse Joissains Masini
Hôtel de ville
13616 Aix-en-Provence Cedex 1

Sur la base de votre courrier du 12 novembre 2018 et du programme de logement social proposé, le directeur régional des finances publiques a établi **le prix après décote à 1 292 288 € HT**. Elle tient compte des coûts liés à la démolition, au désamiantage, et aux travaux de VRD.

En application de l'article L 3211-7 du CG3P, le programme de logements devra être réalisé dans un délai de cinq ans à compter de l'acte de vente (délai suspendu en cas de recours contre des autorisations administratives ou en cas de fouilles archéologiques). La loi ELAN a prévu la possibilité d'échelonner dans la convention la réalisation du programme au-delà de cinq ans, pour les opérations d'aménagement. Cela impliquerait, si vous souhaitez bénéficier de cette disposition, que vous puissiez préciser le calendrier prévisionnel de réalisation des opérations avant la signature de la convention relative à la décote.

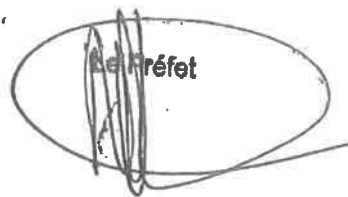
Comme j'ai déjà pu vous le préciser, en cas de cession de la parcelle à un bailleur social à un prix inférieur, la moins value supportée par la ville pourra être intégralement déduite du montant des prélèvements SRU de la ville.

Ainsi, l'application cumulée de trois dispositifs d'aide de l'Etat à la réalisation de logements, et au renouvellement urbain, constitue un contexte très favorable pour la mise en oeuvre d'un projet ambitieux à l'échelle de l'ensemble du quartier d'Encagnane. La cession de cette parcelle doit permettre de finaliser le projet de rénovation urbaine rapidement et de contractualiser avec l'ensemble des partenaires sur la base d'un montant de concours financiers de l'ANRU qui a été abondé (6,9 M€ de subvention et 1,6 M€ de prêts).

A ce titre, je vous invite, en lien avec la Métropole, à poursuivre l'élaboration de la convention pluri-annuelle de rénovation urbaine. Ce processus doit prévoir, une phase d'échange technique avec mes services afin de consolider la maquette financière.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous aider à la poursuite de ce projet de renouvellement urbain qui pourrait être le deuxième projet contractualisé dans le département dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Je vous prie d'agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'Le Préfet'.

Pierre DARTOUT

Copie :

PDEC
DRFIP
Métropole AMP/DGS
DDTM/Dir,SH