

MAIRIE DE SAINT MANDRIER SUR MER
EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 24

Pouvoirs : 5

Excusés : 0

Absents : 0

Qui ont pris part

à la délibération : 29

Date de convocation : 27 février 2017

SEANCE DU 06 MARS

Etaient présents : M. VINCENT Gilles, Maire – M. BALLESTER Alain – M. HOEHN Gérard – MME ROURE Simonne – M. MARIN Michel – M. BLANC Romain (arrivé à 19H20) – M. LHOMME Bernard – M. KUHLMANN Jean – M. BOUVIER Rémy – M. VENTRE Jean-Claude – MME DEMIERRE Colette – MME ROUSSEAU Brigitte – M. TOULOUSE Christian – MME ESPOSITO Annie – MME BALS Fabienne – MME PICHARD Laure – MME MATHIVET Séverine – MME LABROUSSE Sylvie – M. GRAZIANI Frédéric – MME ARGENTO Katia – M. COIFFIER Bruno – M. PAPINIO Raoul – MME LEVY Severyn – M. POUMAROUX Jean.

Pouvoirs : MME MONTAGNE Françoise à M. Le Maire – MME GIOVANNELLI Marie-France à M. BALLESTER Alain – MME DEFAUX Catherine à M. HOEHN Gérard - M. CHAMBELLAND Michel à MME ROURE Simonne – M. CORNU François à M. COIFFIER Bruno.

Secrétaire de séance : MME ARGENTO Katia.

4 - AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA RÉGION PACA

Monsieur le Maire explique que, comme cela a été expliqué lors de conseils municipaux précédents, la commune envisage de faire porter le projet d'acquisition de la propriété FLICHE BERGIS par l'Établissement Public Foncier de la Région PACA (EPF PACA). L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, il convient d'autoriser Monsieur le Maire à signer une convention avec l'EPF PACA ayant pour objet la réalisation de projets visant à la production de logements en mixité sociale. Monsieur le Maire explique qu'à l'issue d'une période maximale de dix ans (la convention étant prévue pour une période de cinq ans renouvelable une fois), un bilan de l'ensemble des opérations d'acquisition/cession effectuées par l'EPF PACA sera réalisé en prenant en compte les coûts d'acquisition et d'aménagement ainsi que le prix de revente des biens objets de ces opérations. La commune reversera alors à l'EPF PACA une somme d'un montant équivalent au delta issu de ce bilan si celui-ci est négatif.

Cette convention définit les obligations et engagements respectifs de la commune et de l'EPF PACA relatifs à l'identification des secteurs d'intervention, à l'acquisition, la bonne gestion, ainsi que la cession à un opérateur du foncier. Ces actions concourent à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Il est précisé que ces interventions foncières visent à amplifier les actions des opérateurs sociaux et des promoteurs, et non pas à les concurrencer.

La commune et/ou l'EPF PACA identifieront des sites potentiels d'intervention à court terme, pour la création d'opérations d'habitat mixte. Il reviendra à la commune la validation de la phase opérationnelle. Parmi ces sites est déjà identifié celui de Pin Rolland au niveau de l'unité foncière FLICHE BERGIS de huit hectares sur laquelle sera réalisée une opération mixte d'équipements et de logements. Cette opération garantira également la préservation des espaces naturels. L'OAP Pin Rolland, l'OAP Port Pin Rolland ainsi que le secteur du Chemin des Roses sont également envisagés.

L'ensemble du territoire de la commune est concerné par la recherche de secteurs cibles. Les sites pourront être identifiés par la commune, ou à sa demande, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF PACA.

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable ou par exercice du droit de préemption délégué par la commune, notamment par délégation du droit de préemption urbain ou d'un droit de préemption au titre d'une Zone d'Aménagement Différé. Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable de Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire précise que l'EPF PACA bénéficiera de la jouissance des biens dont il sera devenu propriétaire. Toutefois, l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ces biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la commune à chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire. La mise en gestion des biens implique que la commune se substituera dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existant. La commune fera de son affaire personnelle de la situation locative du bien. Celle-ci sera le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles. Au cas où il serait nécessaire d'intenter une action judiciaire contre l'un d'eux, la commune en informera l'EPF PACA qui diligentera la procédure appropriée et en rendra compte à la commune. La commune sera tenue d'informer l'EPF PACA de toute occupation illicite et devra chercher par tout moyen l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion. La commune aura à sa charge la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tout bien dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes. En dehors des interventions listées dans le procès-verbal de remise en gestion, l'EPF PACA conservera à sa charge, conformément aux dispositions de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

La commune s'engage à ne pas affecter ces biens à l'usage direct du public, ni affecter à un service public avec aménagement indispensable à cet effet de façon à ne pas risquer de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à/aux opérateurs dans le cadre de projets validés par la commune, conformément aux textes en vigueur, par le biais d'une consultation préalable où le cahier des charges et le choix de l'opérateur seront effectués en partenariat avec la commune, ou par cession directe à l'opérateur, à la demande du Maire, dans les seuls cas prévus par les textes en vigueur.

Les frais d'études de capacité et de faisabilité pris en charge par l'EPF PACA seront soit ré-imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur, soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la commune.

Le montant de la présente convention est fixé à 10 000 000 € (dix millions d'euros) hors taxe et hors actualisation. Il sera précisé que ce montant représente, en prix de revient le montant prévisionnel des investissements de toute nature nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la convention. Il correspond au montant maximum hors actualisation sur lequel la commune 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.

La convention prendra effet à compter de la date de sa signature et prendra fin le 31 décembre 2022.

Le Conseil Municipal délibérant,

- OUI l'exposé de Monsieur le Maire ;
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le projet de convention

DECIDE PAR 24 POUR ET 5 ABSTENTIONS (M. COIFFIER ; M. PAPINIO ; MME LEVY ; M. CORNU; M. POUMAROUX).

- D'autoriser Monsieur le maire à signer une convention avec l'Établissement public foncier de la région PACA selon les modalités citées plus haut.

Fait à Saint-Mandrier-sur-Mer, le 07 Mars 2017, pour extrait conforme.

Signé : Le Maire,
Gilles VINCENT