

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

• EN CENTRE-VILLE

SUR LE SITE DU CENTRE-VILLE EN PHASE IMPULSION – RÉALISATION

Commune de Théoule-sur-Mer

Département des Alpes-Maritimes

Entre

La Commune de Théoule-sur-Mer représentée par son Maire, Monsieur Georges BOTTELA, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° 14 du Conseil Municipal en date du 25 Novembre 2019

Désigné ci-après par « la COMMUNE » ,

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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 25 Novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF».

Préambule

La commune de Théoule-sur-Mer et l'EPF ont signé le 23 Décembre 2015 une convention d'intervention foncière sur le site du centre-ville d'un montant de 2 000 000 € d'euros en vue de se doter des moyens d'interventions pour l'aménagement du centre-ville, principal secteur historique d'habitats, de services et de commerces de la commune.

En date du 04 Juillet 2018, un avenant n°1 a été signé, afin d'augmenter l'engagement financier d'un montant de 2 000 000€ portant le montant global de la convention à hauteur de 4 000 000€ et également de modifier le périmètre d'intervention en cohérence avec l'arrêté préfectoral en date du 3 août 2017 instaurant un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dans le centre-ville de la commune de Théoule-sur-Mer désignant l'EPF comme titulaire du droit de préemption.

En 2016, des études ont été menées afin d'élaborer le schéma d'aménagement du centre-ville de Théoule-sur-Mer. Ces dernières n'ont pas permis de définir un projet d'aménagement cohérent

C'est pourquoi en 2018, la commune et l'EPF ont décidé de lancer une nouvelle étude de faisabilité afin de préciser les orientations du projet.

L'étude de faisabilité est actuellement en cours de réalisation et devrait se terminer courant 2019.

A ce jour, quatre acquisitions ont été réalisées sur ce site pour un montant d'environ 1 800 000€ (un million huit cent mille euros) et deux acquisitions sont en cours pour un montant de 900 000€ (neuf cent mille euros).

Ainsi, la Commune sollicite l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion/réalisation sur le site du Centre-Ville pour la réalisation de 60 logements.

Cette nouvelle convention aura pour effet de résilier la précédente « convention d'intervention foncière sur le site du Centre-Ville en phase anticipation - impulsion » signée le 23 décembre 2015 entre la Commune de Théoule-sur-Mer et l'EPF.

Cette intervention s'inscrit dans le 2^{ème} axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espaces. »

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

- coordonnera, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme...
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.
- prendra en charge ou délèguera au bailleur social désigné, la mission de relogement des habitants de l'ilot (propriétaires ou locataires) et de relocalisation des locaux d'activités économiques.
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention » de la présente convention.

Ce périmètre concerne le site du Centre-Ville couvrant une superficie totale d'environ 15 hectares, et situé principalement entre la bande littorale au nord, la voie de chemin de fer à l'Est, le débouché du Vallon de l'Autel au Sud et la route départementale à l'Ouest.

3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF interviendra sur les périmètres définis ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ces périmètres, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF avec délégation ou accord de la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 4. Conditions d'intervention de l'EPF

L'EPF réalisera sa mission dans le cadre d'une intervention pluridisciplinaire qui comprendra obligatoirement :

- Une gestion des biens acquis (soit par la Commune, soit par un prestataire choisi par elle),
- Un bureau d'étude technique désigné par la Commune qui assurera l'ensemble des diagnostics et le suivi éventuel des travaux,
- La Commune assurera en régie dans le cadre d'un partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la Caisse des Dépôts et Consignations, la prise en charge les problématiques des commerces et notamment la possibilité de relocalisation

L'EPF démarrera les acquisitions dès que toutes les conditions énumérées ci-dessus seront remplies.

Article 5. - Démarches et financement des études préalables

5.1 Études urbaines

La Commune sera le Maître d'ouvrage de l'étude et il s'agira essentiellement d'études de pré-projets, permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention publique,
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,

7.3 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la Commune au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la Commune s'engage à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Commune s'engage à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 8. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la Commune :

- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant 40% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement,
- approuve, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- décide, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la Commune, l'EPF constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 9. - Les données numériques

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- les zonages du document d'urbanisme,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- Les flux WFS/WMS

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.