



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU mardi 14 mai 2013

18 heures 30

AS/AS

N° 001513

Administration
Générale et Service
Aménagements
Urbains - Convention
d'intervention
foncière sur le site du
Quartier des Ocres
entre le Commune
d'Apt et
l'Établissement Public
Foncier de Provence-
Alpes-Côte d'Azur -
Acquisition par
l'EPFR des parcelles
cadastrées AN n° 370
et AO n° 30

Affiché le :

Le mardi 14 mai 2013 à 18 heures 30 le Conseil Municipal s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence d'Olivier CUREL, Maire.

ETAIENT PRESENTS : M. Olivier CUREL, Mme Marie RAMBAUD, M. Pierre BOYER, Mme Marie-Christine KADLER, M. Jean-Marc DESSAUD, M. Jean-François DORE, Mme Hélène MARTINEZ, M. Christophe CARMINATI, M. Bruno BOUSCARLE, Mme Jacqueline BAROT, Mme Isabelle PITON, Mme Solange BECERRA, M. Pierre ELY, Mme Leïla BECHICHE, M. Etienne FOURQUET, M. Dominique MARIANI-VAUX, M. Thierry CARRELET, Mme Aurore SALETTI, M. Jean-Pierre STOUVENEL, Mme Amina ELKHATTABI, M. Yves JAOUEN, Mme Katherine COUZINET, M. Christian PANOT, M. Jean-Marie MARTIN, Mme Elise ISNARD, M. Patrick ESPITALIER, Mme Corinne PAIOCCHI

ONT DONNE PROCURATION : Mme Véronique GACH donne pouvoir à M. Jean-Marc DESSAUD, M. José VINCENTELLI donne pouvoir à Mme Amina ELKHATTABI, Mme Caroline ALLENE donne pouvoir à M. Bruno BOUSCARLE, Mme Françoise RIPOLL donne pouvoir à Mme Marie RAMBAUD, M. Jean-Louis de LONGEAUX donne pouvoir à M. Christian PANOT

ABSENTS : M. André LECOURT

La séance est ouverte, M. Etienne FOURQUET est nommé Secrétaire.

Vu, la délibération du conseil communautaire n° CC/2005/V en date du 6 juillet 2005, par laquelle la communauté de communes du Pays d'Apt a contractualisé une convention multi sites avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) avec pour objet de pouvoir intervenir sur tout le territoire communautaire à partir des éléments issus du PLH et des sites à enjeux déterminés par la communauté.

Vu, la délibération du conseil communautaire n° CC/2006/I/07 du 16 mars 2006 approuvant la convention avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Vu, la délibération du conseil communautaire n° CC 2007-51 du 15 novembre 2007 approuvant l'avenant n° 1 à la convention avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Vu, la délibération du conseil communautaire n° CC 2009-51 du 18 juin 2009 approuvant l'avenant n° 2 à la convention avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Vu, la délibération du conseil communautaire n° CC 2011-25 du 17 février 2011 approuvant l'avenant n° 3 à la convention avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Considérant, que la durée de la convention liant la Communauté de Communes du Pays d'Apt avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur a ensuite été prolongée suite à la signature de ces trois avenants successifs.

Considérant, que l'article 2.1 de l'avenant n° 2 stipule que « la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA s'achève au terme de la convention quelque soit la date de leur acquisition ».

Considérant, que l'article 2 de l'avenant n° 3 stipule que « la durée de la convention est

prolongée jusqu'au 31 décembre 2012 » et que la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA s'achève au terme de la convention ».

Vu, la délibération AS/JM n° 505 du 2 juillet 2007, par laquelle le conseil municipal a approuvé la conclusion d'une convention de gestion immobilière avec l'Établissement Public Foncier Régional de la Région PACA aux fins de mettre en place les modalités de gestion des biens acquis par l'EPF PACA sur le territoire de la commune.

Vu, la délibération AS/CP n° 629 du 2 avril 2008, par laquelle le conseil municipal a arrêté les conditions dans lesquelles le Maire pourra subdéléguer ponctuellement son droit de préemption à l'EPF PACA.

Vu, la délibération DL/MG n° 1408 du 2 octobre 2012, par laquelle le conseil municipal a approuvé l'acquisition de la parcelle cadastrée AN n° 359 d'une superficie de 2359 m² auprès de l'EPF PACA pour un montant de 204 092,44 €TTC.

Considérant, que la parcelle cadastrée AN n° 359 faisait l'objet de la convention de gestion immobilière approuvée par le conseil municipal du 2 juillet 2007.

Considérant, que la parcelle cadastrée AN n° 359 a ensuite fait l'objet d'une acquisition de la part de la Commune du fait de la date d'échéance définie par l'avenant n° 3 à la convention liant la Communauté de Communes du Pays d'Apt avec l'EPF PACA.

Considérant, que toute nouvelle intervention de l'EPF PACA pour le compte de la Commune d'Apt doit faire l'objet d'une convention spécifique définissant son objet, la définition de l'intervention, le périmètre d'intervention, les moyens d'intervention ainsi que les modalités pratiques, juridiques et financières.

La présente convention soumise au vote de l'assemblée délibérante a pour vocation d'approuver une convention spécifique aux fins de définir les conditions d'intervention de l'EPFR sur le site du Quartier des Ogres, situé en zonage UB et Ndi du POS.

L'objet de la convention concerne la contractualisation d'une convention d'intervention foncière en phase impulsion/réalisation avec l'EPF PACA. Celui-ci accompagnera la Commune d'Apt dans l'élaboration d'un programme d'aménagement public comprenant une opération de logements en mixité sociale dont au moins 40 % de logements aidés en locatif au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession, et des équipements publics.

Ville centre de la communauté de communes du pays d'APT, la commune d'APT connaît une stagnation de sa démographie depuis les années 75 (9 623 habitants en 1968 contre 11 405 en 2009, + 0.2% de variation de population entre 1999 et 2009). Cette stagnation est en partie due à une offre inadaptée de logements, ne favorisant pas la mixité sociale et intergénérationnelle.

La commune a décidé de mener une politique volontariste forte pour développer son attractivité et capter davantage de population. Ses objectifs, reflétés à travers l'élaboration de son PLU visent à l'horizon 2020, de pouvoir accueillir 1 729 habitants supplémentaires. Cet accroissement correspond à la construction de 1237 résidences principales.

La commune a identifié des secteurs de renouvellement urbain pour les quartiers situés en entrée ouest de la ville d'APT. L'esplanade de la gare est un de ces secteurs. Dans la partie Sud de ce secteur, le site du quartier des Ogres est identifié comme stratégique. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble comprenant 70 logements environ et des équipements publics. Le site connaît néanmoins une accessibilité limitée. Il est bordé par une zone N au Sud, par un supermarché à l'Est, et par un front bâti au Nord et à l'Ouest.

LE CONSEIL A LA MAJORITE QUALIFIEE

Approuve, la convention la convention d'intervention foncière sur le site du Quartier des Ogres (en phase impulsion-réalisation) entre la Commune d'APT et l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPFR PACA) ci-annexée à la présente.

Dit, que cette intervention s'inscrit dans le second axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA – Favoriser la réalisation des projets d'ensemble économes d'espace.

Fixe, la date de caducité de la convention au 31 décembre 2015, cette durée pouvant faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

Précise, que la commune d'APT a d'ores et déjà conduit une partie des études préalables qui ont permis de préciser et de valider : 1- Le périmètre opérationnel d'intervention publique. 2- L'opération d'aménagement en termes de programme

Approuve, le périmètre d'intervention dont le périmètre opérationnel concerne le secteur du « Quartier des Ocres », situé Avenue Victor Hugo.

Approuve, la création d'un comité de pilotage associant les représentants de la Commune (Monsieur le Maire, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme), du Conseil Général de Vaucluse, de l'EPF PACA et de tous les partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Dit, que le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions, facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission.

Précise, que chaque phase d'étude tel que définie dans la convention fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner aux études.

Précise, qu'un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage.

Dit, que l'EPF PACA engagera dans un premier temps l'acquisition des parcelles cadastrées AN n° 370 et AO n° 30 et poursuivra son intervention sur un périmètre opérationnel élargi pour des acquisitions permettant une meilleure accessibilité au site.

Dit, que l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la Commune à chaque acquisition.

Dit, que l'EPF PACA assurera la revente des biens acquis dans le cadre de projets validés par la commune conformément au dispositif ci-après :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Commune et de l'EPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Maire, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans cette hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la collectivité, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

Observe, que le périmètre de projet ne présente pas les conditions d'accessibilité suffisantes pour accueillir une opération de logements collectifs.

Observe, que la poursuite de l'intervention de l'EPFR PACA est conditionnée par la création de deux voies d'accès :

- Une première voie d'accès à créer située à l'EST de la parcelle AN 370.
- Une seconde voie d'accès à créer au NORD du périmètre.

S'engage, à prévoir et à définir les conditions d'accès au site.

S'engage, à inscrire dans le PLU les emplacements réservés nécessaires à l'atteinte de cet objectif avant le 30 juin 2014.

S'engage, au regard des besoins locaux en logements de veiller à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire communal.

S'engage, à veiller au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Dit, que l'EPF sera autorisé à négocier les acquisitions nécessaires à ces voies d'accès, à l'amiable, jusqu'au 31 décembre 2014.

Précise, que dans le cas où les négociations seraient infructueuses à cette date, le dépôt d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique auprès des services de la préfecture devra être effectué par la commune, ou éventuellement par l'EPF PACA avant le 31 décembre 2015

Autorise, Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée à la présente délibération.

Mande, Monsieur le Maire aux fins de conclure, négocier et signer tout document nécessaires en vu d'appliquer la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE
Olivier CUREL