



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



Le Grand Coudoux  
PAYS D'AIX



# Eco Quartier « Le grand Coudoux » foncier et financement

## Club Ecoquartier 24 juin 2016

# Le contexte d'intervention de l'EPF

« 1<sup>er</sup> contact en Septembre,  
délibérations en Déc. 2004 »

- Le Maire de Coudoux est favorable pour produire du logement social (programme mixte).
- Une majorité de son Conseil est réticent à une intervention publique (laisser faire le marché).
- Les propriétaires ne veulent pas vendre, l'un d'entre eux a déjà fait l'objet d'une expropriation récente pour création de voirie.
- La valeur vénale est très élevée : 170 €/m<sup>2</sup>.

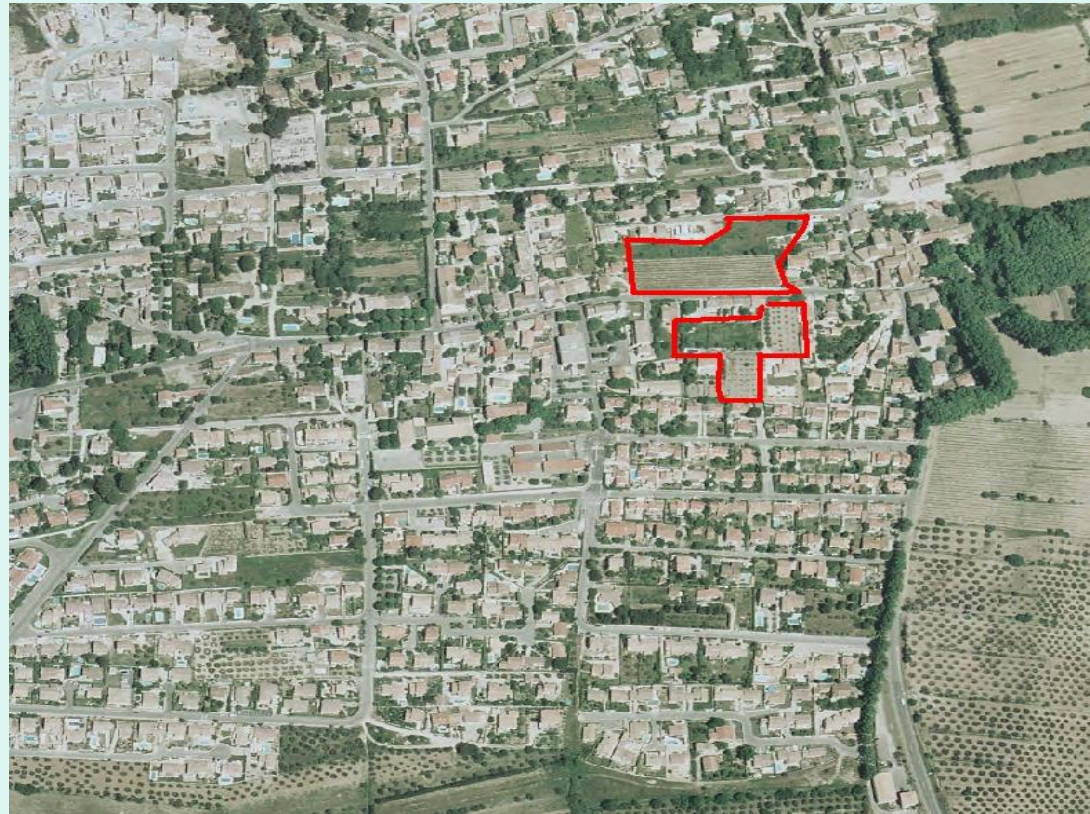


Photo aérienne de Coudoux



# LA COMMANDE SIGNEE LE 25/03/05

convention de Veille foncière et de définition de projet  
Montant 1 M €

- **OBJECTIFS de la ville:**
- **Production de logements dans le centre ancien (proximité mairie).**
- **Programme peu dense : 30 à 40 logements, dont la 1ère tranche est localisée au sud du périmètre de veille.**

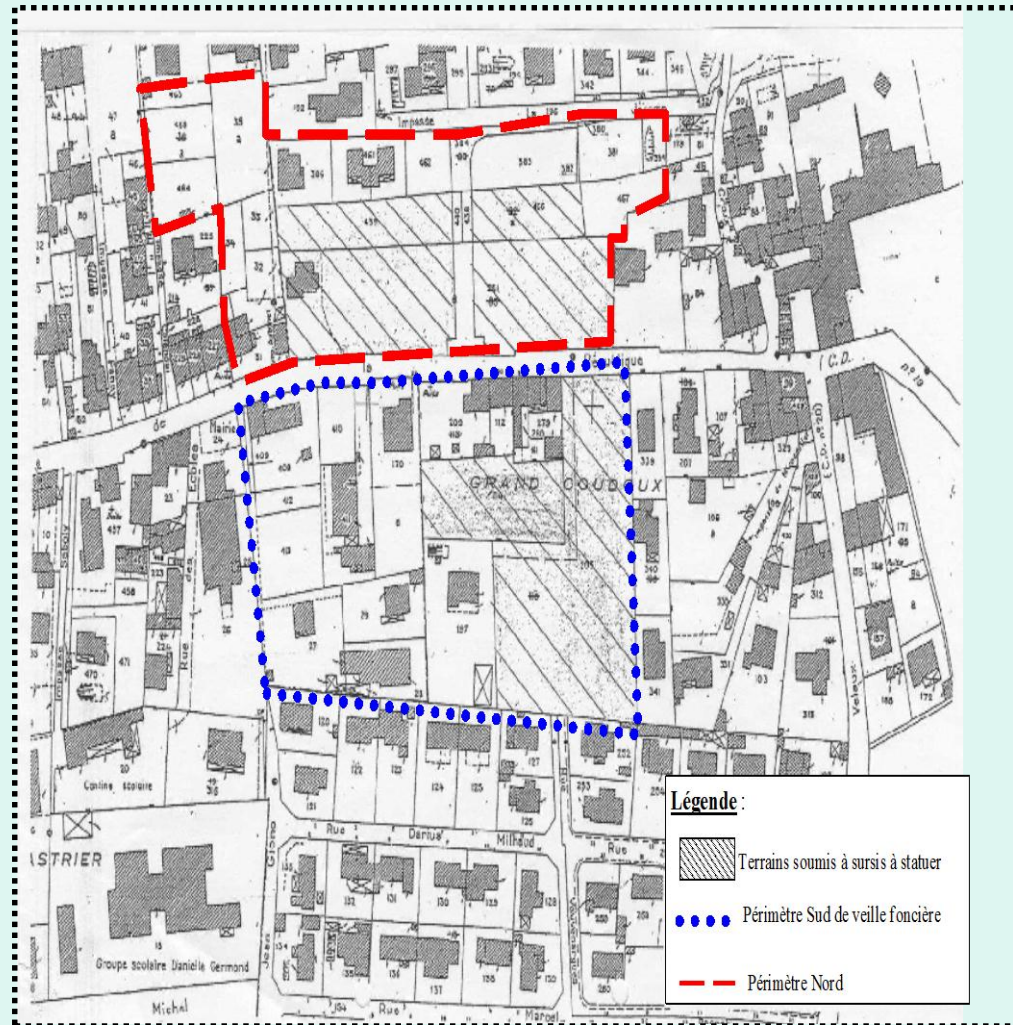


**Vue du village et de l'Hôtel de ville**

# L'IMPULSION DE LA DEMARCHE DE PROJET

1er semestre 2005

- Une 1ère étude urbaine initiée par la CPA démontre que l'opération ne peut être équilibrée à partir des seuls terrains retenus par la ville.
- Le périmètre de veille et d'études doit être élargi, et étendu au sud du premier périmètre.
- Le maire sollicite l'EPF dans ce sens.  
Le CA de l'EPF du 16 juin 2005 valide l'extension du périmètre de veille par avenant à la convention. Le budget est inchangé.



**De la définition des besoins...**

**2ème semestre 2005**

**... au choix d'un scénario**

**décembre 2005**



# UNE NOUVELLE ETAPE : LA REALISATION 2006-2009

- La ville délibère pour adopter le projet, et sollicite l' EPF pour passer de la veille à la phase de réalisation par délégation de la DUP.
- Afin de faire face aux premières négociations amiables avec les propriétaires, un Avenant n°2 à la convention est signé pour augmenter le budget à 2,5 M€.
- Commentaire : en moins d'un an la ville est passée d'un objectif de 30 à 40 logements par hectare et à un projet de 80 logements par hectare.



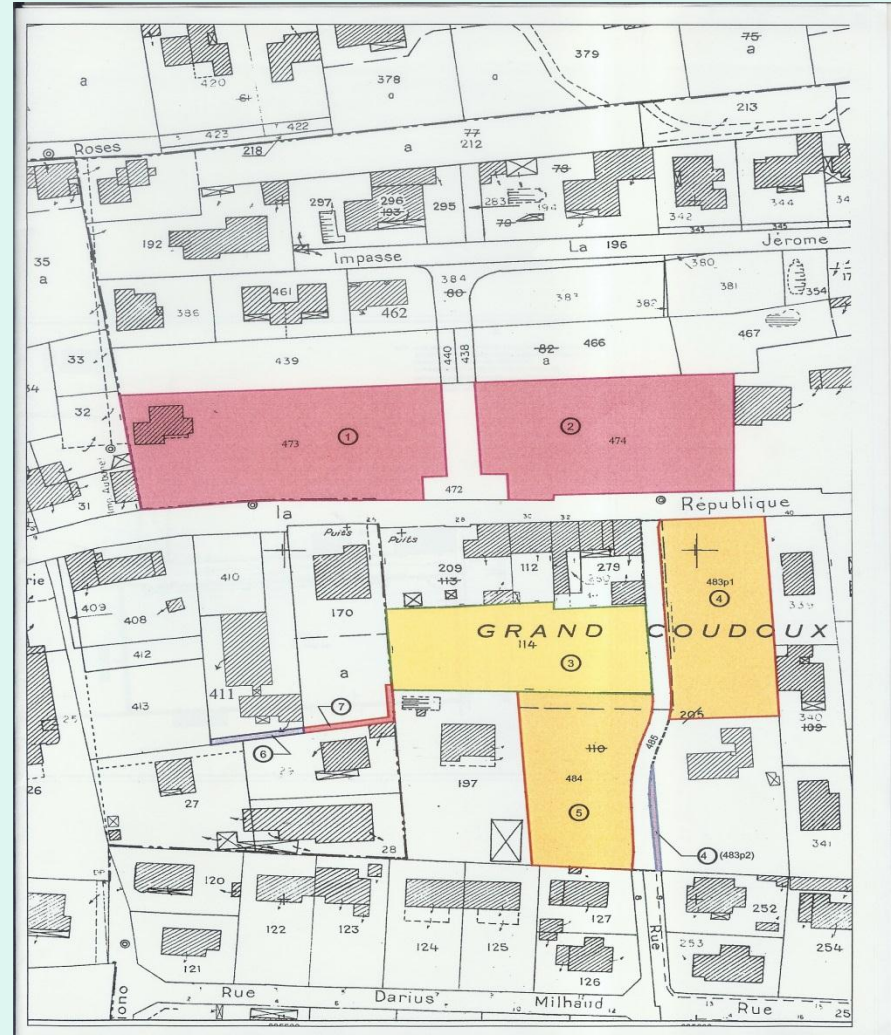
**Vue oblique de Coudoux**



# 2008 – UN NOUVEAU CONTEXTE

- Un projet inséré dans le PLU adopté depuis fin 2006.
- L'EPF possède 25% de l'emprise du projet.
- Le solde des terrains ne pourra être acquis que par DUP et expropriation.
- Dépôt du dossier de DUP en juin 2007, observations de la Préfecture en déc. 2007.
- Un changement de municipalité en mars 2008.
- Modifications du dossier en sept 2008, Enquêtes publiques conjointes janvier 2009.
- Avis Favorable du Commissaire enquêteur en mars 2009,
- demande d'Arrêté de DUP et de Cessibilité en avril 2009, soit au terme d'une démarche qui aura pris au total

**4 ans.**

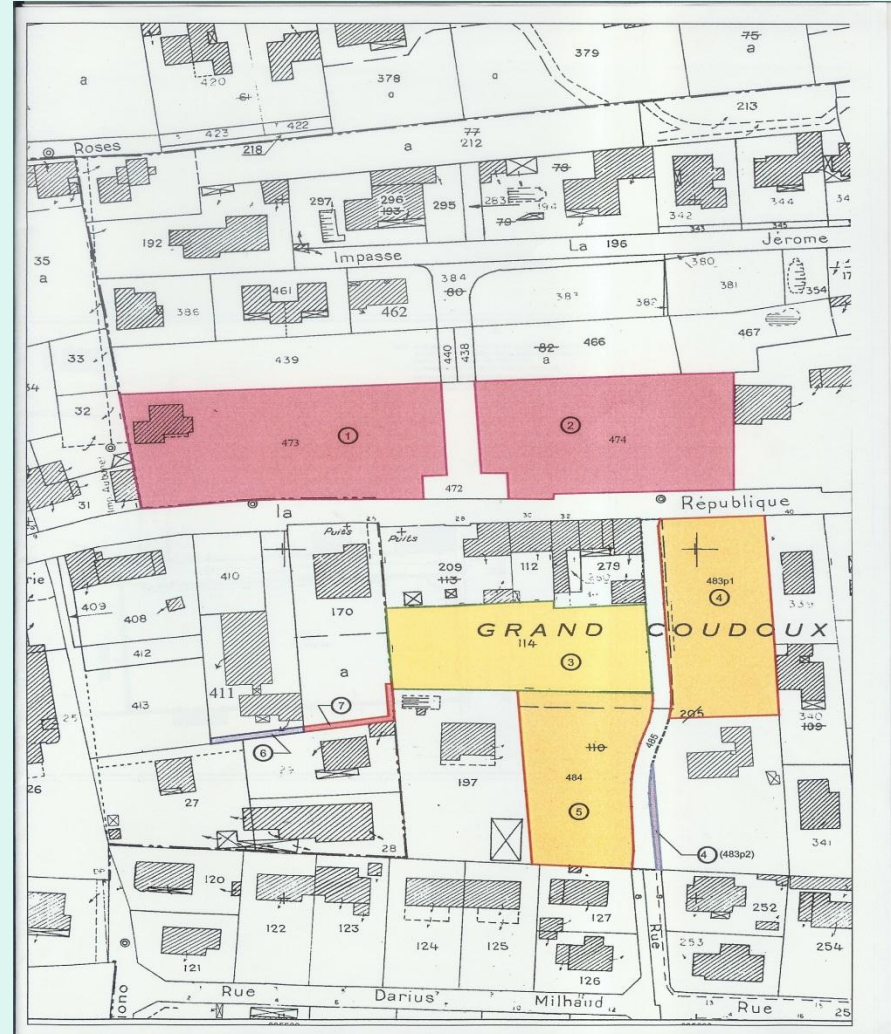


**Terrains en DUP à acquérir**

# 2010 – LA PROCEDURE JUDICIAIRE ET LA PREPARATION A LA CESSION

- Préparation à la fixation des indemnités par le juge
- (2010)
- La reprise des négociations amiables après arrêté de DUP
- L'APS et l'APD de l'opérateur,
- La consolidation du bilan de l'opération
- La recherche des aides au financement des équipements publics.
- Préparation à la promesse de vente à l'opérateur.

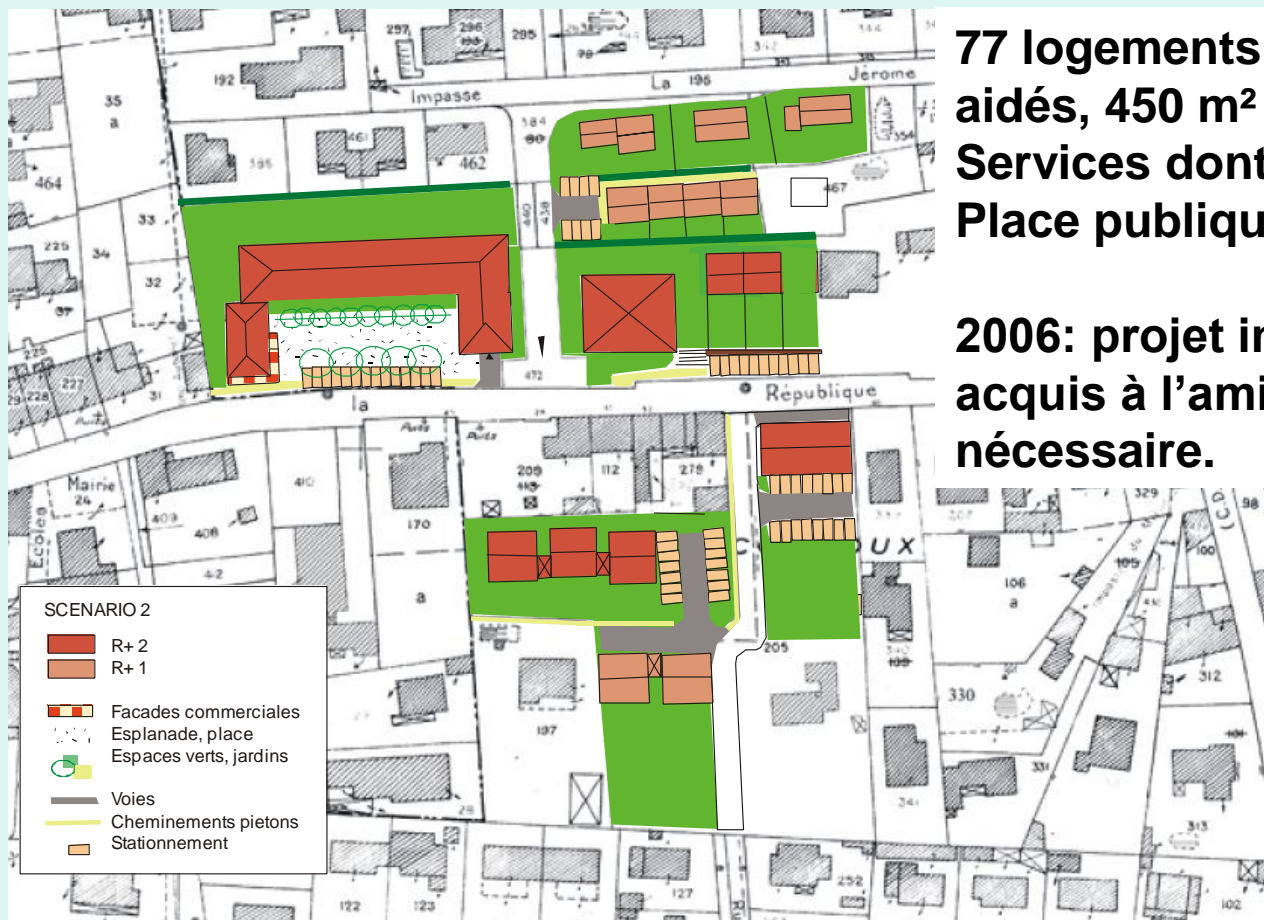
**+ 2 ans.**



**Terrains en DUP à acquérir**



# 2010 Le scénario retenu



**77 logements dont 42% de logements aidés, 450 m<sup>2</sup> de Commerces et Services dont un centre médical Place publique et cheminement piéton.**

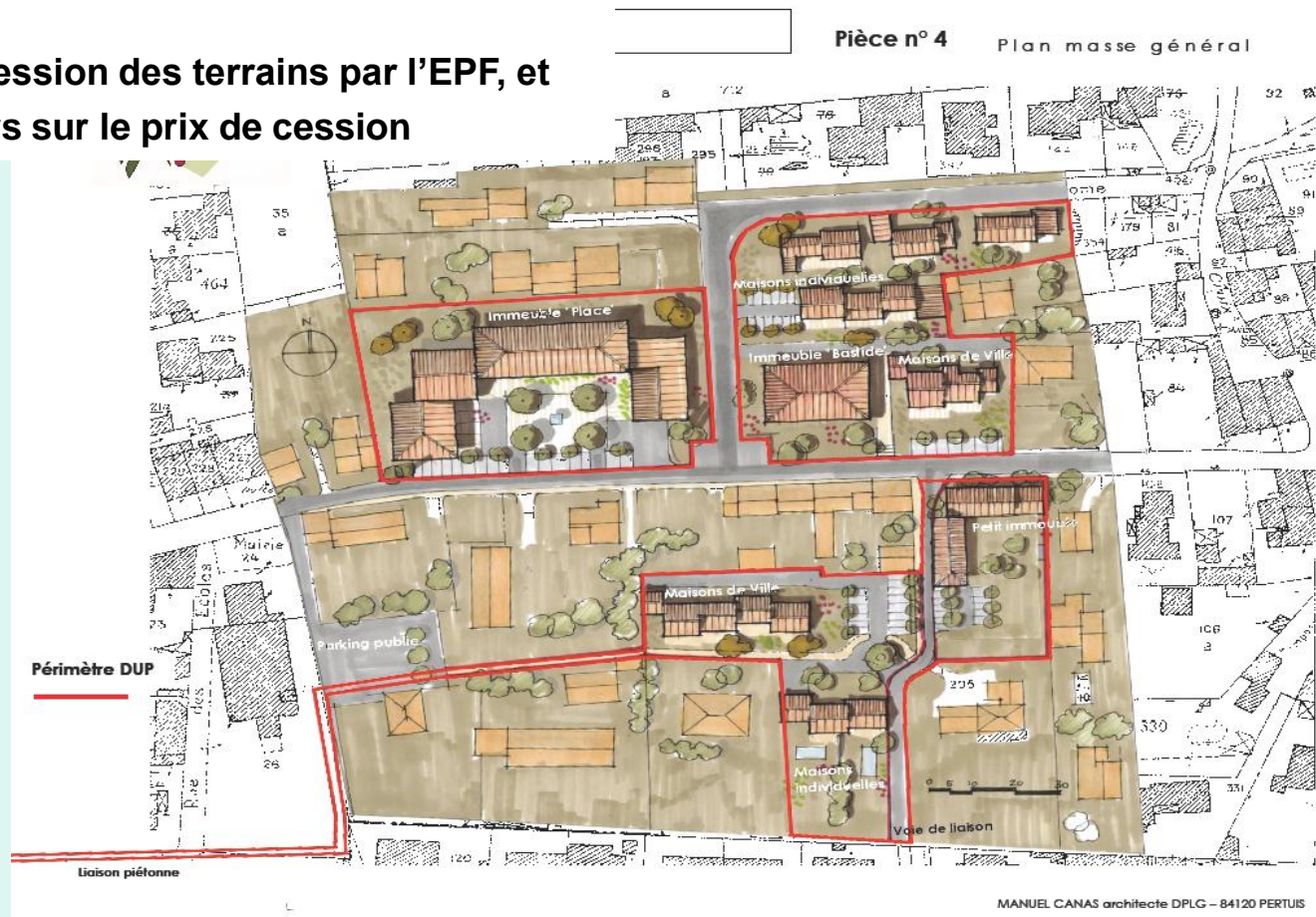
**2006: projet inséré dans le PLU, l'EPF a acquis à l'amiable 25% de l'emprise nécessaire.**

# Acquisition par voie d'expropriation

2007-2010: - DUP et 2008: changement de municipalité

Juin 2010: fixation judiciaire du prix qui porte le cout global du foncier à plus de 3 300 000€ (2 300 000 € estimé en 2009)

Décembre 2010: prise de possession des terrains par l'EPF, et négociation avec les opérateurs sur le prix de cession

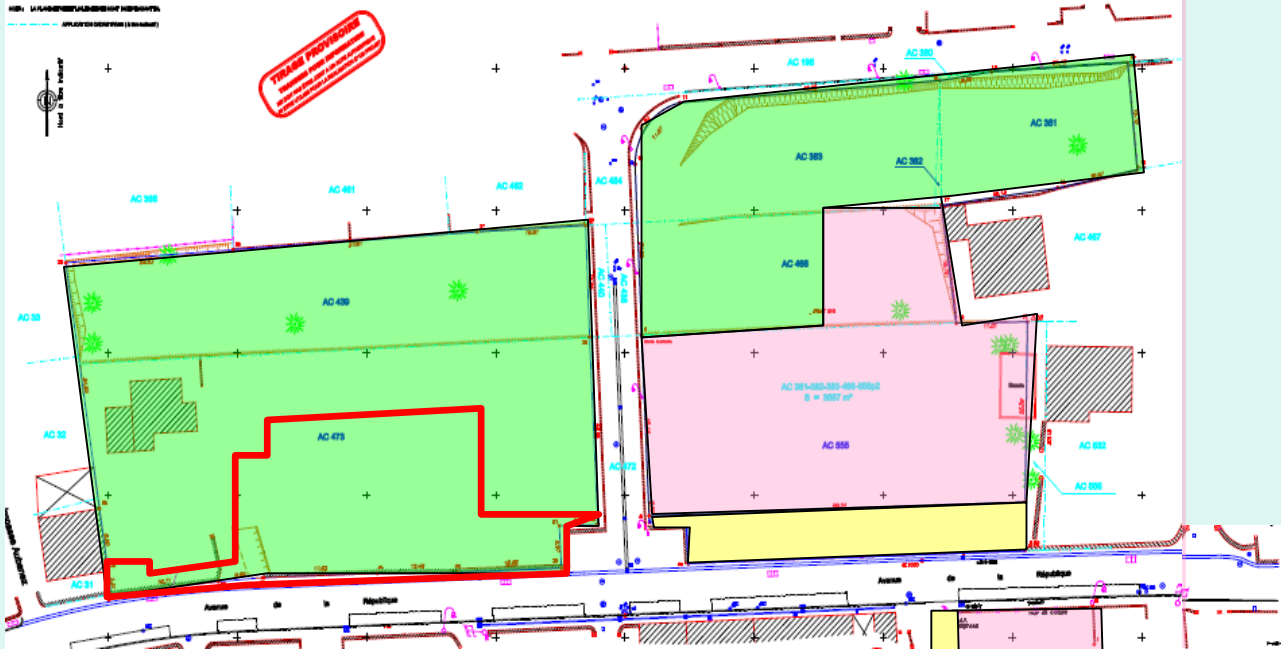


# Bilan initial

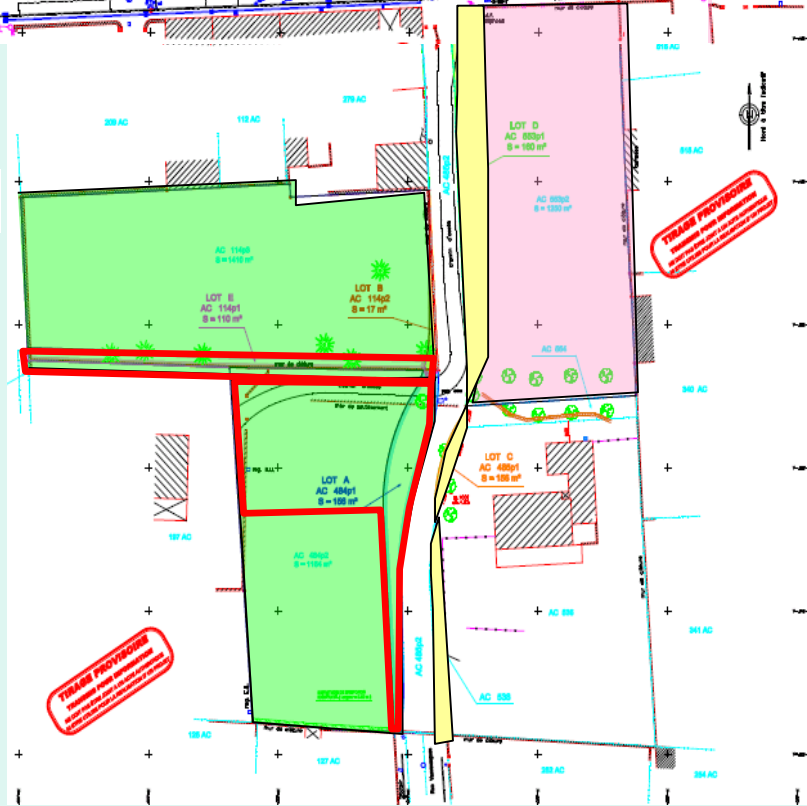
Dépenses	Recettes
Acquisition du foncier EPF : 2 199 982 €	Cession du foncier aux opérateurs : 2 199 982 €
<b>Equilibré</b>	
Hors: Travaux d'aménagement publics : 530 000 € (espaces publics et réseaux)	Total recettes: 2 199 982 € + taxes en vigueur
<b>Total dépenses : 2 729 982 €</b>	

# Promesses de cession et outils de participation constructeur

- **+10%deSHON en moyenne accordés aux opérateurs pour absorber une partie du surcout et prise en charge par la commune du solde du déficit foncier:**
  - Villenova: 2 721 795 € (+80%) soit 491 € / m2 SHON
  - Famille et Provence: 533 190 € (+20%) soit 180 € / m2 SHON
  - Commune de Coudoux: 131 911 €
- **Un cahier des charges commun aux deux opérateurs:**
  - 23 décembre 2010: signature avec Famille et Provence sur la base de la TLE pour 2 Permis de construire
  - 31 janvier 2010: signature avec Villenova sur la base d'un PUP contenant apports foncier et financier pour 4 Permis de construire



- Promesses Villenova et périmètres de PUP
- Apport foncier du PUP
- Promesses Famille et Provence
- Cession commune



# 2011- Le PUP avec VILLENOVA

## PARTICIPATION FINANCIERE AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS (en valeur et travaux)

type de travaux	montant travaux	évaluation usage par l'opération d'habitat en totalité	évaluation usage Villenova
réseaux secs et humides	713 000,00 €	40%	285 200,00 €
réseau de chaleur bois	690 000,00 €	40%	276 000,00 €
grande place publique (CPA)	466 320,00 €	10%	46 632,00 €
rue vauvenargues (CPA)	160 000,00 €	5%	8 000,00 €
	<b>2 029 320,00 €</b>		<b>615 832,00 €</b>

**Apport financier: 615 830 €**

-

**Apport foncier: 375 830 € (1331m<sup>2</sup>)**

=

**240 000 € de participation financière**

# Le PUP avec VILLENNOVA

## explication pratique

- **Cout des équipements publics au moment des négociations: 1 481 660 €**
- **Capacité de prise en charge par Villenova évalué au travers du bilan à : 50% soit 750 000 €**
- **Solution trouvée de déduction de la Taxe pour Non Réalisation de Stationnements:**
- **-125 000 € soit 615 830 €**
- **Et apport foncier = 375 830 € en déduction**
- **Apport financier du PUP = 240 000 €**
- **Pour mémoire:**  
**Famille et Provence ne participant pas au PUP, paye 37 856 € de TLE**

# Le PUP avec VILLENOVA

## Engagement conventionnel

- **Engagement de la commune de réaliser ou faire réaliser l'ensemble des équipements nécessaires, dont la liste, le coût prévisionnel, et les délais de réalisation ont été fixés,**
- **Engagement de Villenova à verser la fraction du coût prévisionnel des équipements publics prévus, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usager des constructions,**
- **Engagement de Villenova à apporter en paiement les terrains désignés,**
- **Le fait que ce montant vient en déduction du montant de la participation financière à la charge de l'opérateur,**



# Le PUP avec VILLENOVA

## Les conditions particulières de la convention

- Engagement de l'opérateur sur la convention de PUP sous réserve de la signature de l'acte de cession par l'EPF correspondant à l'échéance des Permis de construire purgés (30/10/2012),
- Report de 6 mois de cette date si les PC font l'objet d'un recours,
- Tacite reconduction de 1 an, si non obtention,
- Désengagement possible à la suite,
- La commune fera son affaire personnelle de la date de démarrage des travaux publics, mais ne pourra réclamer un remboursement quelconque à Villenova en cas de PC non obtenus,
- Exonération de la Taxe Local d'Equipement pendant 10 ans et Participation pour Raccordement à l'égout inclus dans le PUP,
- Si les travaux publics ne sont pas achevés dans les délais fixés, les sommes représentatives du coût seront restituées à Villenova

Echelonnement du paiement: - obtention des 4 PC = 60 000 €  
à 24 mois = 60 000 €  
Livraison 1<sup>er</sup> logement = 40 000 €  
à 6 mois = 80 000 €

# 2011- Reconnaissance de l'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement

Dépenses	Recettes
<p>Acquisition du foncier : 3 386 896 €</p> <p>Travaux d'aménagement : 2 140 000 € (espaces publics et réseaux)</p> <p>Travaux de requalification avenue de la République : 493 000 €</p>	<p>Cession du foncier :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Op Villenova : 2 721 795 €</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Op F&amp;P : 533 190 €</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Déficit foncier pris en charge par la Commune : 131 911 €</i></p> <p>Travaux d'aménagement :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Prise en charge par la commune des réseaux secs humides et chaleur 1 170 000 €</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Prise en charge par la CPA au titre de l'intérêt communautaire des espaces publics 970 000 €</i></p> <p>Travaux de requalification:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Prise en charge par la CPA au titre de l'entrée de ville 493 000 €</i></p>
<p><b>Total dépenses : 6 019 896 €</b></p>	<p><b>Total recettes: 6 019 896 €</b></p>

# Prise en charge publique financière et opérationnelle

## Maîtrise d'Ouvrage CPA

### ➤ Au titre de l'Intérêt Communautaire:

type de travaux	Montants
grande place publique	402 000 €
rue de la Gérôme (partie haute)	118 000 €
rue de la Gérôme (partie basse)	220 000 €
Rue Vauvenargues	148 000 €
Jardin public	40 000 €
Cheminement piétons	42 000 €
<b>Total</b>	<b>970 000 €</b>

### ➤ Au titre de l'entrée de ville

type de travaux	montants
réfection avenue de la République	493 000 €

**Total 493 000 €**

**Dont PUP = 54 630 €**

## Maîtrise d'Ouvrage Commune de Coudoux

- Réseaux secs et humides : 519 790 €
  - Subvention Région « Agir pour les quartiers durables » = 250 000 €
  - dont PUP = 185 370 €
  - Subvention CG = 100 000 €
- Réseau de chaleur : 650 210 €
  - Subvention ademe / région = 506 829 €
  - Autofinancement = 143 381 €