

**AMENAGEMENT: -CONVENTION D'ANTICIPATION FONCIERE
EPF PACA-VILLE-CAPG
SECTEURS GARE ET CASERNES**

Intervention de **Paul Euzière**

Président du groupe «Grasse à Tous-Ensemble et Autrement»

D'abord, saluons, une fois, de plus l'obscure clarté qui tombe non pas des étoiles; mais du résumé synthétique de cette délibération la Ville et la Communauté d'Agglomération ont *"souhaité candidater conjointement en 2016 à l'appel à manifestation d'intérêt "quartier Gare" lancé par la Région PACA, "ayant pour objectifs de créer les conditions nécessaires à une interdépendance vertueuse entre un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) et son environnement urbain"*.

Je sais ce qu'est la vertu, accessoirement ce que sont les grandes et petites vertus.

Je sais ce qu'est l'interdépendance.

Mais une *"interdépendance vertueuse"* qui, évidemment, est le contraire d'une interdépendance non vertueuse en matière d'aménagement urbain, il faudra expliquer...

Plus prosaïquement, en approuvant cette délibération on met en place un portage financier de 6 millions € hors taxes (avec une première tranche de 3 millions) pour des "actions d'anticipation foncière".

Tout cela n'est pas très clair.

Ce qui l'est par contre, c'est qu'**il s'agit d'un nouveau portage financier dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2028.**

Qu'est-ce qu'un portage financier ?

Tout simplement **un emprunt déguisé -qui ne figure évidemment pas dans le montant de la dette-** mais qu'il faut rembourser à son terme (avec en sus les frais de gestion), si les biens acquis n'ont pas été vendus. Ce qui est le cas la plupart du temps.

L'article 17 de la Convention d'anticipation foncière entre la Ville, la CAPG et l'EPF est particulièrement clair: *"La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention".*

Ce n'est pas tout.

Que dit l'article 5 de ladite convention à propos des frais d'études ?

"Les frais d'études pris en charge par l'EPF seront:

- soit réimputés 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 l'EPCI (l'intercommunalité) ou la commune (...)"

L'Etablissement Public Foncier PACA a déjà assuré des portages financiers qui tous sans exceptions se sont retournés ou vont se retourner contre la Ville.

C'est le cas des **trois portages EPF pour la ZAC Martelly** (pour un total de 6,5 millions)

C'est aussi le cas **dans ce même quartier de la Gare où l'EPF PACA a assuré le portage financier de la désastreuse opération dite des Hangars** dans laquelle non seulement la Ville a agi finalement essentiellement pour le compte d'un promoteur privé et **a perdu dans cette opération près de 3 millions €.**

Ce que vous demandez ici, c'est de vous donner l'autorisation d'un nouvel emprunt qui ne dit pas son nom dont l'échéance (2028) est fixée non pas au cours ou au terme de l'actuelle mandature, mais à la prochaine mandature (2026-2032).

Tout cela pour des études "*d'anticipation foncière*" et des missions définies à l'article 1 de la convention que les nombreux cadres compétents des services municipaux et de l'Agglomération devraient être en capacité de réaliser.