

2011_B043

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Habitat - Conclusion de baux sur les parcelles référencées au cadastre sous la section AC et les numéros 148, 362, 363 et 364 sises Cours Albéric Laurent et la parcelle AC134 située Rue Longue à Peynier

Le 10 février 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Puyricard sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 février 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, Président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint Esteve Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Claude, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du Bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du Bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence

Excusé(e)s avec pouvoir :

BARRET Guy, vice-président, Coudoux, donne pouvoir à PIN Jacky - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à BONFILLON Jean - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri

Excusé(e)s :

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - DRAOUZIA Fatima, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - TURCAN Jean-Louis, vice-président, La Roque d'Anthéron

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 10 FEVRIER 2011

Rapporteur : Monsieur Jean Claude Feraud

Objet : Habitat - Conclusion de baux sur les parcelles référencées au cadastre sous la section AC et les numéros 148. 362. 363. 364 sises cours Albéric Laurent et la parcelle AC 134 située rue Longue à Peynier

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de sa politique d'équilibre social de l'habitat, la CPA a acquis plusieurs parcelles dans le centre ancien de Peynier. Il est proposé de conclure des baux avec le PACT des Bouches du Rhône pour qu'il réalise les travaux de réhabilitation et de construction nécessaires en vue de leur transformation en logements locatifs sociaux

Parmi les 5 objectifs prioritaires du Programme Local de l'Habitat, la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire pour le logement apparaît comme primordiale, face au peu de disponibilité foncière existante sur le territoire communautaire.

A cet effet, la fiche 1.2 du PLH prévoit qu'à la demande des communes, la CPA pourra se porter acquéreur de terrains destinés à la construction de logements sociaux et intermédiaires ou mettre à disposition des terrains par bail emphytéotique.

La CPA a ainsi mis en œuvre cette compétence en validant l'acquisition de diverses parcelles dans le centre ancien de la commune de Peynier :

- par délibération n°2007-B255 du 29/11/2007, la parcelle AC 148 sise 12 cours Albéric Laurent et les lots 3, 9, 10, 11, 12 et 14 de la parcelle AC 364 sise 3 cours Albéric Laurent,

- par délibération n°2007-B255 du 29/11/2007, la parcelle AC 134 correspondant à un terrain nu d'une superficie d'environ 234 m² sise rue Longue,

- par délibération n°2008-B099 du 01/02/2009, les parcelles AC 362, 363 et 364 RDC sises 3 cours Albéric Laurent.

Ces acquisitions ont été finalisées par la signature des actes de vente définitifs le 19 mai 2008 pour l'immeuble du 3 cours Albéric Laurent et du terrain non bâti rue Longue, et le 25 juillet 2008 pour l'immeuble du 12 cours Albéric Laurent.

Afin de réaliser les travaux de réhabilitation et de construction nécessaires à la mise en location, différents bailleurs sociaux ont été consultés pour proposer des projets de logements locatifs sociaux répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et aux besoins des habitants de la commune de Peynier.

Il est prévu que ces baux, qui seront rédigés sous forme d'acte authentique, soient conclus entre la CPA et le PACT des Bouches du Rhône à l'euro symbolique compte tenu de leur objet.

Programme N°1 : 3 Cours Albéric Laurent

La CPA envisage de conclure un bail à réhabilitation, d'une durée de 30 ans, avec l'association « PACT des Bouches du Rhône », concernant une propriété située sur le territoire de la commune de Peynier, 3 cours Albéric Laurent, consistant en un bâtiment de deux étages sur sous-sols et rez-de-chaussée, avec terrain attenant, le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

- ✦ Section AC, lieudit « 3 cours Albéric Laurent », numéro 364 pour une contenance de 1a 51 ca, provenant de l'ancienne parcelle cadastrée Section AC numéro 362 pour 22 ca, 363 pour 22 ca et 364 susvisée.

La CPA a fait l'acquisition de ce bien en 2008 pour un montant de 218 000€

La réhabilitation de ladite propriété permettra la création de 3 logements sociaux (LCTS : Logement Conventionné Très Social) de type T2 pour un loyer entre 250 et 300€ maximum par appartement.

Le montant prévisionnel de cette opération s'élève à 291 365€.

Programme N°2 : 12 Cours Albéric Laurent

La CPA envisage également de conclure avec le même bailleur un bail à réhabilitation, d'une durée de 30 ans, concernant une propriété à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez de chaussée, sise 12 cours Albéric Laurent sur le territoire de la commune de Peynier, le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes :

- ✦ Section AC, numéro 148, lieudit « 12 cours Albéric Laurent », pour une contenance de 39 ca.

La CPA a fait l'acquisition de ce bien en 2008 pour un montant de 181 000€

La réhabilitation de cette propriété permettra la création d'un grand logement social (LCTS) de type T3 pour un loyer mensuel de 380€ maximum, ainsi qu'un local commercial ou associatif au rez-de-chaussée qui sera restitué à la commune.

Le montant prévisionnel de cette opération s'élève à 166 828€.

Programme N°3 : Rue Longue

Enfin, un bail à construction d'une durée de 50 ans, doit être conclu entre la CPA et le « PACT des Bouches du Rhône » afin de permettre la réalisation sur un terrain vierge d'un immeuble de trois étages comprenant 4 logements locatifs sociaux (PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 2 T2 et 2 T3.

Dans le cadre des programmes PLAI, les montants des loyers seront fixés ainsi, conformément à la législation en vigueur : (Montants 2010)

- T2 (46m²) entre 200 et 343€.
- T3 (65m²) entre 283 et 459 €.

Le terrain, libre de toute occupation est situé :

✚ Section AC numéro 134, Rue Longue, pour une contenance de 42 ca.

La CPA a fait l'acquisition de ce terrain en 2008 pour un montant de 135 000€

Le montant prévisionnel de cette opération s'élève à 630 272€.

A ce jour, le PACT des Bouches du Rhône a proposé des projets répondant aux attentes de la CPA et de la commune.

Il est donc proposé de conclure deux baux à réhabilitation et un bail à construction avec le PACT des Bouches du Rhône, en vue de la réalisation des programmes décrit ci-dessus.

Le cocontractant s'engage au terme de la réhabilitation et de la construction et après la constatation de l'achèvement des travaux par la CPA, à louer dans les conditions définies par chacun des baux les logements ainsi réalisés jusqu'à leur terme.

Les biens sont mis à bail à l'euro symbolique. La durée de chaque bail est calculée sur la durée de l'emprunt que le PACT des Bouches du Rhône sera obligé de contracter pour financer le projet.

Au terme des baux, les immeubles réhabilités et construits seront remis gratuitement à la CPA.

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5216-5 ;

VU la délibération n°2007-B255 du Bureau du 29/11/2007 décidant l'acquisition des parcelles référencées au cadastre sous la section AC 148 et les lots 3, 9, 10, 11, 12 et 14 de la parcelle n°364 sises cours Albéric Laurent à Peynier ;

VU la délibération n°2008-B099 du Bureau du 01/02/2009 décidant de l'acquisition des parcelles référencées au cadastre sous la section AC et les n° 362, 363 et 364 sises RDC du 3 cours Albéric Laurent ;

VU la délibération n°2009-A143 du Conseil Communautaire du 29/07/2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau ;

VU la saisine de l'avis des Domaines du 26 janvier 2011 ;

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les différents baux à conclure entre la CPA bailleur et le PACT des Bouches du Rhône pour la réalisation de travaux de réhabilitation et de construction de logements locatifs sociaux sur la commune de Peynier ;
- **AUTORISER** Mme le Président ou son représentant à signer les baux et à prendre toute décision ou tout acte propre à assurer la pleine exécution de ces baux.

2011_B043

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Habitat - Conclusion de baux sur les parcelles référencées au cadastre sous la section AC et les numéros 148, 362, 363 et 364 sises Cours Albéric Laurent et la parcelle AC134 située Rue Longue à Peynier

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINT-SINI



Acte rendu exécutoire
Par transmission en Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le **22 FEV. 2011**