

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20121129-2012 B451-DE
Date de télétransmission : 05/12/2012
Date de réception préfecture : 05/12/2012



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_B451

OBJET : Politique de la ville - Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis C.P.A./SPLA Pays d'Aix Territoires - Agrément d'acquéreur pour l'îlot de l'Ange

Le 29 novembre 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Halle des Sports de Venelles, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 novembre 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - 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 - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARDON Robert, vice-président, Venelles - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - 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, vice-président, Bouc-Bel-Air - 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 - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GALLESE Alexandre - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard

Excusé(e)s :

BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

07_2_04

BUREAU DU 29 NOVEMBRE 2012

Rapporteur : Bruno SANGLINE

Thématique : Politique de la ville

Objet : Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de PERTUIS. « CPA / SPLA Pays d'Aix Territoires » - Agrément d'acquéreur pour l'îlot de l'Ange

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de la concession d'aménagement pour la rénovation du cœur de ville de Pertuis, la SPLA a saisi la Communauté du Pays d'Aix en vue de l'agrément d'acquéreur portant sur l'îlot de l'ange, au profit de la société RE-HA pour la réalisation d'un programme de 19 logements en accession à la propriété et à coût maîtrisé.

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2010_A194 en date du 10 décembre 2010, le conseil de communauté a déclaré d'intérêt communautaire, au titre de sa compétence Politique de la ville, la concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis et l'a confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires

L'article 24-V. de la concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis et portant sur les modalités de cession, précise que l'aménageur notifie à la collectivité publique cocontractante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des opérateurs attributaires proposés, ainsi que le programme, le prix et les modalités de paiement. Cet article stipule aussi que pour promouvoir l'offre de logement en accession et en locatif à loyer maîtrisé, que les cessions, concernant des îlots en restructuration identifiés, se feront à prix plancher minimal tel que fixé dans l'annexe 3 « Etat des propriétés foncières ».

A ce titre donc, la SPLA Pays d'Aix Territoires a saisi la Communauté du Pays d'Aix, en vue de l'agrément d'acquéreur pour l'îlot de l'ange, qui est un des îlots prioritaires, inscrit dans le programme de la concession du fait de son état très dégradé et de sa situation stratégique à proximité de la Mairie.

1- Description de l'îlot

L'îlot de l'Ange est l'un des pôles majeurs d'intervention au croisement des voies principales de la vieille ville, point de liaison entre la Place Saint Pierre et le futur pôle culturel intercommunal, où la Ville souhaite un projet d'ensemble et sur la partie d'îlot concernée un programme de logements en accession à la propriété.

La restructuration de cet îlot inscrite dans le programme opérationnel de la concession constitue une opération d'aménagement dont la réussite est essentielle pour l'avenir du centre ville de Pertuis. En effet cette recomposition urbaine devrait permettre, en instillant de l'accession à la propriété à prix maîtrisés, de travailler à la mixité des populations habitant le centre ville, notamment dans ce secteur paupérisé situé à proximité de la Mairie.

L'îlot de l'ange est composé de 8 immeubles presque tous en ruines, répartis en 13 parcelles cadastrales. Ces immeubles ont été acquis à partir de 2002 par voie de préemption et pour certaines parcelles appartenant à la commune de Pertuis par voie de transfert. Pour être assurables et cessibles, ces immeubles ont du faire l'objet de régularisation foncière (clarification du parcellaire, imbrications cadastrales et limites de propriétés confuses) et leur état de danger était tel qu'ils ont fait également l'objet de travaux de mise en sécurité, pour autant ces travaux n'ont pas permis d'augmenter leur valeur de revente (cf. paragraphe prix de vente) Le coût global de ces travaux réalisés dans le cadre de la concession 2002-2011, et des frais de gestion de l'îlot pendant près de 10 ans s'élève à 365 717 € TTC.

2- Prix de revient de l'acquisition

En considérant strictement les postes de dépenses relatifs à la charge foncière, le prix global de l'acquisition de l'îlot s'élève à 424 813 € selon le détail suivant :

Postes de dépenses	Montant
Acquisitions y.c immeuble 38 rue de l'Ange	356 296 €
Frais notariés y.c immeuble 38 rue de l'Ange	8 860 €
Frais d'agence pour transactions	17 169 €
Indemnité d'éviction pour l'activité de boulangerie immeuble 56 rue de l'Ange	39 980 €
Diagnostics techniques bâtiments communaux transférés	2 508 €
TOTAL PRIX DE REVIENT CHARGE FONCIERE	424 813 €

3- Programme de l'opération

Il s'agit d'une opération de réhabilitation lourde, visant à créer majoritairement des logements de type 2 et 3, en accession à la propriété, à prix maîtrisés correspondant à la demande actuelle pour une population aux revenus modestes.

Ainsi 19 logements seront créés, 5 T4, 4 T3, 9 T2 et 1 studio représentant 1175 m² de surface habitable et 313 m² de cours et jardins privatifs.

Cette opération très complexe et coûteuse est une restructuration d'îlot, qui consiste en une véritable opération de recyclage foncier et d'aération du tissu urbain, dans des conditions difficiles d'un centre ancien, inscrit en ZPPAUP :

- configuration complexe des parcelles
- état très dégradé des bâtiments
- surcoût des travaux de 30% en réhabilitation centre ancien par rapport au neuf, du fait de l'accès difficile au chantier, de certaines fournitures non standard : menuiseries, équipements sanitaires et cuisine....
- Prescriptions architecturales particulières de l'Architecte des Bâtiments de France : conservation et mise en valeur d'éléments de pierre notamment : escalier, murs, ouvertures...

4- Commercialisation de l'îlot

France Domaines saisi dès l'acquisition de l'îlot en 2002 et 2005 avait estimé cet îlot à 422 278 €. En 2010 dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement, ce même bien a fait l'objet d'une nouvelle estimation de Frances Domaines qui l'a estimé à 893 223 €, soit une augmentation de 470 945 € en 7 ans sur la valeur estimée du bien.

Une large consultation a été menée auprès des opérateurs susceptibles d'intervenir pour ce type d'opération d'accession à la propriété à coût maîtrisé

Dès la 1ère concession d'aménagement, cette opération a été présentée à près de 17 opérateurs, sur la base d'une plaquette de présentation comportant l'état des lieux, le programme de l'opération, l'esquisse du projet ainsi que l'estimation du coût des travaux, et de nombreuses visites sur site ont été organisées. Aucun des opérateurs consultés n'a répondu à cette consultation.

Dans le cadre de la 2ème concession, seuls 3 organismes ont répondu à la consultation lancée par la SPLA :

- Société IMINVEST, intéressée par l'acquisition de l'îlot Vinolly, mais qui a proposé un prix de sortie de l'ordre de 3400 € TTC/ m2 SH
- SA HLM Famille et Provence, dans le cadre d'un montage PSLA (Prêt Social Location Accession), se portait acquéreur de l'îlot, sous réserve d'une cession gratuite du foncier et de l'attribution d'une subvention d'équilibre de 344 000 €.
- Société RE-HA, intéressée par l'îlot de l'Ange selon les conditions évoquées dans la présente note.

Il est ainsi ressorti de cette consultation que seule la société RE- HA s'engage à respecter le programme, le montage opérationnel et les exigences de la commune de Pertuis et de la CPA concernant le coût maîtrisé.

5- Conditions de cession

Afin d'encadrer l'opération (respect du programme) et la vente aux futurs accédants (prix de vente au m², clauses anti-spéculatives) un ensemble de clauses particulières figurera dans l'acte de vente :

- immeubles cédés en l'état pour une réhabilitation complète de qualité qui s'appuiera sur un programme global de travaux validé par l'Architecte des bâtiments de France dans le cadre de l'instruction du permis de construire
- clause de revente aux futurs accédants qui se fera à un prix maximum de 2900 € TTC le m² de surface habitable ou 2750 € TTC le m² de surface utile pondérée (intègre toutes les annexes non comptabilisées dans la surface habitable)
- clause de non spéculation intégrée dans l'acte de vente aux futurs accédants interdiction de revente pendant les cinq premières années
- clause de contrôle de réalisation de l'opération et de suivi du chantier
- résolution de la vente si non respect des clauses

6- Prix de cession

Pour promouvoir dans le centre historique de Pertuis la réalisation d'opérations de réhabilitation d'îlots très dégradés, et la création de logements à coût maîtrisé, il est proposé de céder les immeubles situés dans les îlots les plus dégradés à un prix inférieur au prix d'acquisition, cette option permet d'alléger le coût global d'opération pour lequel la charge foncière est très pénalisante.

Ainsi selon ce principe les immeubles composant l'îlot de l'ange seraient cédés à un prix inférieur au prix d'acquisition soit 301 600 € TTC. La cession du foncier à une valeur minorée permet de diminuer le coût global de l'opération et par voie de conséquence le prix qui sera supporté par les futurs accédants (2900 € TTC le m² de surface habitable ou 2750 € TTC le m² de surface utile). Ce principe s'inscrit donc dans une démarche d'intérêt général de traitement d'îlot très dégradé et de création de logements à coût maîtrisé dans le cadre d'un partenariat public/privé actif.

Cette cession a été validée par le comité technique de la concession d'aménagement en date du 19 juin 2012 en présence des représentants de la Ville de PERTUIS et de la Communauté du Pays d'Aix.

Il est donc proposé d'agréer en qualité d'acquéreur, la Société RE-HA représentée par Monsieur Rémy CARRODANO, domicilié à GARDANNE les Campagnes du Pesquier, pour l'acquisition de l'îlot de l'ange pour un montant de 301 600 €. TTC.

L'acte notarié pourra être signé aux conditions de l'obtention de l'agrément d'acquéreur

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment,

VU la délibération n°2003-A055 du Conseil communautaire du 28 mars 2003 déclarant le principe de l'intérêt communautaire pour les actions habitat de la politique de la ville sur son territoire

VU la délibération n°2007-A252 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 déclarant d'intérêt communautaire les objectifs habitat du contrat urbain de cohésion sociale de Pertuis

VU la délibération n°2010-A194 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010 déclarant d'intérêt communautaire la convention de concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis (2011-2014)

VU la délibération n°2011-B056 du Bureau communautaire du 8 mars 2011 adoptant l'avenant n°1 à la concession et le principe de la participation en nature par apport du stock foncier à l'opération centre ancien de Pertuis.

Vu la délibération n°2011-B132 du 1^{er} avril 2011 actant le transfert du stock foncier de la précédente opération au profit de la nouvelle concession.

Dispositif :

En fonction de ces éléments, vous voudrez bien, mes chers collègues :

- **DIRE** que l'agrément d'acquéreur pour l'îlot de l'ange, est consenti à la Société RE-HA représentée par Monsieur Rémy CARRODANO, domicilié à GARDANNE les Campagnes du Pesquier, pour un montant de 301 600 € TTC.
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire.

OBJET : Politique de la ville - Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis C.P.A./SPLA Pays d'Aix Territoires - Agrément d'acquéreur pour l'îlot de l'Ange

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions 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 JOISSAINS MASINI



05 DEC. 2012