Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20151126-2015_B612-DE
Date de télétransmission : 27/11/2015
Date de réception préfecture : 27/11/2015

communauté du PAYS D'AIX

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B612

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Réserve foncière pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat - Cession de la parcelle cadastrée AB121 à la commune de Saint-Estève-Janson

---

Le 26 novembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 novembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :
JOISSAINS MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques - ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparade - CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence - DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde - MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :
AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge, donne pouvoir à MANCEL Jöel - FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à PELLENC Roger - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :
BURLE Christian, membre du bureau, Peynier - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet

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

communauté du
PAYS D'AIX

04_1_20

Direction Générale Adjointe
Prospective Aménagement Emploi Formation
Département Stratégies, Aménagement, Habitat et Politique de la Ville
Direction Habitat
LT

BUREAU DU 26 NOVEMBRE 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Réserve foncière pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat - Cession de la parcelle cadastrée AB121 à la commune de Saint-Estève-Janson
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, la Communauté du Pays d'Aix a fait l'acquisition en 2010 d'une parcelle de 716 m² avec un bâti ancien de 400 m² à Saint-Estève-Janson pour un montant de 280 000 euros. La Communauté du Pays d'Aix souhaite céder ce bien à la commune de Saint-Estève-Janson afin que celui-ci soit intégré à un projet d'ensemble visant à produire des logements à vocation sociale, porté par la commune.

Exposé des motifs :

Face au peu de disponibilité foncière existante sur le territoire communautaire, la mise en œuvre d'une politique foncière communautaire pour le logement est apparue comme primordiale.

À cet effet, lors du Conseil de Communauté du 6 décembre 2006, la mise en œuvre d'un volet foncier du premier Programme Local de l'Habitat a été défini par la délibération n°2006_A377. Il a notamment été prévu qu'à la demande des communes, la CPA intervienne pour réaliser du portage foncier en vue de réaliser des opérations permettant de garantir l'équilibre social de l'habitat.

En 2010, la commune de Saint-Estève-Janson a sollicité la CPA pour acquérir une propriété privée constituée d'un bâti ancien d'environ 400 m² sur une parcelle de 716 m² (parcelle AB121 pour un montant de 200 000 euros). Cette opération avait pour objectif de réaliser une opération d'ensemble et constituait pour la commune une chance de renforcer son centre villageois.

Le programme d'aménagement, qui comportait, outre l'aménagement de la place des Anciens Combattants, la réalisation de 17 logements dont 9 logements sur la parcelle cadastrée AB 121, devait être mis en œuvre par Famille et Provence.

Aujourd'hui, le projet a évolué vers une densité moindre que celle prévue initialement. La commune souhaiterait créer, en maîtrise d'ouvrage communale, 4 logements à vocation sociale et une crèche pour répondre aux besoins de ses habitants.

Le prix de revient de 4 logements s'élèverait à 817 340 euros hors prix du foncier.

L'estimation de France Domaines réalisée le 31 juillet 2015 a estimé le bien à 299 500 euros HT.

Par conséquent, le prix de revient prévisionnel de l'opération (incluant le prix du foncier s'élève) à 1 116 840 € H.T.

La subvention de la Communauté, sollicitée au titre des fonds de concours aux communes pour la réalisation de logements sociaux, en application de la délibération N° 2012_A081 s'élèverait à 330 428€, représentant 50% de la part restant à la charge de la commune, déduction faite des autres subventions et de la valorisation du revenu locatif.

Une simulation financière incluant le prix du foncier établit le prévisionnel suivant :

Plan de financement	
Subventions (État, Région)	154 536€
Subvention CPA	330 428 €
Fonds propres Ville	330 428 €
Valorisation des revenus locatifs (15 ans)	301 450 €
TOTAL	**1 116 840 €**

Par délibération n°2015_A105 du Conseil communautaire du 10 juillet 2015, la CPA a spécifié que ses biens acquis, notamment au titre de l'habitat, feraient l'objet d'un examen au cas pas cas pour être cédés dans les meilleures conditions financières aux communes pour faciliter la réalisation de leur projet.

Par ailleurs, le projet du deuxième Programme Local de l'Habitat, arrêté en Conseil de Communauté du 10 juillet 2015, énonce des objectifs prioritaires ainsi que des actions communautaires et communales qui devront être réalisées pour répondre aux besoins en logements des habitants du pays d'Aix.

L'objectif 2 du PLH vise ainsi à démultiplier les moyens pour développer le parc public, et notamment de développer le parc social dans l'existant. Le but est de contribuer à l'achat et/ou la réhabilitation d'immeubles existants par les communes pour réaliser du logement social. Ce type d'opérations permet une redynamisation des centres anciens, tant sur le plan de la production d'une offre nouvelle que sur le plan du fonctionnement urbain. Néanmoins, l'équilibre financier de ce type d'opérations, complexes et comportant peu de logements, est souvent difficile à obtenir. Les bailleurs sociaux sont peu enclins à intervenir dans le cadre de ces projets. C'est pourquoi, la CPA soutient les communes dans leur projet d'acquisitions foncières, immobilières et de travaux de réhabilitation favorisant la production de logements sociaux (délibération n°2012_A081 du Conseil communautaire du 31 mai 2012), en particulier sur des petites opérations participant à la revitalisation des centres anciens.

Eu égard aux objectifs de la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, et au vu de l'estimation d'une subvention de la Communauté supérieur au prix du foncier (330 428 € contre 299 500€), il est proposé de céder ce bien immobilier à la commune de Saint-Estève-Janson à l'euro symbolique afin de permettre la réalisation cette opération de logement social en maîtrise d'ouvrage communale.
Les frais d'acte et inhérents (diagnotics..) seront à la charge de la commune.

En contrepartie, il est entendu que si la CPA est sollicitée sur un projet, a posteriori, au titre de ses aides classiques pour accompagner les travaux visant la réalisation de logements sociaux, le prix du foncier ne devra pas être inclus à l'assiette de subvention.

Ainsi, si ce projet devait être financé ultérieurement, la subvention de la Communauté, calculée sur un estimatif de travaux hors prix du foncier (299 500€), serait de 180 678 € au titre des fonds de concours aux communes pour la réalisation de logements sociaux, en application de la délibération N° 2012_A081 représentant 50% de la part restant à la charge de la commune, déduction faite des autres subventions et de la valorisation du revenu locatif.

Plan de financement prévisionnel	
Subventions (État, Région)	154 536 €
Subvention CPA	180 678 €
Fonds propres Ville	180 678 €
Valorisation des revenus locatifs (15 ans)	301 449 €
TOTAL	**817 340 €**

Visas :

VU l'exposé des motifs,
VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU la délibération n°2006_A377 du Conseil communautaire du 6 décembre 2006 concernant les modalités de mise en œuvre du volet foncier du PLH ;
VU la délibération n°2010_B582 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010 concernant l'acquisition de la parcelle cadastrée AB121 à Saint Estève Janson ;
VU la délibération n°2012_A081 du Conseil communautaire du 31 mai 2012 concernant le dispositif d'intervention en faveur des communes ;
VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 modifiée déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;
VU le courrier de demande de cession de la commune en date du 19 mai 2015 ;
VU la délibération n°2015_A105 du Conseil communautaire du 10 juillet 2015 concernant les orientations de la CPA relatives aux cessions de biens aux communes ;
VU la délibération n°2015_A144 du Conseil communautaire du 10 juillet 2015 concernant le projet du deuxième Programme Local de l'Habitat ;
VU l'avis de France Domaine n°2015-093V1139 du 31 juillet 2015 ;
VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 5 novembre 2015 ;

Dispositif :

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

- **DECIDER** de céder à la commune de Saint-Estève-Janson la parcelle cadastrée AB121 à l'euro symbolique ;

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
COURRIER ARRIVE LE:
10 AOUT 2015
N° 53741

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX
Département Affaires Juridiques, Commande Publique et Patrimoine
Affaire suivie par Mme LAMETA
CS 40868
13 626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations
16, RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Affaire suivie par : Zineb CHIGRI
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
Mail : drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

AVIS N° 2015-093V1139
Dossier connexe 2010-093V1290

DGSA	411
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date : 11 AOUT 2015	
Original :	
Copie :	
Obs :	

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

1. **Service consultant : COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX**

Affaire suivie par : Mme Marina LAMETA

2. **Date de la consultation :** 03/04/2015
Dossier reçu le : 07/04/2015
Dossier complété le : 23/06/2015
Visite le : 23/06/2015 en présence de M . GUERRERO

~~3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :~~

- Projet de cession à la commune de Saint Estève Janson
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. **Propriétaire présumé** : Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de SAINT ESTEVE JANSON
Adresse : Avenue Forbin de Janson
Cadastre : AB 121
Descriptif : Maison en mauvais état
Superficie totale de la parcelle : 716 m²

5 a. **Urbanisme** : **P.O.S.** : UA

6. **Origine de propriété** : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

7. **Situation locative** : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. **DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE** :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

299 500 € HT
(Deux cent quatre vingt dix neuf mille cinq cents euros hors taxes)

11. **Réalisation d'accords amiables** :

12. **Observations particulières** :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 31 juillet 2015

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques

Zineb CHIGRI

2015_B612

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Réserve foncière pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat - Cession de la parcelle cadastrée AB121 à la commune de Saint-Estève-Janson

---

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, 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