Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20151126-2015_B613-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_B613

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 des parcelles cadastrées AC187 et 188 à la commune de Peynier

---

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

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

04_1_21

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 des parcelles cadastrées AC187 et 188 à la commune de Peynier
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 2009 d'un immeuble à Peynier au prix de 200 000 euros. La Communauté du Pays d'Aix souhaite céder ce bien à la commune de Peynier afin que celui-ci soit intégré à un projet d'ensemble visant à produire des logements locatifs sociaux.

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 2009, à la demande de la commune de Peynier, la CPA a acquis les parcelles AC 187 et 188, correspondants à une maison de village, sise 4 rue de l'Arceau, d'une surface habitable de 58 m^2 pour un montant de 200 000 euros. La commune de Peynier détenant un immeuble sis 2 rue de l'Arceau, accolé au bien appartenant à la CPA, cette opération avait pour objectif de réaliser un projet d'aménagement d'ensemble en vue de la création de logements sociaux.

À cet effet, une étude de faisabilité a été réalisée en 2014 pour la réhabilitation de cet îlot aboutissant à la création de 3 logements sociaux.

En maîtrise d'ouvrage communale, le prix de revient des 3 logements s'élèverait à 450 790 euros hors prix du foncier.

L'estimation de France Domaines réalisée le 15 janvier 2015 a estimé le bien à 97 000 euros hors frais de notaire.

Par conséquent, le prix de revient prévisionnel de l'opération (incluant le prix du foncier s'élève) à 547 790 € 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 131 968 €, 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 prévisionnel	
Subventions (État, Région)	56 697 €
Subvention CPA	131 968 €
Fonds propres Ville	131 968 €
Valorisation des revenus locatifs (15 ans)	227 157 €
TOTAL	**547 790 €**

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 (131 968€ contre 97 000€), il est proposé de céder ce bien immobilier à la commune de Peynier à l'euro symbolique afin de permettre la réalisation de 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 (97 000€), serait de 83 468€ 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	56 697 €
CPA	83 468 €
Fonds propres Ville	83 468 €
Prêts	227 157 €
TOTAL	**450 790 €**

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°2009_B71 du Conseil communautaire du 13 mars 2009 concernant l'acquisition des parcelles cadastrées AC187 et 188 à Peynier ;
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 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 20 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°2014-762V3750 du 15 janvier 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 Peynier les parcelles cadastrées AC 187 et 188 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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par : Marie-Louise COROMINAS
Téléphone : 04 42 37 54 32
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2014-762V3750

Madame la Présidente
De la Communauté du PAYS D'AIX
Direction des affaires juridiques
Et de la commande publique

CS 40868
13626 AIX-en-PROVENCE cedex 1

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)
(Art R. 1211-1 à R. 1211-8 du CG3P)

1. Service consultant : la Communauté d'Agglomération du PAYS D'AIX.

2. Date de la consultation : 27/11/2014 – 14_dirajcp_ml_092
   Dossier reçu le : 01/12/2014 - Affaire suivie par Marina LAMETA
   Dossier complété le : 09/01/2015.

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

- Projet de cession par la communauté d'agglomération du PAYS D'AIX d'un immeuble bâti.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4. Propriétaire présumé : la Communauté d'Agglomération du PAYS D'AIX.

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

   Lieu-dit " 4, rue de l'Arceau "
   Cadastre : section AC n° 187 et 188 pour une contenance totale de 38ca.
   Une maison ancienne à usage d'habitation, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée édifiée en 1770 en pierre, façade crépie au ciment, toiture tuiles rondes, menuiseries portes et volets bois et fenêtres simple vitrage, d'une superficie habitable de 50 m² environ, hors dépendances.

5 a. Urbanisme :

PLU	Zone UA
Usage :	Centre ancien
Surface minimale :	non réglementée
Emprise au sol :	non réglementée
Hauteur maximale :	7 m. à l'égout du toit dans le cas général
COS :	non réglementé

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 **97 000 € HT** *(quatre-vingt dix-sept mille euros hors taxes).*

11. Réalisation d'accords amiables : **néant en l'état actuel du projet.**

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 C G P P P).

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).

J'attire toutefois votre attention sur le fait que cette estimation, inférieure au seuil de consultation de France Domaine, actuellement fixé à 75 000 €, dans le cas d'évaluations non comprises dans une opération d'ensemble, vous est donnée à titre purement indicatif.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 15 janvier 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,

Marie-Louise COROMINAS

2015_B613

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 des parcelles cadastrées AC187 et 188 à la commune de Peynier

---

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