

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20151126-2015_B614-DE
Date de télétransmission : 27/11/2015
Date de réception préfecture : 27/11/2015



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



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

2015_B614

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 BL11 et 13 à la commune de Cabriès

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-Réparate - 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 Joël - 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.

04_1_22

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 BL11 et 13 à la commune de Cabriès
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 des parcelles cadastrées BL 11 et 13 à Cabriès pour un montant de 350 000 euros. La Communauté du Pays d'Aix souhaite céder ce bien à la commune de Cabriès 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.

À la demande de la commune de Cabriès, la Communauté du Pays d'Aix s'est porté acquéreur des parcelles BL 11 et 13 (bâtiments du Tonkin et Maison Pinatel) pour permettre à la commune de réaliser une opération d'habitat social afin de participer à l'aménagement de son centre ancien et résoudre les désordres d'habitat très dégradé.

Au vu des difficultés d'équilibre de cette opération, le projet d'acquisition / amélioration du « Tonkin » porté par PROMOLOGIS (création de 11 logements locatifs sociaux) était lié à une opération de construction neuve de 50 logements sur le secteur de Calas dit « La Bellandière ».

En 2014, le projet de « La Bellandière » ayant été abandonné, l'opération du Tonkin s'est interrompue.

Le prix de revient de ces 11 logements s'élèverait à 1 955 000 euros hors prix du foncier. La participation de la CPA, au titre du logement social, serait de 269 760 euros.

Plan de financement prévisionnel :

Prêt	733 652€
Subventions	147 400€
CPA	269 760€
Fonds propres	254 188€
Subvention exceptionnelle – <i>à obtenir</i>	550 000€
TOTAL	1 955 000 €
Prix du foncier	299 500€
Montant subvention exceptionnelle avec le prix du foncier	849 500€

Hors prix du foncier, l'opérateur a besoin d'une subvention d'équilibre de 550 000€, qui reste à définir. Cette subvention se monterait donc à 849 500€ avec le prix d'acquisition foncière.

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 par 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 logeurs sociaux sont peu enclins à intervenir dans le cadre de ces projets. C'est pourquoi, la CPA soutient les projets d'acquisitions foncières, immobilières et de travaux de réhabilitation favorisant la production de logements sociaux, notamment 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 du montant de la subvention exceptionnelle à obtenir supérieur au prix du foncier (550 000€ contre 299 500€), il est proposé de céder ce bien immobilier à la commune de Cabriès à l'euro symbolique afin de permettre la réalisation de cette opération de logement social.

Les frais d'acte et inhérents (diagnostics..) 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.

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_B043 du Conseil communautaire du 6 février 2009 concernant l'acquisition des parcelles cadastrées BL 11 et 13 à Cabriès ;

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 la commune de demande de retour dans le patrimoine communal de l'immeuble le Tonkin en date du 1^{er} juin 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 n° 2015-019V1142 de France Domaine du 3 juin 2015 ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 5 novembre 2015 ;

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

- **DECIDER** de céder à la commune de Cabriès les parcelles cadastrées BL11 et 13 à l'euro symbolique ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.



Communauté d'Agglomération
du Pays d'Aix-en-Provence
COURRIER ARRIVE LE:

12 JUN 2015

N°

516/10

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 Bordé
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Borinet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par : Félix Jean LEONI
Téléphone : 04 42 37 54 36
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2015-019V1142

Communauté d'agglomération du pays d'Aix
Mme Lametta
8 place Jeanne d'Arc CS 40868
13626 Aix en Provence Cedex 1

DGSA	305
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date:	15 JUN 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)
(Art R. 1211-1 à R. 1211-8 du CG3P)

1. Service consultant : CAPA

2. Date de la consultation : 03/04/2015

Dossier complété le : 22/05/2015 (visite)

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

- Projet de cession par la CAPA à la commune de Cabriès
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : CAPA

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

Commune de CABRIES

Lieu-dit rue Saint Roch

Cadastre : BL 11 et 13 d'une superficie totale de 319 m².

Ensemble immobilier comprenant deux bâtiments mitoyens anciennement affectés à usage d'hôtel



5 a. Urbanisme : P. O. S. : UB

6. Origine de propriété : acquisition : 27/07/2009 : 350 000 €

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

8. 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 :

290 000 € HT

9. 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.

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.

A Aix-en-Provence, le 3 juin 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,

Félix Jean LEONI

2015_B614

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 BL11 et 13 à la commune de Cabriès

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

