

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20151126-2015\_B615-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\_B615**

**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 d'un immeuble cadastré BE 60 à la commune de Mimet**

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\_23**

**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 d'un immeuble cadastré BE 60 à la commune de Mimet**  
**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 2008 d'un immeuble à Mimet au prix de 366 800 euros. La Communauté du Pays d'Aix souhaite céder ce bien à la commune de Mimet 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 2008, à la demande de la commune de Mimet, la CPA a acquis la parcelle cadastrée BE 60, correspondants à un immeuble situé 21 rue Saint Sébastien pour un montant de 366 800 euros. Cette opération avait pour objectif de réaliser un projet d'aménagement d'ensemble, avec intégration de la parcelle limitrophe (propriété communale), en vue de la création de 3 à 4 logements à loyer maîtrisé.

En maîtrise d'ouvrage communale, le prix de revient de 4 logements s'élèverait à 696 000 euros hors prix du foncier. La participation de la CPA, au titre de la PALULOS communale, serait de 229 000 euros.

L'estimation de France Domaine réalisée le 24 novembre 2015 s'élève à 370 000 euros hors frais de notaire.

Par conséquent, le prix de revient prévisionnel de l'opération (incluant le prix du foncier s'élève) à 1 066 000 € 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 413 836 €, 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 :

<b>Plan de financement prévisionnel</b>	
Subventions (État, Région)	61 600 €
Subvention CPA	413 836 €
Fonds propres Ville	413 836 €
Valorisation des revenus locatifs (15 ans)	176 728 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 066 000 €</b>

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 logeurs 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 (413 836€ contre 370 000€), il est proposé de céder ce bien immobilier à la commune de Mimet 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 (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.

Ainsi, si ce projet devait être financé ultérieurement, la subvention de la Communauté, calculée sur un estimatif de travaux hors prix du foncier (370 000€), serait de 228 836€ 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.

<b>Plan de financement prévisionnel</b>	
Subventions (État, Région)	61 600 €
Subvention CPA	228 836 €
Fonds propres Ville	228 836 €
Valorisation des revenus locatifs (15 ans)	176 728 €
<b>TOTAL</b>	<b>696 000€</b>

### 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°2008\_B217 du Conseil communautaire du 18 juillet 2008 concernant l'acquisition de la parcelle cadastrée BE 60 à la commune de Mimet ;

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 n°2015-062V1143 de France Domaine du 24 novembre 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 Mimet la parcelle cadastrée BE 60 à l'euro symbolique ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

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

**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° 2015-062V1143**  
**2008-062V0212**

Communauté du Pays d'Aix  
Direction Affaires Juridiques, Commande Publique et  
Patrimoine

CS 40 868  
13 626 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)

1. Service consultant : Communauté d'Agglomération 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 : 19/11/2015

Visite le : 19/11/2015

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

- Projet de cession à la commune de Mimet
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : C.P.A.

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

Commune de MIMET

Adresse : RUE SAINT SEBASTIEN

Cadastre : BE 60

Descriptif : Maison de village avec jardin attenant d'une surface utile d'environ 128 m<sup>2</sup>

Superficie totale de la parcelle : 222 m<sup>2</sup>

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 :

370 000 € HT

(Trois cent soixante dix mille 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).*

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

A Marseille, le 24/11/2015

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,

Philippe ROUANET  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques

**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 d'un immeuble cadastré BE 60 à la commune de Mimet**

---

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**

