



2015_B730

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 BR 89 à la commune de Fuveau

Le 17 décembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 décembre 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 – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BURLÉ Christian, membre du bureau, Peynier – 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-Caude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – 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 – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – 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 – 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 :

PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren

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

04_1_27

BUREAU DU 17 DECEMBRE 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 BR 89 à la commune de Fuveau
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 le 21 juin 2007 de la parcelle cadastrée BR 89 à Fuveau pour un montant de 143 000 euros. La Communauté du Pays d'Aix souhaite céder ce bien à la commune de Fuveau 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 définie 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.

Par délibération n°2006_A284 du 20 octobre 2006, le Conseil communautaire décidait l'acquisition par voie amiable de la parcelle cadastrée section BR 89 pour un montant estimatif de 131 023 € en vue d'une opération de 3 à 5 logements sociaux sur la commune de Fuveau.

Par délibération n°2007_B099 du 5 avril 2007, le Bureau communautaire a décidé l'acquisition de ce bien pour un montant de 143 000 € pour tenir compte de l'immobilisation du bien et du renchérissement des valeurs.

Cette parcelle peut notamment faire partie d'un projet d'aménagement plus vaste sur le centre ancien de la commune, pour lequel une étude a été réalisée.

Pour le projet, l'étude a démontré l'opportunité de réaliser 2 logements (de 65 m² chacun) pour un prix de revient s'élevant à 241 000 euros TTC hors prix du foncier.

L'estimation de France Domaine réalisée le 28 avril 2015 a estimé le bien à 143 000 euros HT. Par conséquent, avec le prix d'acquisition foncière, le montant d'une telle opération s'élèverait à 384 000 euros TTC, soit 2 962€/m². En moyenne, le prix au m² pour les opérations de constructions neuves avoisine les 2 400 euros.

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. Les opérations en centres anciens permettent une redynamisation de ces derniers, 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, souvent 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.

Aujourd'hui, le projet d'aménagement global n'est pas retenu par la commune. Cette opération isolée rencontre les difficultés habituelles de petits projets, c'est-à-dire l'absence de bailleurs sociaux intéressés. En construction neuve, la commune n'a pas accès au financement de logement sociaux. Le montage avec le tissu associatif serait la seule possibilité à envisager, sous réserve d'un équilibre financier à trouver vu le prix de revient élevé de l'opération.

Une des solutions serait, par conséquent, de soustraire le prix du foncier dans le montage financier. Le prix de revient serait alors de 1 854 € /m² au lieu de 2 962€, rendant de fait le projet envisageable.

Eu égard aux objectifs de la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, il est proposé de céder ce bien immobilier à la commune de Fuveau à l'euro symbolique afin de permettre la réalisation de cette opération de logement social. La commune s'engageant à mettre à disposition à titre gracieux ce bien immobilier à un futur opérateur qui réaliserait cette opération.

Les frais d'acte et inhérents (diagnostics..) seront à la charge de la commune.

Il est bien entendu que si la CPA est sollicitée, a posteriori, pour accompagner la réalisation de logements sociaux de ce projet, 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 les délibérations n°2006_A284 du Conseil communautaire du 20 octobre 2006 et n°2007_B099 du Bureau communautaire du 4 avril 2007 décidant l'acquisition de la parcelle BR 89 à Fuveau ;

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 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°2015-040V1141 de France Domaine en date du 28 avril 2015 ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville en date du 3 décembre 2015 ;

Dispositif :

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

- **DECIDER** de céder à la commune de Fuveau la parcelle cadastrée BR 89 à l'euro symbolique, qui s'engage à faire établir les diagnostics nécessaires à cette cession et à prendre à sa charge les frais d'actes ;

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette cession.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

12 MAI 2015

N° 21678

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 Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
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@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2015-040V1141

Communauté du PAYS d'AIX
DGS – M. Trabuc
CS 40868
13626 Aix en Provence Cedex 1

DGSA	231.
Affaires Juridiques et Commande Publique	
Date :	13 MAI 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 : Communauté du PAYS d'AIX

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

Dossier reçu le : 08/04/2015

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

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

4. Propriétaire présumé : Communauté du PAYS d'AIX

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

Commune de FUVEAU

Lieu-dit rue Rondet du Nord

Cadastre : BR 89 d'une superficie totale de 95 m²



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

143 000 € HT

9. **Observations particulières** :

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 28 avril 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

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 BR 89 à la commune de Fuveau

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

17 DEC. 2015