

2015_B732

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 l'immeuble dénommé « le relais de Poste » à la commune de Coudoux

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 – BURLE 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 – FREGÉAC 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(s) avec pouvoir :

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

Excusé(s) :

FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren

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

04_1_29

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 l'immeuble dénommé « le relais de Poste » à la commune de Coudoux

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 10 juillet 2007 d'un immeuble situé à Coudoux dénommé « le relais de Poste ». Cette acquisition a permis la réalisation de 8 logements locatifs sociaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation conclu entre la CPA et Famille et Provence le 17 décembre 2010. La Communauté du Pays d'Aix souhaite céder ce bien à la commune de Coudoux à l'euro symbolique et lui transférer le bail à réhabilitation.

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 délibérations n°2006_A386 du Conseil communautaire du 6 décembre 2006 et 2007_A249 du Conseil communautaire du 20 juin 2007, la CPA a acquis le « Relais de Poste » cadastré AC 490,491 et 492 pour une contenance de 564 m² à Coudoux en vue d'une opération de 8 logements sociaux pour un montant de 500 000 euros.

Un projet de réhabilitation de ce bâtiment réalisé par Famille et Provence a été validé par la Commune de Coudoux et la CPA. Ainsi, un bail à réhabilitation de 50 ans a été conclu le 17 décembre 2010, entre la CPA et Famille et Provence pour la réalisation de 8 logements locatifs sociaux, pour moitié en PLUS et moitié en PLAI.

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 et la gestion de leur projet.

Dans le cadre de retour d'équipement aux communes et eu égard aux objectifs de la politique communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat, il est proposé de céder ce bien à la commune de Coudoux à l'euro symbolique et de lui transférer le bail à réhabilitation.

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

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_A386 du Conseil communautaire du 6 décembre 2006 et 2007_A249 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 décidant l'acquisition du bien dénommé « relais de la poste » à Coudoux ;

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 « Relais de Poste » en date du 29 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 l'avis des Domaines ;

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** la cession du bien dénommé « le relais de Poste » à Coudoux, cadastré AC 490, 491 et 492 à la commune de Coudoux à l'euro symbolique et de lui transférer le bail à réhabilitation ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette cession et à ce transfert.

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° 2015-118V3157
Dossier connexe : 2007-118V0639

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 : 28/10/2015

Dossier reçu le : 02/11/2015

Dossier complété le : 02/12/2015

Visite le : 02/12/2015 en présence de Famille et Provence

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

- Projet de cession des droits du bailleur (C.P.A.) la commune.
- Détermination de la valeur des droits du bailleur pour ce bail à réhabilitation

4. **Propriétaire présumé** : SA HLM Famille et Provence : preneur du bail à réhabilitation ;
Communauté du Pays d'Aix : bailleur du bail à réhabilitation

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

Commune de COUDOUX

Adresse : 6, Chemin de La Croix

Cadastre : AC 490, 491 et 492

Descriptif : Immeuble réhabilité en 8 logements neufs (4 PLAI et 4 PLUS) d'une surface habitable totale de 490, 50 m²

Superficie totale des parcelles : 564 m²

5 a. **Urbanisme** : P. L. U. : 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** :

Conformément aux éléments transmis par le consultant et sous sa seule responsabilité, la valeur vénale des droits du bailleur dans le bail à réhabilitation du 17/12/2010 et concernant les parcelles AC 490 à 492, est établie à :

275 000 € HT*

(Deux cent soixante quinze mille euros hors taxes)

**Cette valeur tient compte des éléments transmis par le consultant notamment le montant de la redevance payée par le preneur au bailleur en début de bail 166 409,72 € et de l'absence de redevance restant à percevoir pour le nouveau bailleur.*

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).

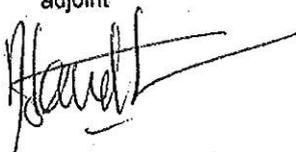
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

A Marseille, le 16/12/2015

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,

Roland GUERIN
Administrateur des Finances publiques
adjoint



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 l'immeuble dénommé « le relais de Poste » à la commune de Coudoux

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