

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 Juillet 2020

94X20

BILAN ANNUEL DES ACQUISITIONS ET CESSIONS IMMOBILIÈRES **COMMUNE DES PENNES MIRABEAU**

VU l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que « le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune. » ;

VU la concession d'aménagement conclue avec la SPLA du Pays d'Aix ;

VU le partenariat conclu avec l'Établissement Public Foncier PACA en vue de permettre la réalisation de projets en procédant à des acquisitions foncières au travers d'une ou plusieurs conventions d'intervention foncière ;

CONSIDÉRANT que ce bilan a pour objet d'apporter une meilleure connaissance des mutations immobilières réalisées par la commune sur l'exercice 2018 ;

CONSIDÉRANT qu'un tableau détaillé comportant les caractéristiques essentielles de chaque opération est joint en annexe.

Le Maire PROPOSE, en application de la réglementation susvisée, de délibérer sur le bilan présenté ci-dessous :

➤ **SERVITUDES CONSENTIES À DES PERSONNES PRIVÉES PAR LA COMMUNE**

SERVITUDE DE TRÉFONDS CONCÉDÉE PAR LA COMMUNE AU PROFIT DES PARCELLES CADASTRÉES CT 491-192-494-498-499-500-501-502 (CITIC / Commune des Pennes Mirabeau)

Les parcelles cadastrées section CT 491-192-494-498-499-500-501-502 sises lieu dit le Repos sont propriété de la société CITIC pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe BERNARD, notaire associé aux Pennes Mirabeau, en date du 25 septembre 2018. Le raccordement au réseau d'eaux usées situés sous le chemin des Chauvines nécessite de traverser les parcelles CT 496 et CT 93 , propriété de la Commune des Pennes Mirabeau.

C'est pourquoi, afin de permettre le passage des réseaux, il a été demandé au Conseil Municipal, en date du 28/02/2019 de bien vouloir accorder, une servitude de tréfonds pour le passage des réseaux d'eaux usées, au profit des parcelles cadastrées section CT 491-192-494-498-499-500-501-502.

Par acte notarié du 27/05/2019, la commune a concédé sans indemnité, une servitude de tréfonds pour le passage du réseau d'eaux usées, sur les parcelles cadastrées section CT 496 et CT 93 au profit des parcelles cadastrées section CT 491-192-494-498-499-500-501-502.

SERVITUDE DE PASSAGE CONCÉDÉE PAR Mme DELAFOUGE et Mr LIBERTINO AU PROFIT DE LA COMMUNE

la Commune a souhaité acquérir une partie de la propriété de Mme Delafouge et de Mr Libertino, à l'euro symbolique, parcelles cadastrées AT140p4 et AT 140p5, d'une emprise de 354m², pour réaménager les abords du groupe scolaire des Cadeneaux.

En outre, pour permettre de maintenir l'accès à l'arrière de l'école élémentaire des Cadeneaux sur la parcelle AT 132, les propriétaires ont accepté de consentir, au profit des parcelles communales, une servitude de passage sur la parcelle identifiée AT 140p2. Le conseil municipal, en date du 2/10/2018 a donné son accord.

Par acte notarié du 05/07/2019, Mme Delafouge et Mr Libertino ont consenti une servitude de passage sur la parcelle identifiée AT 140p2 au profit de la Commune,

➤ **ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES :**

- **Acquisition foncière parcelles AT 140p4 et AT 140p5 (Commune des Pennes Mirabeau/Delafouge-Libertino)**

La Commune a souhaité acquérir une partie de la propriété de Mme Delafouge et de Mr Patrick Libertino, à l'euro symbolique, parcelles cadastrées AT140p4 et AT 140p5, d'une emprise de 354m², pour réaménager les abords du groupe scolaire des Cadeneaux.

C'est ainsi que le Conseil municipal en date du 02/10/2018 a donné son accord pour l'acquisition, à l'euro symbolique, des parcelles AT 140p4 et AT 140p5, d'une superficie globale de 354m².

Par acte notarié en date du 05/07/2019, la Commune a acquis à l'euro symbolique les parcelles AT 140p4 et AT 140p5.

- **Acquisition des parcelles CX 403-405 (Commune des Pennes-Mirabeau / FIOCCA)**

Afin de permettre la requalification du Parc Victor Mellan, quartier les Barnouins ; il était nécessaire d'acquérir plusieurs parcelles dont les parcelles CX 403 et 405, d'une superficie de 24 707m². Ces dernières étant classées en Zone Naturelle et grevées d'un Espace Boisé Classé (EBC) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais également inscrites dans le site classé du massif de l'Arbois, un accord a été trouvé avec la propriétaire de cette parcelle, pour un montant de 30 000 €, soit 1,2 €/m².

Par délibération en date du 25/01/2019, le conseil municipal s'est prononcé favorablement pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du projet requalification du Parc Victor Mellan, parcelles cadastrées CX 403 et CX 405, représentant une superficie de 24 707 m².

Par acte notarié en date du 27/05/2019, la commune a acquis pour 30 000€ les parcelles CX 403 et 405, appartenant à Mme FIOCCA ;

- **Acquisition parcelles AI 220-12 et AH 47 (Commune des Pennes Mirabeau/ Gambetta)**

La Commune souhaite acquérir, à l'euro symbolique, les parcelles cadastrées AI 220 et 12 et la parcelle cadastrée section AH 47 propriété de la SCIC d'HLM Gambetta PACA. Cette acquisition, correspond à l'emplacement réserve 4/9 au PLU pour la réalisation d'un bassin de rétention aux Giraudets. Même si cette compétence ne relève plus d'une compétence communale mais d'une compétence métropolitaine, il est intéressant d'acquérir le foncier, de surcroît lorsque la négociation a porté à l'euro symbolique.

Par délibération en date du 22/02/2018, le Conseil municipal a donné son accord pour l'acquisition, à l'euro symbolique, des parcelles AI 220, AI 12 et AH 37, d'une superficie globale de 21 490m².

Par acte notarié du 22/07/2019, la commune a acquis à l'euro symbolique les parcelles AI 220-12 et AH 47, appartenant à SCIC d'HLM Gambetta PACA.

- **Acquisition parcelle AB 65 (Commune des Pennes Mirabeau/ Perotti)**

La Commune a souhaité acquérir, pour le prix de 140 000 euros les lots 1 et 2 de la parcelle AB 65 d'une contenance de 96,09 m². Cette acquisition a pour objectif de permettre de contribuer à développer l'activité économique du Centre Ville et lutter contre la désertification en favorisant l'implantation d'un commerce de proximité.

Par délibération en date du 26/09/2019, le Conseil municipal a donné son accord pour l'acquisition, au prix de 140 000 euros, des lots 1 et 2 de la parcelle AB 65 d'une superficie globale de 96,09 m² appartenant à Monsieur Perotti.

Pour cela, par acte notarié en date du 21/11/2019, la commune a acquis pour un montant de 140 000€ les lots 1 et 2 de la parcelle AB 65, correspondant à l'ancienne boulangerie du vieux village.

- **Acquisition parcelle AX 953a (Commune des Pennes Mirabeau/ CITIC)**

La Commune a souhaité acquérir la parcelle AX 953a, propriété de la Société Citic. Cette parcelle étant parcourue, en tréfonds, par la fibre optique communale.

Par délibération du Conseil municipal en date du 28/03/2019, le Conseil municipal a donné son accord pour l'acquisition à l'euro symbolique de la parcelle AX 953a.

Par acte notarié en date du 01/10/2019, la commune a acquis à l'euro symbolique la parcelle AX 953a.

- **Acquisition par exercice du droit de préemption parcelle cadastrée AC 474 (Commune des Pennes Mirabeau/ CEPAC)**

La commune a souhaité exercer son droit de préemption pour acquérir la parcelle AC 474 correspondant à l'ancienne caisse d'épargne d'une superficie de 109m².

Cette acquisition a pour objectif de lutter contre la désertification en favorisant l'implantation d'un commerce de proximité et ainsi permettre de développer l'activité économique du centre ville.

Par décision du 20/05/2019, modifiée en date du 18/06/2019, le Maire a décidé de préempter au prix révisé de 75 000€.

L'ensemble du Conseil municipal a été informé de cette décision lors de la séance du 27/06/2019.

Par acte notarié, en date du 14/10/2019, la commune a acquis par préemption à la CEPAC, pour un montant de 75 000€ la parcelle AC 474 un lot d'une contenance de 109m².

- **Acquisition par exercice du droit de préemption parcelles cadastrées AK 83-133 (Commune des Pennes Mirabeau/ SCOZZARO)**

La commune a souhaité exercer son droit de préemption des espaces naturels sensibles par substitution au département dans le cadre de la politique de protection, de gestion et d'ouverture des espaces naturels sensibles, boisés ou non de la commune. De plus, l'acquisition de ces deux parcelles d'une surface totale de 1407m² ont pour objectif de permettre l'aménagement du chemin de la Velaux allant à la Voilerie, en application de l'emplacement réservé prévu par le plan local d'urbanisme de la commune ER n°3/33.

Par décision en date du 11/06/2019, le Maire a décidé de préempter au prix de 10 000€.

L'ensemble du Conseil municipal a été informé de cette décision, lors de la séance du 27/06/2019.

Par acte notarié, en date du 04/11/2019, la commune a acquis par préemption à Monsieur SCOZZARO, les parcelles AK 83-133 d'une superficie de 1407m² pour un montant de : 10 000€.

➤ **CESSIONS IMMOBILIÈRES :**

Dans le cadre de sa réflexion sur l'optimisation de la gestion de son patrimoine, la commune a sélectionné un certain nombre de biens, qu'elle a souhaité céder en raison de l'investissement négatif qu'ils représentent désormais, et/ou de l'absence d'intérêt général que leur possession revêt.

◆ **Cession d'un bien immobilier de la commune, parcelles cadastrées AT 491-494-497, quartier les Cadeneaux (Commune des Pennes / SCI 3G)**

Les parcelles AT 491-494-497 apparaissent peu entretenues, inutilisées par le public et représentent un espace en friche le long de l'axe François Mitterrand.

C'est pourquoi le Conseil municipal, en date du 26/10/2017, a donné son accord pour la vente du bien situé quartier Les Cadeneaux, parcelles cadastrées Section AT 491, AT 494 et AT 497, pour une superficie totale de 960m², pour un montant de 220 000 euros, au profit de la SCI des 3G, sous condition suspensive d'obtenir une déclaration préalable purgée de tout recours, pour la création de 2 lots à bâtir, chacun des lots disposant de son propre accès et ne comprenant qu'un seul logement.

Par acte notarié en date du 29/01/2019, la commune a cédé pour un montant de 220 000€, les parcelles AT 491-494-497 d'une surface de 960m² au profit la SCI 3G.

◆ **Cession d'un bien immobilier de la Commune quartier la billone, parcelles cadastrées CY 104-606(Commune des Pennes Mirabeau / PETITJEAN)**

La commune est soucieuse de dégager des fonds pour mettre en œuvre les projets communaux en cédant certains biens immobiliers non bâtis inutilisés de son patrimoine, mais tout en s'assurant que les acquéreurs réalisent des projets d'aménagement conformes à ses objectifs quantitatifs et qualitatifs.

La politique communale est d'accompagner et de développer dans la mesure des disponibilités foncière, l'agriculture périurbaine.

Depuis de nombreuses années, Monsieur PETITJEAN a manifesté sa volonté de d'installer son exploitation de spiruline sur le territoire communal.

C'est pourquoi le Conseil Municipal, en date du 31/08/2017 a donné son accord pour la vente du bien immobilier non bâti, parcelles cadastrées CY 104-606 d'une emprise de 13 339m² pour un montant de 100 000 euros au profit de Monsieur PETITJEAN

Par cela, par acte du 15/11/2019 la commune a cédé pour un montant de 100 000 euros, les parcelles cadastrées CY 104-606, au profit de Monsieur PETITJEAN.

◆ **Cession d'un bien immobilier de la Commune, parcelles cadastrées DE 721-725-732 (Commune des Pennes Mirabeau / NAL-RACANELLI)**

Le Poney Club, ouvert en 1981 au sein du parc municipal Jean Giono, puis transféré sur le site de la Marjolaine en 2002, a cessé ses activités équestres le 30 Juin 2017. Cette décision fait suite à la baisse régulière du nombre d'adhérents ces dernières années, générant une perte de recette et un service devenu déficitaire. Néanmoins, certaines de ses activités ont été transférées et mutualisées avec la ferme pédagogique.

Suite à l'arrêt de ce service public, il est apparu nécessaire de constater la désaffectation d'une partie du terrain du poney club, à savoir les parcelles DE 725-721-732 qui ne sont plus affectées à l'usage du public et ne constituent plus un service public.

Ainsi la désaffectation constatée, il y a eu lieu de déclasser lesdites parcelles du domaine public au domaine privé de la commune.

Ainsi un appel à candidature a été lancé par la commune pour la cession des parcelles DE 721-725-732. Cet appel à candidature s'est déroulé du 7/06/2019 au 28/08/2019 minuit.

Une seule offre a été reçue, elle a été communiquée à tous les membres de la commission consultative. Aucun des membres de la commission consultative, n'a émis d'objection à la cession dudit bien à Madame Vanessa RACANELLI et Monsieur Adrien NAL.

C'est pourquoi le Conseil Municipal, en date du 26/09/2019, a donné son accord pour la vente du bien immobilier bâti, parcelle cadastrée DE 721-725-732, d'une superficie totale de 1476m², en zone naturelle pour un montant de 385 000 euros au profit de Monsieur NAL et Madame RACANELLI.

Par acte du 20/12/2019 la commune a cédé pour un montant de 385 000 euros, les parcelles cadastrées DE 721-725-732, au profit de Monsieur NAL et Madame RACANELLI.

➤ **OPÉRATION DE LA SPLA AGISSANT DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION AVEC LA COMMUNE**

A l'occasion du projet des Sybilles, la SPLA a acquis plusieurs terrains :

- **Acquisition commune Pennes Mirabeau**

Un acte de vente a été signé le 18/03/2019 pour l'acquisition de la parcelle cadastrée CR 255 d'une superficie de 1 193m². Elle a été acquise à la commune des Pennes Mirabeau pour un montant de 1 €.

Dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la commune, la SPLA a donc acquis 1 193m² de terrain pour un montant de 1€.

➤ **OPÉRATIONS DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) PACA AGISSANT DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION AVEC LA COMMUNE.**

- **Acquisition dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le site des Pallières II (convention N°CF1391290) :**

L'EPF PACA a acquis des parcelles dans le site « Pallières ». Elles ont été acquises à l'amiable le 21/11/2019 auprès des Consorts ACHARD pour un montant de 600 000 euros.

- **Acquisition dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le site Quartier de gare- plan de campagne (convention N°CF1391880) :**

L'EPF PACA a acquis des parcelles dans le site « Quartier de gare », situées au lieu-dit « Plan de campagne ». Elles ont été acquises à l'amiable le 18/06/2019 auprès Monsieur ALDABO pour un montant de 1 039 500 euros.

L'EPF PACA a acquis des parcelles dans le site « Quartier de gare », situées au lieu-dit « Plan de campagne ». Elles ont été acquises à l'amiable le 01/08/2019 auprès de la SCI JOMATELY pour un montant de 497 000€

L'EPF PACA a acquis des parcelles dans le site « Quartier de gare », situées au lieu-dit « Plan de campagne ». Elles ont été acquises à l'amiable le 03/12/2019 auprès de Monsieur PUTORTI pour un montant de 45 111€

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

- DECIDE de prendre acte du bilan annuel des acquisitions et des cessions immobilières effectuées au cours de l'exercice 2019 par la commune des Pennes Mirabeau,
- INDIQUE que le bilan décrit ci-dessus et repris dans la présente délibération, sera annexé au Compte Administratif de la commune des Pennes Mirabeau,
- HABILITE le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision,
- SE PRONONCE comme suit :
POUR : 27
CONTRE : 0
ABSTENTION : 8 M. AMARO – FIORILE REYNAUD – CABRAS – DELAVEAU –
LECLERC – GORLIER LACROIX – FUSONE - COCH

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 20 Juillet 2020
LE MAIRE DES PENNES MIRABEAU

Michel AMIEL

ANNEXE

BILAN DES CESSIONS ET ACQUISITIONS EPF

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers				
Désignation du bien	Références cadastrales	Objet	Identité du/des cédant(s)	Montant
1 impasse des pignes lieu dit le Grand Verger	CO 206- 209-210	Foncier ZA les Sybilles	Consorts Achard	600 000€
Le petit péage	AM 413-415 lot 4/6/16/18/19/31/32/33/34/35	Quartier de Gare	Aldabo	1 039 500€
Le petit péage	AM413-415 lot 9/10/11/12/13	Quartier de gare	SCI Jomately	497 000€
La Charbonnière	AM 545	Quartier de gare	PUTORTI	45 111€

BILAN DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS IMMOBILIÈRES 2019 (SEMEPA-SPLA)

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers						
Désignation du bien		Références cadastrales superficie (m²)	Objet	Identité du/des cédant(s)	Montant	Date de la délibération du CM
Terrain d'assiette du Chemin des Sybilles Les Sybilles		CR 255	1 193	Foncier ZA les Sybilles	Ville des Pennes Mirabeau	1€

BILAN DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS IMMOBILIÈRES DE LA COMMUNE DES PENNES
MIRABEAU 2019

BILAN DES ACQUISITIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers								
Désignation du bien	Adresse/ quartier	Références cadastrales/ superficie (m²)		Objet	Identité du/des cédant(s)	Montant	Date de la délibération du CM	Date de l'acte
Terrains	Quartier les cadeneaux	AT 140p4 et AT 140p5	354	Réaménagement des abords du groupe scolaire des Cadeneaux	Monsieur et Madame Delafouge/Libertino	01,00 €	02/10/2018	05/07/2019
Terrain	Barnouins	CX 403-405	24 707	Requalification du Parc Victor Mellan	Madame Fiocca	30 000,00 €	25/01/2018	27/05/2019
Terrain	Giraudets	AI 220-12 AH 47	21 490	Emplacement réservé 4/9	Gambetta	01,00€	22/02/2018	22/07/2019
Bâti	Vieux village	AB65	96,09	Requalification du vieux village et lutte contre la désertification	Monsieur Perotti	140 000,00€	26/09/2019	21/11/2019
Terrain	Amandiers	AX 953a		Foncier pour installation fibre optique	CITIC	01,00€	28/03/2019	01/10/2019
Bâti	Vieux village	AC 474	109	Requalification du vieux village et lutte contre la désertification	CEPAC	75 000,00€	20/05/2019-18/06/2019	14/10/2019
Terrain	Plan de Campagne	AK 133-83	1407	Aménagement trottoir chemin de velaux	Monsieur Scozzro	10 000,00€	11/06/2019	04/11/2019

BILAN DES CESSIONS d'immeubles et de droits réels immobiliers								
Désignation du bien	Adresse / Quartier	Références cadastrales/ superficie (m ²)		Objet	Identité du/des cessionnaire(s)	Montant	Date de la délibération du CM	Date de l'acte
Terrain	les cadeneaux	AT 491-494-497	960	Cession d'une parcelle inutilisée par la commune qui constituait une charge d'entretien superfétatoire.	SCI 3G	220 000,00 €	26/10/2017	29/01/2019
Terrain	Le repos	CY 104-606	13 339	Développement de l'agriculture périurbaine	Monsieur Petitjean	100 000,00 €	31/08/2017	15/11/2019
Bâti	La marjolaine	DE 721-725-732	1476	Cession d'une parcelle inutilisée par la commune qui constituait une charge d'entretien superfétatoire.	Madame et Monsieur Racanelli/Nal	385 000,00€	26/09/2019	20/12/2019

Bilan des servitudes					
Désignation du bien	Quartier / lieu dit	Références cadastrales/ superficie (m ²)	Type de servitudes	Objet	
Terrain	Le Repos	CT 491-192-494-4-98-499-500-501-502		Servitude de tréfonds	Raccordement aux réseaux d'eaux usées
Terrain	Cadeneaux	AT 140p4 et 5		Servitude de passage	Permettre accès au groupe scolaire des Cadeneaux