



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 30 SEPTEMBRE 2019

Convoqué le mardi 24 septembre 2019

COMMUNE DE GARDANNE

Président de séance : Monsieur le Maire
Secrétaire de séance : Monsieur Anthony Pontet

OBJET :

AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE VENDRE DEUX PARCELLES DE TERRAIN SITUEES AVENUE DU 8 MAI 1945, A LA SOCIETE MISTRAL PROMOTION ET DE CONSTITUER UNE SERVITUDE DE PASSAGE SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION AV N° 155 P EN VUE DE PERMETTRE LA DESSERTE DE LA FUTURE OPERATION - DELIBERATION ANNULANT ET REMPLAÇANT LA DELIBERATION DU 27 JUIN 2019

MEI Roger	
PRIMO Yveline	
LA PIANA Jean-Marc	
PONA Valérie	
BASTIDE Bernard	
NERINI Nathalie	
MENFI Joseph (dit Jeannot)	
ARNAL Jocelyne	
PORCEDO Guy	
MASINI Jocelyne	
PONTET Anthony	
LAFORGIA Christine	
JORDA Claude	
GUIDINI-SOUCHE Johanne	
PARDO Bernard	
KADRI Zahia	
PARLANI René	Absent
IDDIR Chérifa	
TOUAT Didier	Procuration
SEMENZIN Véronique	Procuration
BRONDINO Maurice	
GAMECHE Samia	Procuration jusqu'à la question n° 8
VIRZI Antoine	
BUSCA-VOLLAIRE Céline	Absente
BAGNIS Alain	
MUSSO Alice	
SBODIO Claude	Procuration
GARELLA Jean-Brice	
MARTINEZ Karine	Procuration
RIGAUD Hervé	
AMIC Bruno	
APOTHELOZ Brigitte	
BALDO Antonio	
BLANGERO Maryse	Absente
LEPOITTEVIN Clément	Absent

Nombre total de conseillers : 35

Présents à la séance : 26 jusqu'à la question 8 puis 27

Nombre de pouvoirs : 5 jusqu'à la question 8 puis 4

Absents à la séance : 4

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal,

La société MISTRAL Promotion, représentée par Monsieur Frédéric SELLE s'est rapprochée de la commune pour étudier la faisabilité d'un programme immobilier sur les parcelles cadastrées section AV n° 36 et n° 160, sises Avenue du 8 mai 1945 à Gardanne.

Les parcelles concernées par ce projet sont situées à l'arrière de la Maison de la Vie Associative et classées en zone UB permettant notamment la réalisation d'immeubles collectifs de 13 mètres de hauteur maximale.

Il a été rapidement convenu qu'une telle densification au centre d'un secteur composé principalement de maisons individuelles n'était pas opportune. Les études et les discussions engagées ont alors abouti à un projet composé exclusivement de maisons individuelles, permettant une intégration parfaite de celui-ci dans son environnement immédiat et préservant ainsi le cadre de vie des riverains de ce projet.

Cette opération consiste en la réalisation d'un programme de dix (10) maisons individuelles, tel que décrit dans le document ci-annexé. La commune a néanmoins souhaité conserver une emprise d'environ 830 m² située dans le prolongement de la MVA et du hangar restant propriété communale, afin de ne pas obérer les possibilités éventuelles d'extension de cet équipement public. En outre, la partie de la parcelle cadastrée section AV n° 36 supportant une habitation d'environ 80 m² sur une superficie de terrain d'environ 1 000 m², pourra faire l'objet ultérieurement d'une cession.

Par avis du 10 septembre 2019, ci-annexé, le service des Domaines a estimé la valeur de l'emprise de 2 191 m² à détacher de ces deux parcelles, à 657 000 €.

Il est ici rappelé que cette valeur est déterminée en fonction des capacités maximales de constructibilité du tènement foncier, telles que rappelées supra.

La société MISTRAL Promotion a, lors des différents échanges avec la commune, proposé de plafonner le prix de vente de ces maisons individuelles à 2 950 € TTC du m² habitable, hors abri à vélo, favorisant ainsi l'accession à la propriété de ménages aux revenus modestes et ne pouvant pas prétendre autrement à devenir propriétaires.

Afin de permettre la réalisation de ce programme composé exclusivement de logements individuels à coût maîtrisé, je vous propose de céder une superficie de 2191 m² à détacher des parcelles cadastrées section AV n° 36 et AV n° 160 à la société MISTRAL Promotion à la somme de 300 000 € (trois cent mille euros).

La Société MISTRAL promotion devra s'engager irrévocablement et expressément à respecter les conditions suivantes, dans le cadre de son opération tant de construction que de commercialisation :

1/ Plafonnement à un prix de vente de 2.950 € / m² habitable, hors abri à vélo, y compris deux stationnements extérieurs par maison et jardin attenant,

2/ Critères d'éligibilité des acquéreurs

Seront éligibles à l'acquisition desdits logements, les ménages :

- Dont les revenus de l'année N-1 ou N-2 sont inférieurs ou égaux aux plafonds P.L.S. en vigueur,
- Personnes physiques, primo-accédantes

- Dont la composition du foyer est en rapport avec la typologie de l'habitation

3/ Engagement de conservation

Ces ménages s'obligent à résider au moins 5 ans dans le futur logement, sauf cas de force majeure dûment établi.

Les conditions devront être réalisées au jour de la signature du contrat de réservation.

En outre, afin d'éviter que l'objectif d'utilité sociale ne soit détourné, et en contrepartie de l'avantage consenti au RESERVATAIRE, il a été convenu entre la collectivité et le RESERVANT que les contrats de réservation, les promesses et actes de vente devraient littéralement rappeler lesdites obligations.

Enfin, je vous précise que l'accès à la future opération se fera à partir de l'avenue du 8 mai 1945 par les parcelles AV n° 158 et partie de la parcelle AV n°155 aménagées et dépendant en ce sens du domaine public communal. La parcelle AV n° 155 devra faire l'objet d'un arrêté d'alignement et d'une division, afin de délimiter les parties dépendant des domaines privé et public de la commune.

Afin d'assurer la jonction entre le domaine public et les parcelles à la vente, il convient de constituer au profit des parcelles objet de la vente, une servitude de passage en surface et en tréfonds (toutes canalisations et tous réseaux dans une profondeur minimale de 2 mètres), sur une longueur de 20 mètres linéaires environ et une largeur moyenne de 9,80 mètres environ, sur le restant de la parcelle cadastrée section AV n° 155 p, tel que figurant sur le plan ci-joint.

En conséquence, je vous propose de m'autoriser à signer une promesse de vente sous conditions suspensives (obtention de prêts et d'autorisations d'urbanisme purgées de tout recours et de retrait), ainsi que l'acte notarié, assortis d'une constitution de servitude de passage et à poursuivre toutes les formalités administratives afférentes, notamment d'autoriser la société MISTRAL Promotion, (ou toute autre société créée par elle pour les besoins de cette opération), représentée par Monsieur Frédéric SELLE à engager toutes les démarches nécessaires dans le cadre de ce projet (permis de construire, étude de sols, ...).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire, **à l'unanimité**, l'adopte et le convertit en délibération,

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : De vendre à la société MISTRAL Promotion, représentée par Monsieur Frédéric SELLE, avec faculté de substituer toute société pour les besoins de cette opération, une superficie de 2191 m² à détacher des parcelles cadastrées section AV n° 36 et AV n° 160, conformément au plan ci-joint, afin de réaliser une opération de dix (10) maisons individuelles (Un document d'arpentage en cours d'établissement indiquera les nouveaux numéros issus de la division).

ARTICLE 2 : Que le prix de vente sera de 300 000 € (trois cent mille euros).

ARTICLE 3 : Que l'avis des Domaines du 10 septembre 2019 d'un montant de 657 000 € restera ci-annexé.

ARTICLE 4 : Que la moins-value consentie l'est en raison du prix de vente maîtrisé (2 950 € TTC du m² habitable, hors abri à vélo, y compris deux stationnements par maison individuelle et jardin attenant) de ce programme permettant, sous conditions, aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

ARTICLE 5 : D'autoriser la constitution d'une servitude de passage en surface et en tréfonds, (toutes canalisations et tous réseaux dans une profondeur de 2 mètres), sur une longueur de 20 mètres linéaires environ et une largeur moyenne de 9,80 mètres, sur la parcelle communale cadastrée section AV n° 155p telle que figurant sur le plan ci-joint, afin de desservir les parcelles AV n° 36 p et n° 160 p, objet de la future opération immobilière.

ARTICLE 6 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente sous conditions suspensives (obtention de prêts et d'autorisations d'urbanisme purgées de tout recours et de retrait), puis l'acte de vente, devant Maître Magali RAYNAUD de l'Office Notarial EXCEN Notaires Conseils et à poursuivre toutes les formalités administratives y afférent, notamment à permettre à la société MISTRAL promotion (ou toute autre société créée par elle pour les besoins de l'opération précitée) à engager les démarches nécessaires dans le cadre du projet (demande de permis de construire, étude de sols...)

ARTICLE 7 : Que les frais d'acte notarié seront à la charge de la société MISTRAL Promotion.

ARTICLE 8 : Que le prix de vente sera versé aux recettes du budget communal.

ARTICLE 9 : Que la présente délibération annule et remplace la délibération du 27 juin 2019.

Le Maire de Gardanne,
Roger MEI
SIGNE



TRANSMISE EN SOUS/PREFECTURE LE : 10 OCT. 2019

AFFICHÉE LE : 10 OCT. 2019

ACCUSÉ RÉCEPTION DE LA SOUS PREF. EN DATE DU : 10 OCT. 2019