



COMMUNE DE VENELLES

## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

Du MERCREDI 17 JUILLET 2019

(Séance tenue dans les conditions de l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales)

**Présents** : Arnaud MERCIER, Alain QUARANTA, Françoise WELLER, Marie SEDANO, Philippe DOREY, Cassandre DUPONT, Marie-Annick AUPEIX, Eric PAILLART, Gisèle GEILING, Suzanne LAURIN, Richard NOUZE, Danièle NARDIN, François MENIOLLE d'HAUTHUILLE, Virginie GINET, David THUILLIER, Christelle CASTEL, Jean-Louis MARTINEZ, Didier DESPREZ, Serge EMERY, Jean-Marc MANZON, Jean-Claude BOUCHTER.

**Pouvoirs** : Christophe DAUMAS à Françoise WELLER, Lucile LEMOINE à Suzanne LAURIN, Dominique TESNIERE à Richard NOUZE, Michel GRANIER à Jean-Marc MANZON, Robert CHARDON à Jean-Claude BOUCHTER, Marie-Claude GRANIER à Didier DESPREZ.

**Absents** : Marie-Aimée BARNEAUD, Laetitia MOULIN.

### 1 / D2019-107 AT Compromis de vente entre la Commune de Venelles et l'EPF PACA – Projet « Michelons »

Rapporteur : Marie SEDANO

#### Exposé des motifs :

L'EPF PACA et la commune ont lancé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de tènements fonciers pour la réalisation d'un ensemble de logements sur le site des Michelons.

Le site des Michelons consiste en une emprise foncière composée des parcelles non bâties, cadastrées section BE 67, 68, 92, 93, 94, 95, 96 et 97 d'une superficie cadastrale totale de 26 782 m<sup>2</sup>, en l'état, libre de toute occupation sauf pour la parcelle 93 qui comporte une station-service en activité. L'intégralité du foncier appartient à la commune.

Le programme prévisionnel souhaité sur la surface totale des terrains est un programme d'habitats mixtes constitué de 40 % a minima de logements sociaux, de logements à loyers maîtrisés, de logements libres, d'un pôle médical et d'une maison relais.

#### Afin de réaliser l'opération, il convient d'établir les promesses suivantes :

- La signature d'une promesse de vente par la Commune de VENELLES au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (EPF), d'une partie des parcelles du Site Michelons, à savoir, les parcelles cadastrées sections BE numéros 68, 92, 94, 95, 96 et 97.

- La signature d'une promesse de vente par la Commune de VENELLES au profit de la société SPIRIT PROVENCE, ou toute personne qui se sera substituée, d'une partie des parcelles du Site Michelons, à savoir, les parcelles cadastrées section BE numéro 67 et 93.

**Le présent rapport vise à la réalisation de la promesse avec l'EPF PACA pour les parcelles désignées ci-après :**

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	68	Le Parc	00 ha 06 a 71 ca
BE	92	Le Parc	01 ha 84 a 73 ca
BE	94	Le Parc	00 ha 00 a 90 ca
BE	95	Le Parc	00 ha 03 a 50 ca
BE	96	Le Parc	00 ha 38 a 49 ca
BE	97	Le Parc	00 ha 17 a 13 ca

**Le présent rapport vise à la réalisation de la promesse avec SPIRIT PROVENCE pour les parcelles désignées ci-après :**

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	93	Le Parc	00 ha 12 a 73 ca
BE	67	Le Parc	00 ha 03 a 62 ca

Les parcelles accueillent la station-service BP pour une contenance de 1 635m<sup>2</sup>.

Le service des domaines a estimé la valeur maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur, cette estimation pour l'ensemble des terrains Michelons est de 6,07 millions d'euros.

Cette estimation par les domaines ne tient pas compte des coûts de dépollution à prévoir, qui seront à la charge de l'acquéreur. Par ailleurs, l'opération comportera des logements sociaux et il a été demandé à l'opérateur de réaliser des logements à prix maîtrisés.

Ainsi, l'offre la plus avantageuse de l'appel d'offres Michelons-Verdon a permis d'obtenir un prix de vente total à 5,8 millions d'euros, dont 1 million d'euros pour la station BP susvisée.

Il est donc proposé de vendre les terrains désignés ci-dessus à SPIRIT PROVENCE au prix de 1 million d'euros.

L'avis des domaines et le projet de promesse sont joints au présent rapport.

#### **Visas :**

##### **Où l'exposé des motifs rapportés ;**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2311-3, L 2121-29 et R.2311-9 ;  
Vu l'appel d'offre porté par l'EPF PACA et les résultats de la consultation concernant le projet Michelons,

#### **Il est proposé au Conseil Municipal :**

- **DE PRENDRE ACTE** des projets de promesse.
- **D'ACCEPTER** le projet de compromis de vente avec la société SPIRIT PROVENCE concernant les parcelles BE 67 et 93 d'une contenance de 1 635m<sup>2</sup> appartenant à la Commune, au prix de 1 million d'euros.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à engager les démarches et à signer la promesse, ainsi que tout document qui s'y rapporte.

#### **ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

### **3 / D2019-109AT Autorisation donnée à Monsieur le Maire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour l'extension de la Salle Nelson Mandela**

#### **Exposé des motifs :**

La commune prévoit l'extension de la salle Nelson Mandela pour les besoins des manifestations sportives et culturelles de Venelles.

D'une longueur de 24,90m et d'une largeur de 9,96m, cette extension qui sera réalisée sur le pignon Est du bâtiment existant développera une superficie de 256m<sup>2</sup> et permettra d'accueillir une tribune supplémentaire de 498 places, une billetterie et un espace "buvette" avec sa réserve. Les travaux projetés porteront la construction à une superficie totale de 1631m<sup>2</sup>.

Concernant le parti architectural et insertion dans le site, la structure de l'extension sera identique à celle du bâtiment existant avec des poteaux en béton, des poutres en bois, une structure en bac acier et un bardage bois couvrira une partie du corps de bâtiment créé. La hauteur au faîtage de l'extension sera de 10m par rapport au terrain naturel, identique à l'existant afin de s'insérer dans le prolongement du bâtiment actuel.

Le présent rapport a pour objet d'autoriser Monsieur le Maire à exécuter les formalités d'urbanisme.

#### **Visas :**

##### **Où l'exposé des motifs rapportés ;**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2311-3, L 2121-29 et R.2311-9 ;  
VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R423-1,

Il s'agit de parcelles de terre libres de toute occupation d'une contenance totale de 25 146 m<sup>2</sup>.

Le service des domaines a estimé la valeur maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur, cette estimation pour l'ensemble des terrains Michelons est de 6,07 millions d'euros.

Cette estimation par les domaines ne tient pas compte des coûts de dépollution à prévoir, qui seront à la charge de l'acquéreur. Par ailleurs, l'opération comportera des logements sociaux et il a été demandé à l'opérateur de réaliser des logements à prix maîtrisés.

Ainsi, l'offre la plus avantageuse de l'appel d'offres Michelons-Verdon a permis d'obtenir un prix de vente total de 5,8 millions d'euros, dont 4,8 millions d'euros pour les terrains Michelons susvisés.

Il est donc proposé de vendre les terrains désignés ci-dessus à l'EPF PACA au prix de 4,8 millions d'euros (**déduction à venir des frais d'acte qui impacteront le prix définitif de vente**).

L'avis des domaines et le projet de promesse sont joints au présent rapport.

#### Visas :

**Où l'exposé des motifs rapportés ;**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2311-3; L 2121-29 et R.2311-9 ;

Vu l'appel d'offres porté par l'EPF PACA et les résultats de la consultation concernant le projet Michelons,

#### Il est proposé au Conseil Municipal :

- **DE PRENDRE ACTE** du projet de promesse.
- **D'ACCEPTER** le projet de promesse de vente avec l'EPF PACA concernant les parcelles BE 68, 92, 94, 95, 96 et 97 d'une contenance de 25 146m<sup>2</sup> appartenant à la Commune, au prix de 4,8 millions d'euros (**déduction à venir des frais d'acte qui impacteront le prix définitif de vente**).
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à engager les démarches et à signer la promesse ainsi que tout document qui s'y rapporte.

#### **ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## **2 / D2019-108AT Compromis de vente entre la Commune de Venelles et la société SPIRIT PROVENCE – Projet « Michelons »**

Rapporteur : Marie SEDANO

#### Exposé des motifs :

L'EPF PACA et la commune ont lancé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de tenements fonciers pour la réalisation d'un ensemble de logements sur le site des Michelons.

Le site MICHELONS consiste en une emprise foncière composée des parcelles non bâties, cadastrées section BE 67, 68, 92, 93, 94, 95, 96 et 97 d'une superficie cadastrale totale de 26 782 m<sup>2</sup>, en l'état, libre de toute occupation sauf pour la parcelle 93 qui comporte une station-service en activité. L'intégralité du foncier appartient à la commune.

Le programme prévisionnel souhaité sur la surface totale des terrains est un programme d'habitats mixtes constitué de 40 % à minima de logements sociaux, de logements à loyers maîtrisés, de logements libres, d'un pôle médical et d'une maison relais.

#### Afin de réaliser l'opération, il convient d'établir les promesses suivantes :

- La signature d'une promesse de vente par la Commune de VENELLES au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (EPF), d'une partie des parcelles du Site Michelons, à savoir, les parcelles cadastrées sections BE numéros 68, 92, 94, 95, 96 et 97.

- La signature d'une promesse de vente par la Commune de VENELLES au profit de la société SPIRIT PROVENCE, ou toute personne qui se sera substituée, d'une partie des parcelles du Site Michelons, à savoir, les parcelles cadastrées section BE numéro 67 et 93.

### Le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à réaliser les démarches d'urbanisme correspondantes.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes à intervenir.

**20 VOIX POUR :** Arnaud MERCIER, Alain QUARANTA, Françoise WELLER, Marie SEDANO, Philippe DOREY, Cassandre DUPONT, Dominique TESNIERE, Marie-Annick AUPEIX, Eric PAILLART, Gisèle GEILING, Suzanne LAURIN, Lucile LEMOINE, Christophe DAUMAS, Richard NOUZE, Danièle NARDIN, François MENIOLLE d'HAUTHUILLE, Virginie GINET, David THUILLIER, Christelle CASTEL, Serge EMERY.

**7 VOIX CONTRE :** Michel GRANIER, Jean-Louis MARTINEZ, Didier DESPREZ, Marie-Claude GRANIER, Robert CHARDON, Jean-Claude BOUCHTER, Jean-Marc MANZON.

### **TRAVAUX**

#### **4 / D2019-110T Convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage pour la construction de l'extension du réfectoire du CCAS – Résidence la Campanella**

##### Exposé des motifs :

Depuis l'acte notarié du 1er décembre 2012 le CCAS est propriétaire de ses locaux administratifs et du restaurant situés Allée de la Roberte, Résidence de la Campanella.

Un projet d'extension du réfectoire est actuellement à l'étude mais les services du CCAS ne disposent pas de l'ingénierie nécessaire pour la passation et le suivi de ces travaux spécifiques.

C'est pourquoi, afin d'assurer la bonne réalisation de ces travaux il est envisagé de recourir aux modalités de transfert de maîtrise d'ouvrage du CCAS vers la commune.

La Commune serait désignée comme maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux de réalisation d'équipements.

Le projet de convention est joint à la présente délibération.

##### Visas :

##### **Ouï l'exposé des motifs rapporté;**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2121-29 ;

Vu la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 dite « MOP », et notamment son article 2 II ;

### Le Conseil Municipal décide :

- **D'ACCEPTER** la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage entre le CCAS et la commune de Venelles pour la réalisation du programme défini dans son annexe, jointe à la présente ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire de Venelles à signer la convention précitée ;
- **DE DIRE** que la participation du CCAS sera enregistrée aux comptes 238, et que les travaux seront en dépenses et en recettes de la section d'investissement du budget principal de la Commune, et qu'à la fin des travaux, les installations qui reviennent au CCAS seront intégrées sur la section d'investissement du budget du CCAS.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## FINANCES, COMMANDE PUBLIQUE ET AFFAIRES JURIDIQUES

### 5 / D2019-111F Décision Modificative n°1- Budget Ville

#### Exposé des motifs :

Le budget primitif 2019 a été voté le 26 mars dernier et il convient de faire une Décision Modificative pour ajuster certains montants.

Ces modifications sont détaillées dans la présente décision modificative équilibrée en dépenses et en recettes dans chacune de ses sections.

#### Visas :

#### **Où l'exposé des motifs rapporté;**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le vote du Budget Primitif 2019 avec reprise anticipée du résultat par délibération n° D2019-34F du 26 mars 2019;

#### Le Conseil Municipal décide :

- **DE VOTER** la décision modificative n° 1 sur l'exercice 2019, équilibrée en dépenses et en recettes, comme suit :

Section de fonctionnement :	- 373 025,73 €
Section d'investissement :	+ 402 057,73 €

#### **ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

### 6 / D2019-112F Admission en non-valeur budget ville

#### Exposé des motifs :

Le trésor public en charge du traitement et du recouvrement des titres de recettes émis par la commune se trouve parfois dans l'impossibilité de mener à son terme le recouvrement des créances malgré toutes les diligences menées, relances et poursuites, auprès des redevables.

L'irrecouvrabilité peut trouver son origine :

- Dans la situation du débiteur (insolvabilité, parti sans laisser d'adresse, décès, absence d'héritiers,)
- Dans le refus de l'ordonnateur d'autoriser les poursuites (le défaut d'autorisation est assimilé à un refus)
- Dans l'échec des tentatives de recouvrement qui résulte d'une décision de justice extérieure et définitive qui s'impose à la collectivité (jugement de clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif, ...). Dans ce cas précis il s'agit de créances éteintes, c'est-à-dire qu'elles restent valides juridiquement en la forme et au fond.

L'admission en non-valeur de ces créances est décidée par l'assemblée délibérante dans l'exercice de sa compétence budgétaire après que le comptable public a démontré son impossibilité à obtenir le recouvrement. Toutefois l'assemblée délibérante peut refuser l'admission en non-valeur. Elle doit pour ce faire motiver sa décision et préciser les moyens de recouvrement que doit appliquer le comptable public.

C'est ainsi que le comptable public nous a fait parvenir deux montants de créances irrécouvrables sous la référence n°3592640531 d'une valeur de 693 € et sous la référence n° 2858550231 d'une valeur de 8 359,14 €.

Il est demandé au conseil municipal de se prononcer sur l'admission en non-valeur de cette créance.

#### Visas :

#### **Où l'exposé des motifs, rapporté ;**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la demande d'admission en non-valeur formulée par le comptable public en date du 19 juin 2019 ;

**Le Conseil Municipal décide :**

- **D'ADMETTRE en non-valeur** la pièce rapportée sur l'état ci-dessus répertorié pour un montant de 8 359,41 €, compte 6541.
- **DE DIRE** que les crédits sont inscrits au compte 6541 de la section de fonctionnement du budget ville 2019.
- **D'ADMETTRE en non-valeur** la pièce rapportée sur l'état ci-dessus répertorié pour un montant de 693 €, compte 6542.
- **DE DIRE** que les crédits sont inscrits au compte 6542 de la section de fonctionnement du budget ville 2019.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Le Directeur Général des Services,

**Philippe SANMARTIN**



Le Maire de Venelles,  
Vice-Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix,  
Vice-Président de Commission à la Métropole Aix-Marseille-Provence,

**Arnaud MERCIER**



Affiché en Mairie le lundi 22 juillet 2019  
Pour servir et valoir ce que de droit,