

2011_A104

OBJET: Habitat et politique de la ville - Habitat - Convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets CPA/SEMEPA - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de préclôture (CRAC 2010)

Le 30 juin 2011 à 17 h 00, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 juin 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

AGOPIAN Jacques - AMAROUCHE Annie - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DRAOUZIA Fatima - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PORTE Henri-Michel - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - ROVARINO Isabelle - SANTAMARIA Danielle - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TERME Françoise - TRINQUIER Noelle - VALETA Marie José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

AGARRAT Henri suppléé par MENGEAUD Julien - CANAL Jean-Louis suppléé par SIMONET Bernard - CHARDON Robert suppléé par CLAVEL Caroline - CIOT Jean-David suppléé par SAIZ-OLIVER Sergine - GOURNES Jean-Pascal suppléé par SANTINI Joseph-Marie - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à SUSINI Jules - CASSAN René donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DRAOUZIA Fatima - FERAUD Pierre donne pouvoir à HAMARD-OULMI Nadira - FILIPPI Claude donne pouvoir à VILLEVIEILLE Robert - GALLESE Alexandre donne pouvoir à DELOCHE Gérard - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GARÇON Jacques donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GROSDÉMANGE Gérard donne pouvoir à MARTIN Régis - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JOISSAINS-MASINI Maryse donne pouvoir à CHORRO Jean - JONES Michèle donne pouvoir à OLLIVIER Arlette - LICCIA Marcel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERSALI Malik donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à BENON Charlotte - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - TONIN Victor donne pouvoir à GARÇON Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

ALBERT Guy - BAUTZMANN Marcel - BUCKI Jacques - DAGORNE Robert - FERAUD Jean-Claude - GARNIER Eliane - LAFON Henri - LOUIT Christian - MATAS Henri - MAURET Jacques - MOINE Anne - PELLENCO Roger - PIZOT Roger - POTIE François - ROUGIER Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - TAULAN Francis

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Michel BOYER donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 30 JUIN 2011

Rapporteur : Monsieur Bruno SANGLINE

Objet : Habitat - Convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets CPA / SEMEPA - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de pré clôture (CRAC 2010).

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Présentation du compte rendu annuel de la convention publique d'aménagement du centre ville de Trets.

La convention d'aménagement initialement prévue pour se terminer le 31 décembre 2010, a été prorogée jusqu'au 31 mars 2011 afin de s'achever à la date de prise d'effet de la nouvelle opération « ZAC Centre ville », dont le concessionnaire a été désigné par le bureau communautaire du 1^{ER} avril 2011. Ainsi le présent rapport s'inscrit dans une démarche de clôture d'opération, permettant d'une part de présenter l'état de l'opération en fin de concession et d'autre part, d'actualiser le CRAC intermédiaire 2010 approuvé par le Conseil de communauté en date du 10 décembre 2010 (n°2010_A195).

I) RAPPEL DU CONTEXTE D'INTERVENTION COMMUNAUTAIRE

A la demande de la Ville de Trets, le Conseil de Communauté, lors de sa séance du 25 juin 2004, s'est prononcé favorablement pour une substitution partielle de la CPA à la ville de Trets dans la convention publique d'aménagement du centre ancien visant à enrayer sa dégradation et sa paupérisation et signée avec la SEMEPA le 2 février 2004.

Prévue initialement pour se terminer le 31 décembre 2010, la convention a été prolongée jusqu'au 31 mars 2011 par avenant n°4 approuvé par le Conseil de Communauté du 10 décembre 2010, afin que l'opération d'aménagement s'achève à la date de prise d'effet de la nouvelle opération portant sur le centre ancien de Trets et dénommée « ZAC CENTRE-VILLE ».

Ainsi la requalification du centre ancien de Trets se poursuit dans le cadre d'une procédure de ZAC, pour laquelle l'aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoires, a été désigné lors du bureau communautaire du 1^{er} avril 2011.

En sa qualité de concédant la SEMEPA dispose d'un stock immobilier d'un montant de 2 357 513 € TTC, qui revient à la CPA à l'échéance de cette convention, au titre des biens de reprises conformément aux termes de son article 26. Le transfert de ce stock immobilier à la SPLA sous forme d'apport en nature au bénéfice de la nouvelle opération dénommée « ZAC CENTRE-VILLE » a été approuvé par le Bureau communautaire en sa séance du 1^{er} avril 2011.

Le présent rapport s'inscrit dans une démarche de clôture d'opération, permettant d'une part de présenter l'état de l'opération en fin de concession et d'autre part, d'actualiser le CRAC intermédiaire 2010 approuvé par le Conseil de communauté en date du 10 décembre 2010 (n°2010_A195).

II) COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ANNEE 2010

Les six premières années de la convention (2004 à 2009) ont permis la mise en place de l'ensemble des procédures et la réalisation des premières réhabilitations :

- Tout d'abord, pour la procédure de R.H.I, comprenant la mise en œuvre de la D.U.P Vivien, l'obtention des jugements d'expropriation et des arrêtés de subventions, les mises en sécurité, la création des logements tiroirs et le relogement des mal-logés ;
- Les cessions d'immeubles aux investisseurs sociaux, comme l'îlot Grande Pujade à la Sacogiva et au privé (place Audric, 6 rue de la Liberté, 7 place Garibaldi, 5, 7 et 15 rue Gasquet, 8 rue Borde), pour un total de 32 logements réhabilités ;
- La mise en place d'un protocole relatif à la lutte contre la vacance et à l'éradication de l'habitat indigne (V.E.H.I) ;
- La collaboration avec le C.C.A.S et l'association « Un Toit » afin de réhabiliter en cinq logements sociaux un immeuble avenue Etienne Boyer ;
- L'amorce de la requalification de l'entrée de centre ville avenue Mirabeau : réalisation d'une étude urbanistique, acquisition du droit au bail à construction de la parcelle AB 283 afin d'obtenir la maîtrise foncière du garage Peugeot et acquisition des terrains constitutifs du Jardin des Remparts ;
- Les études pour la mise en souterrain du parking de la Ferme et la création en surface d'une nouvelle mairie ;
- La maîtrise foncière de la Synagogue et son déblaiement.

L'année 2010 est caractérisée par :

- Les études d'aménagement du **Jardin des Remparts**, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et la préparation de la **restauration de la portion de rempart acquise par la ville de Trets, 2 rue Borde** ;
- Les études d'aménagement du **Garage Peugeot en centre médical de premier recours et en office de tourisme** et le dépôt de la demande de permis de démolir ;
- La **cession du terrain 2 rue des Minimes**, et des parcelles échangées avec la commune, en vue d'une opération neuve d'une trentaine de logements et de parkings ;
- Le relogement des trois mal logés de l'immeuble **4 rue Magenta** ;
- Pour la Maison de la Synagogue, la réalisation par l'INRAP du **diagnostic archéologique** mandaté par la D.R.A.C ;
- La signature du compromis de vente pour les immeubles **4 et 6 rue Gasquet avec un programme de 5 logements sociaux P.L.S** ;
- La **commercialisation des immeubles rue Brossolette et 4 rue Magenta** suivie de l'obtention d'offres ;
- La **préparation de la clôture de l'opération.**

II.A. L'ACTION FONCIERE ET LES ACQUISITIONS FONCIERES

Dans le cadre de l'observatoire foncier une trentaine de D.I. A. ont été examinées pendant l'année. Elles ont révélé une stagnation des prix par rapport à l'année précédente (prix moyen 2004 de 1 322 €, en 2005 de 1 848 €, en 2006 de 1 995 € et en 2007 de 2 071 €) : soit une augmentation de 56 % de 2004 à 2007, stabilité de 2008 à 2010.

- Récapitulatif des acquisitions 2010 dans le tableau suivant :

Trois immeubles ont été acquis :

	Cadastre	Adresse	Affectation des locaux	Date de signature d'acte	Prix hors frais de notaire	Frais de notaire
1	AB 766	Rue Paul Bert	Terrain nu	14/04/2010	8 000 €	1 490 €
2	AB 767	Rue Léo Lagrange	Garage partiel	13/10/10 Echange de parcelles avec la commune	0	0
3	AB 768	Rue Léo Lagrange	Local partiel	13/10/10 Echange de parcelles avec la commune	0	0
Total général					9 490 €	

L'objectif d'acquisitions d'opportunité pour 2010, fixé prévisionnellement à 200 000 € n'a pas été atteint.

II.B. PROCEDURE D'INSALUBRITE SUR L'ILOT PAUL BERT - LEDRU ROLLIN

La procédure d'insalubrité dite « DUP Vivien » s'est terminée par le **jugement de la Cour d'Appel (chambre de l'expropriation) du 4 mars 2010** qui a fixé les indemnités d'expropriation pour les consort Ghezal-Doidy. La SEMEPA a dû compléter le 8 septembre 2010 par **25 206,80 € supplémentaires** la consignation du 19 décembre 2006 de 235 320 €.

L'ordonnance d'expropriation a été publiée par le Bureau des Hypothèques le 21 juin 2010. Ceci permet à la SEMEPA de céder les immeubles concernés, rues Paul Bert et Ledru Rollin, à la SACOGIVA en vue d'une réhabilitation de 11 logements sociaux.

La Maison de Synagogue, qui fait partie des immeubles RHI, est destinée à être réhabilitée en équipement public, et fait partie du stock immobilier transféré à la SPLA Pays d'Aix Territoires, sous forme d'apport en nature au bénéfice de l'opération « ZAC CENTRE-VILLE » tel que le prévoit l'article L.300-5 II du code de l'urbanisme.

II.C. LES TRAVAUX ET LES HONORAIRES TECHNIQUES

En 2010, les travaux et honoraires ont atteint, **66 000 € H.T** au total, répartis comme suit :

- a. Travaux et honoraires relatifs au diagnostic archéologique de la Synagogue : 10 000 € H.T environ de déblaiement des caves notamment
- b. Travaux d'aménagement d'un local container et d'un local toilettes, et transfert de la cabine de toilettes publique de la rue Léo Lagrange à la rue des Minimés pour un montant de 30 000 € H.T.
- c. Travaux d'entretien des logements loués pour un montant de 4 000 € H.T : Ce sont des réparations des immeubles loués 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 13 rue Clérion.

II.D. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Au 30.09.10, la SEMEPA gérait **44 immeubles ou parcelles**, parmi lesquels :

- **32 logements** dont **19 inhabitables** car insalubres, **5 vacants**
Soit 8 logements loués dont 6 à des fins de logements tiroirs,
- **12 parcelles** en état de terrain nu.

Le recouvrement des loyers a connu des difficultés concernant une famille locataire. Le montant total des loyers perçus au 31.12.10 s'élève à **28 070€**.

II.E. LES CESSIONS

Six cessions ont eu lieu :

- la cession de l'immeuble **2 rue des Minimés**, et des deux parcelles attenantes échangées avec la ville, le **20 octobre 2010** pour **679 875 €**,
- la cession de deux immeubles **impasse des Héros** le **13 octobre 2010** pour **40 000 €**,
- et la cession à la ville d'une bande de terrain pour réaliser des trottoirs rue des Minimés et rue Léo Lagrange, dans le cadre de l'échange cité précédemment.

Soit un total de cession pour l'année 2010 de **719 875 €**.

Pour ces derniers, les acquéreurs ont été désignés et les actes ont été signés fin 2010.

II.F. LE BILAN FINANCIER

Le compte rendu annuel aux collectivités pour l'année 2010 est composé d'une note de conjoncture relatant les différentes missions que la SEMEPA a effectué au cours de l'année et les éléments financiers de l'opération, à répartir en fonction des compétences entre la ville de Trets et la Communauté du Pays d'Aix.

Le bilan réalisé pour cet exercice est le suivant :

EXERCICE 2010	
CHARGES	429 613 € HT
Dont :	
- Maîtrise des sols	14 747 €
- Travaux bâtiments et honoraires	66 235 €
- Rémunération aménageur	231 678 €
PRODUITS	1 564 020 € HT
Dont :	
- Cessions	719 875 €
- Participation CPA	652 799 €
- Produits de gestion	28 070 €

Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre CPA pour l'année 2010, prévue par le CRAC intermédiaire 2010 adopté par le Conseil de Communauté du 10 décembre 2010 (n°2010_A195) s'élevait à **756 506 € HT**.

Au vu du CRAC présenté le montant effectivement versé en 2010, par la Communauté du Pays d'Aix, au titre de sa participation d'équilibre s'élève à 652 799 € HT, ce qui représente un solde restant dû pour l'année 2010 de 103 707 €, qui sera versé en 2011, après approbation du présent CRAC.

Ce même CRAC intermédiaire prévoyait pour 2011, compte tenu de la prorogation de la convention et de l'avenant n° 4 adoptés, une prévision de participation d'équilibre de la CPA pour l'année 2011 d'un montant de 89 166 € TTC. Ce qui représente un montant global de 192 873 € restant dû par la CPA au titre de sa participation d'équilibre, correspondant au solde 2010 et au prévisionnel 2011 inscrit dans le CRAC intermédiaire 2010.

II.G. LES PERSPECTIVES POUR 2011 :

- **Des acquisitions limitées au strict nécessaire** dans le but de saisir une opportunité.
- **Les cessions d'immeubles :** sur les 2 424 633 € de cessions prévues pour 2011, 2 357 513 € se réaliseront en 2011, notamment au titre du transfert du stock foncier, et 67 120 € se réaliseront dans le cadre la cession à la SACOGIVA des îlots RHI PAUL BERT LEDRU ROLLIN, qui réalisera sur ces îlots 12 logements sociaux.
- La réalisation des travaux d'aménagement du **Jardin des Remparts** et la restauration de la portion de rempart acquise par la ville de Trets au **2, rue Borde, pour un budget global d'environ 500 000 €.H.T.**
- **Pour l'opération R.H.I Synagogue - Ledru Rollin :** Obtention du versement des subventions R.H.I Etat et Région.
- Préparation des fouilles archéologiques pour **la maison de la Synagogue.**
- Réalisation des études d'avant projet et de projet pour l'aménagement du garage Peugeot en centre médical et office de tourisme.
- Préparation de la clôture de la convention publique pour le courant du 4^{ème} trimestre 2011.

Compte tenu de ces éléments, le nouveau bilan prévisionnel se présente comme suit :

EXERCICE 2010	
CHARGES	9 194 621 € HT
Dont :	
- Maîtrise des sols	3 861 333 €
- Travaux bâtiments et honoraires	2 450 247 €
- Rémunération aménageur	1 599 671 €
PRODUITS	9 194 621 € HT
Dont :	
- Cessions	4 860 970 €
- Participation CPA	2 613 371 €
- Participation CPA Jardin des Remparts	426 000 €
- Participation commune	121 230 €

Avec pour l'année 2011	
CHARGES	1 141 010 € HT
Dont :	
- Maîtrise des sols	0
- Travaux bâtiments et honoraires	887 212 €
- Rémunération aménageur	60 352 €
PRODUITS	3 133 903 € HT
Dont :	
- Cessions	2 424 633 €
- Participation d'équilibre CPA	192 776 €
- Subvention Etat - Région	512 494 €

La participation de la CPA pour l'année 2011 s'élève à **192 776 € TTC**, ce montant inclut le solde 2010 d'un montant 103 707 € TTC et la participation d'équilibre 2011 estimée à 89 069 €.

Ainsi la CPA versera un montant global de 192 776 € TTC en deux acomptes, le premier après l'approbation du présent CRAC représentant 50% de la somme soit **96 388 € TTC** et le second représentant le solde, sera versé après l'approbation du CRAC de clôture dans le courant du 4^{ème} trimestre 2011.

Au delà de ces principes, il est précisé que le versement de la participation de la communauté pourra être étalé de façon différente en fonction des disponibilités budgétaires annuelles de la CPA.

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2004-A123 du Conseil de Communauté du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la convention publique d'aménagement relative à restructuration du centre-ville de Trets ;

VU la délibération n°2010_A195 du Conseil de Communauté du 10 décembre 2010 concernant le CRAC intermédiaire et l'approbation de l'avenant n°4 à la convention ;

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

➤ **ADOPTER** le compte rendu annuel de pré-clôture de la collectivité (CRAC 2010) de la SEMEPA relatif à l'opération de revitalisation du centre ville de TRETTS, dans le cadre de la convention publique d'aménagement ;

- **DIRE** que le montant de la participation de la communauté pour l'année 2011 s'élève à **192 776 € TTC**, que ce montant inclut le solde de la participation 2010 d'un montant de 103 707 € TTC et la participation d'équilibre 2011 estimée à 89 069 €.

- **DIRE** que ce montant de 192 776 € TTC sera versé en deux acomptes le premier après l'approbation du présent CRAC de pré-clôture 2010, représentant 50% de la somme soit **96 388 € TTC** et le second représentant le solde, sera versé après l'approbation du CRAC de clôture qui sera présenté dans le courant du 4^{ème} trimestre 2011.

- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous documents afférents à cette affaire.

CONVENTION DE RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE TRETTS

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

NOTE DE CONJONCTURE ANNEE 2010

La concession d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de TRETTS a été signée entre la ville et la SEMEPA le 2 février 2004 et a été notifiée le 6 février 2004, puis transférée partiellement à la Communauté du Pays d'Aix, le 25 juin 2004, selon délibération du conseil communautaire.

Prévue initialement pour se terminer le 31 décembre 2010, la concession a été prolongée jusqu'au 31 mars 2011 par avenant n° 4 examiné par le conseil de communautaire du 10 décembre 2010.

Les opérations de clôture ont par conséquent lieu pendant l'année 2011.

Conformément au précédent C.R.A.C, le stock foncier disponible en fin d'opération sera transféré au prix de revient des biens acquis et non pas au prix de l'estimation du Domaine. Ce mode de calcul permet de prendre en compte les exigences de recomposition d'immeubles pour les aménagements d'îlots, la baisse du marché (difficultés de trouver des opérateurs pour des îlots dans un contexte socio-économique difficile) et le transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique.

En prenant cette option, le déficit d'opération généré par un prix de revient inférieur à l'estimation du Domaine n'implique à ce stade pas de participation de clôture de la Communauté du Pays d'Aix.

Les six premières années de la convention (2004 à 2009) ont vu la mise en place de l'ensemble des procédures et la réalisation des premières réhabilitations :

- Tout d'abord, pour la procédure de **R.H.I**, comprenant la mise en œuvre de la D.U.P Vivien, l'obtention des jugements d'expropriation et des arrêtés de subventions, **les mises en sécurité, la création des logements tiroirs et le relogement des mal-logés** ;
- **Les cessions d'immeubles** aux investisseurs sociaux, comme l'îlot Grande Pujade à la Sacogiva et au privé (place Audric, 6 rue de la Liberté, 7 place Garibaldi, 5, 7 et 15 rue Gasquet, 8 rue Borde), pour un total de **32 logements réhabilités** ;
- La mise en place d'un protocole relatif à la lutte contre la vacance et à l'éradication de l'habitat indigne (**V.E.H.I**) ;

- La collaboration avec le **C.C.A.S** et l'association Un Toit afin de réhabiliter en cinq logements sociaux un immeuble avenue Etienne Boyer ;
- L'amorce de la **requalification de l'entrée de centre ville** avenue Mirabeau : réalisation d'une étude urbanistique, acquisition du droit au bail à construction de la parcelle AB 283, afin d'obtenir la **maîtrise foncière du garage Mège, et acquisition des terrains constitutifs du Jardin des Remparts** ;
- Les études pour la mise en souterrain du **parking de la Ferme** et la création en surface d'une nouvelle mairie ;
- **La maîtrise foncière de la Synagogue et son déblaiement.**

L'année 2010 est caractérisée par :

- Les études d'aménagement du **Jardin des Remparts**, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et la préparation de la **restauration de la portion de rempart acquise par la ville de Trets** 2 rue Borde ;
- Les études d'aménagement du **Garage Mège en centre médical de premier recours et en office de tourisme** et le dépôt de la demande de permis de démolir ;
- La **cession du terrain 2 rue des Minimes**, et des parcelles échangées avec la commune, en vue d'une opération neuve d'une trentaine de logements et de parkings ;
- Le relogement des trois mal logés de l'immeuble **4 rue Magenta** ;
- Pour la Maison de la Synagogue, la réalisation par l'INRAP du **diagnostic archéologique** mandaté par la D.R.A.C ;
- La signature du compromis de vente pour les immeubles **4 et 6 rue Gasquet** avec un **programme de 5 logements sociaux P.L.S** ;
- **La commercialisation des immeubles rue Brossolette et 4 rue Magenta** suivie de l'obtention d'offres ;
- La préparation de l'**avenant de prolongation** et les préparatifs de la **clôture de l'opération.**

I) LES CHARGES

1.1 L'ACTION FONCIERE ET LES ACQUISITIONS FONCIERES

- Dans le cadre de l'observatoire foncier une trentaine de D.I. A. ont été examinées pendant l'année.
Elles ont révélé une stagnation des prix par rapport à l'année précédente (prix moyen 2004 de 1 322 €, en 2005 de 1 848 €, en 2006 de 1 995 € et en 2007 de 2 071 €) : soit une augmentation de 56 % de 2004 à 2007, stabilité de 2008 à 2010.
- Récapitulatif des acquisitions 2010 dans le tableau suivant :

Trois immeubles ont été acquis :

Cadastr e	Adresse	Affectation locaux	Date de signature d'acte	Prix hors f de notaire	Frais de notaire
AB 766	Rue Paul Bert	Terrain nu	14.04.10	8 000 €	1 490 €
AB 767	Rue Léo Lagrange	Garage partiel	13.10.10	*	-
AB 769	Rue Léo Lagrange	Local partiel	13.10.10	*	-
				Total général	9 490 €

* Parcelles échangées avec la parcelle AB n° 772 (soulte à charge de la Semepa de 32 000 € payée par le transfert de WC)

L'objectif d'acquisitions pour 2010, fixé prévisionnellement à 200 000 €, n'a pas été atteint, du fait qu'aucune acquisition d'opportunité n'a été décidée.

1.2 PROCEDURE D'INSALUBRITE SUR L'ILOT PAUL BERT - LEDRU ROLLIN

La procédure d'insalubrité dite « DUP Vivien » s'est terminée par le **jugement de la Cour d'Appel (chambre de l'expropriation) du 4 mars 2010** qui a fixé les indemnités d'expropriation pour les consort Ghezal-Doidy. **La SEMEPA a décidé de ne pas se pourvoir en cassation.**

La SEMEPA a dû compléter le 8 septembre 2010 par **25 206,80 € supplémentaires** la consignation du 19 décembre 2006 de 235 320 €.

L'ordonnance d'expropriation a été publiée par le Bureau des Hypothèques le 21 juin 2010.

Ceci permet à la SEMEPA de céder en 2011 les immeubles concernés, rues Paul Bert et Ledru Rollin, à la SACOGIVA en vue d'une réhabilitation de 11 logements sociaux.

Une partie des immeubles R.H.I, correspondant à la maison de la Synagogue, demeurera propriété SEMEPA, puis sera transférée à Pays d'Aix Territoires, afin d'être réhabilitée en équipement public dans le cadre de la Z.A.C Centre ville qui est engagée en 2011.

1.3 LES TRAVAUX ET LES HONORAIRES TECHNIQUES

En 2010, les travaux et honoraires ont atteint environ **66 000 € H.T**, répartis comme suit :

a) Travaux et honoraires relatifs au diagnostic archéologique de la Synagogue :
10 000 € H.T environ de déblaiement des caves notamment.

b) Travaux d'aménagement d'un local container et d'un local toilettes, et transfert de la cabine de toilettes publique de la rue Léo Lagrange à la rue des Minimes :
Environ 30 000 € H.T.

c) Travaux d'entretien des logements loués pour environ 4 000 € H.T :
Ce sont des réparations des immeubles loués 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 13 rue Clérion.

c) Etudes d'aménagement du Jardin des Remparts et du garage Mège pour environ 6 500 € H.T.

1.4. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Au 31.12.10, la Semepa gérait **44 immeubles ou parcelles**, parmi lesquels :

- **32 logements** dont **19 inhabitables** car insalubres, **5 vacants**
soit 8 logements loués dont 6 à des fins de tiroirs,
- **12 parcelles** en état de terrain nu.

Le recouvrement des loyers a connu des difficultés concernant une famille et un locataire.
Le montant total des loyers perçus au 31.12.10 était de **28 070 €**.

1.6 COMMUNICATION

La communication relative à la concession s'est poursuivie au moyen de panneaux installés sur les immeubles.

D'autre part la Semepa a participé à une réunion publique organisée en septembre par la ville sur le projet de Jardin des Remparts.

CONCLUSION POUR LES CHARGES :

Les charges de 2010 se sont élevées à un **montant total de 429 613 € H.T.**

II) LES PRODUITS

Les produits en 2010 sont provenus de la cession d'immeubles et de la participation de la C.P.A.

2.1 LES CESSIONS ET LA PREPARATION DES CESSIONS A VENIR

Six cessions ont eu lieu :

- la cession de l'immeuble **2 rue des Minimes**, et des deux parcelles attenantes échangées avec la ville, le 20 octobre 2010 pour **679 875 €**,
- la cession de deux immeubles **impasse des Héros** le 13 octobre 2010 pour **40 000 €**,
- et la cession à la ville d'une bande de terrain pour réaliser des **trottoirs rue des Minimes et rue Léo Lagrange**, dans le cadre de l'échange cité précédemment.
Soit un total de cession pour l'année de **719 875 €**.

Sur les 2 793 518 € de cessions prévues pour 2010, dont 1 493 898 € au titre du stock foncier, 2 424 633 € se réaliseront en 2011, notamment au titre du transfert du stock foncier réévalué.

Les contacts préalables avec des acquéreurs ont concerné :

- la SACOGIVA concernant les îlots RHI Paul Bert et Ledru Rollin ;
- des investisseurs privés pour les 4 et 6 Gasquet, la rue Brossolette et le 4 rue Magenta.

2.2 LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE

Suite à l'approbation du C.R.A.C 2009 par la C.P.A le 24 juin 2010 et à la délibération du 10 novembre 2010 sur les montants de participation, la SEMEPA a facturé le 1^o décembre 2010 à la C.P.A le deuxième acompte de sa participation 2009 et le premier acompte de la participation 2010.

Ces deux acomptes ont été versés en janvier 2011.

2.3 L'AVANCE DE TRESORERIE DE LA COMMUNAUTE

Concernant l'avance de trésorerie, la CPA l'a versée le 31 mars 2010 pour un montant de **1 300 000 €**. Elle a été remboursée fin 2010.

2.4 SUBVENTIONS REGION ET ETAT

Un deuxième acompte sur la subvention R.H.I a été sollicité à la Région le 22 février 2010 pour un montant de **41 180,68 €**.

Une demande de deuxième acompte sur la subvention R.H.I a été transmise à l'Etat le 22 octobre 2010 pour un montant de **330 566,94 €**.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives le premier trimestre 2011 sont les suivantes :

- **Des acquisitions limitées au strict nécessaire** dans le but de saisir une opportunité.
- **Les cessions d'immeubles :**
 - vers le secteur privé : **Brossolette et 4 rue Magenta** ;
 - SACOGIVA : **flots R.H.I Paul Bert et Ledru Rollin.**
- **La restauration de la portion de rempart acquise par la ville de Trets 2 rue Borde**, le démarrage des travaux d'aménagement du **Jardin des Remparts** et les études, pour un budget global d'environ **500 000 € H.T.**
- **Pour l'opération R.H.I Synagogue – Ledru Rollin** : Obtention du versement des subventions R.H.I Etat et Région.
- Préparation des fouilles archéologiques pour **la maison de la Synagogue.**
- Aménagement du **garage Mège en centre médical et office de tourisme** : Réalisation des études d'avant projet et de projet.
- **Préparation de la fin de la concession**, pour 31 mars 2011, avec notamment le **transfert du stock foncier à la C.P.A, puis à la S.P.L.A « Pays d'Aix Territoires »** constitué des immeubles tiroirs (31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérion et 10 rue Borde), de la synagogue, du Jardin des Remparts et des immeubles en compromis de vente, tout ceci pour un montant prévisionnel à ce jour de **2 357 513 €.**

CONVENTION DE RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE TRETS

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

NOTE DE CONJONCTURE ANNEE 2010

La concession d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de TRETTS a été signée entre la ville et la SEMEPA le 2 février 2004 et a été notifiée le 6 février 2004, puis transférée partiellement à la Communauté du Pays d'Aix, le 25 juin 2004, selon délibération du conseil communautaire.

Prévue initialement pour se terminer le 31 décembre 2010, la concession a été prolongée jusqu'au 31 mars 2011 par avenant n° 4 examiné par le conseil de communautaire du 10 décembre 2010.

Les opérations de clôture ont par conséquent lieu pendant l'année 2011.

Conformément au précédent C.R.A.C, le stock foncier disponible en fin d'opération sera transféré au prix de revient des biens acquis et non pas au prix de l'estimation du Domaine. Ce mode de calcul permet de prendre en compte les exigences de recomposition d'immeubles pour les aménagements d'îlots, la baisse du marché (difficultés de trouver des opérateurs pour des îlots dans un contexte socio-économique difficile) et le transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique.

En prenant cette option, le déficit d'opération généré par un prix de revient inférieur à l'estimation du Domaine n'implique à ce stade pas de participation de clôture de la Communauté du Pays d'Aix.

Les six premières années de la convention (2004 à 2009) ont vu la mise en place de l'ensemble des procédures et la réalisation des premières réhabilitations :

- Tout d'abord, pour la procédure de **R.H.I**, comprenant la mise en œuvre de la D.U.P Vivien, l'obtention des jugements d'expropriation et des arrêtés de subventions, **les mises en sécurité, la création des logements tiroirs et le relogement des mal-logés** ;
- **Les cessions d'immeubles** aux investisseurs sociaux, comme l'îlot Grande Pujade à la Sacogiva et au privé (place Audric, 6 rue de la Liberté, 7 place Garibaldi, 5, 7 et 15 rue Gasquet, 8 rue Borde), pour un total de **32 logements réhabilités** ;
- La mise en place d'un protocole relatif à la lutte contre la vacance et à l'éradication de l'habitat indigne (**V.E.H.I**) ;
- La collaboration avec le **C.C.A.S** et l'association Un Toit afin de réhabiliter en cinq logements sociaux un immeuble avenue Etienne Boyer ;

- L'amorce de la **requalification de l'entrée de centre ville** avenue Mirabeau : réalisation d'une étude urbanistique, acquisition du droit au bail à construction de la parcelle AB 283, afin d'obtenir la **maîtrise foncière du garage Mège, et acquisition des terrains constitutifs du Jardin des Remparts** ;
- Les études pour la mise en souterrain du **parking de la Ferme** et la création en surface d'une nouvelle mairie ;
- **La maîtrise foncière de la Synagogue et son déblaiement.**

L'année 2010 est caractérisée par :

- Les études d'aménagement du **Jardin des Remparts**, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et la préparation de la **restauration de la portion de rempart acquise par la ville de Trets** 2 rue Borde ;
- Les études d'aménagement du **Garage Mège en centre médical de premier recours et en office de tourisme** et le dépôt de la demande de permis de démolir ;
- La **cession du terrain 2 rue des Minimes**, et des parcelles échangées avec la commune, en vue d'une opération neuve d'une trentaine de logements et de parkings ;
- Le relogement des trois mal logés de l'immeuble **4 rue Magenta** ;
- Pour la Maison de la Synagogue, la réalisation par l'INRAP du **diagnostic archéologique** mandaté par la D.R.A.C ;
- La signature du compromis de vente pour les immeubles **4 et 6 rue Gasquet avec un programme de 5 logements sociaux P.L.S** ;
- La **commercialisation des immeubles rue Brossolette et 4 rue Magenta** suivie de l'obtention d'offres ;
- La préparation de l'**avenant de prolongation et les préparatifs de la clôture de l'opération.**

I) LES CHARGES

1.1 L'ACTION FONCIERE ET LES ACQUISITIONS FONCIERES

- Dans le cadre de l'observatoire foncier une trentaine de D.I. A. ont été examinées pendant l'année.
Elles ont révélé une stagnation des prix par rapport à l'année précédente (prix moyen 2004 de 1 322 €, en 2005 de 1 848 €, en 2006 de 1 995 € et en 2007 de 2 071 €) : soit une augmentation de 56 % de 2004 à 2007, stabilité de 2008 à 2010.
- Récapitulatif des acquisitions 2010 dans le tableau suivant :

Trois immeubles ont été acquis :

	Cadastre	Adresse	Affectation des loc	Date de signature d'acte	Prix hors frais notaire	Frais de notaire
1	AB 766	Rue Paul Bert	Terrain nu	14.04.10	8 000 €	1 490 €
2	AB 767	Rue Léo Lagrange	Garage partiel	13.10.10	*	-
3	AB 769	Rue Léo Lagrange	Local partiel	13.10.10	*	-
					Total général	9 490 €

* Parcelles échangées avec la parcelle AB n° 772 (soulte à charge de la Semepa de 32 000 € payée par le transfert de WC)

L'objectif d'acquisitions pour 2010, fixé prévisionnellement à 200 000 €, n'a pas été atteint, du fait qu'aucune acquisition d'opportunité n'a été décidée.

1.2 PROCEDURE D'INSALUBRITE SUR L'ILOT PAUL BERT - LEDRU ROLLIN

La procédure d'insalubrité dite « DUP Vivien » s'est terminée par le **jugement de la Cour d'Appel (chambre de l'expropriation) du 4 mars 2010** qui a fixé les indemnités d'expropriation pour les consort Ghezal-Doidy. **La SEMEPA a décidé de ne pas se pourvoir en cassation.**

La SEMEPA a dû compléter le 8 septembre 2010 par **25 206,80 € supplémentaires** la consignation du 19 décembre 2006 de 235 320 €.

L'ordonnance d'expropriation a été publiée par le Bureau des Hypothèques le 21 juin 2010. Ceci permet à la SEMEPA de céder en 2011 les immeubles concernés, rues Paul Bert et Ledru Rollin, à la SACOGIVA en vue d'une réhabilitation de 11 logements sociaux.

Une partie des immeubles R.H.I, correspondant à la maison de la Synagogue, demeurera propriété SEMEPA, puis sera transférée à Pays d'Aix Territoires, afin d'être réhabilitée en équipement public dans le cadre de la Z.A.C Centre ville qui est engagée en 2011.

1.3 LES TRAVAUX ET LES HONORAIRES TECHNIQUES

En 2010, les travaux et honoraires ont atteint environ **66 000 € H.T**, répartis comme suit :

a) Travaux et honoraires relatifs au diagnostic archéologique de la Synagogue :
10 000 € H.T environ de déblaiement des caves notamment.

b) Travaux d'aménagement d'un local container et d'un local toilettes, et transfert de la cabine de toilettes publique de la rue Léo Lagrange à la rue des Minimés :
Environ 30 000 € H.T.

c) Travaux d'entretien des logements loués pour environ 4 000 € H.T ;
Ce sont des réparations des immeubles loués 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 13 rue Clérion.

c) Etudes d'aménagement du Jardin des Remparts et du garage Mège pour environ 6 500 € H.T.

1.4 LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Au 31.12.10, la Semepa gérait **44 immeubles ou parcelles**, parmi lesquels :

- **32 logements** dont **19 inhabitables** car insalubres, **5 vacants**
soit 8 logements loués dont 6 à des fins de tiroirs,
- **12 parcelles** en état de terrain nu.

Le recouvrement des loyers a connu des difficultés concernant une famille et un locataire.
Le montant total des loyers perçus au 31.12.10 était de **28 070 €**.

1.6 COMMUNICATION

La communication relative à la concession s'est poursuivie au moyen de panneaux installés sur les immeubles.

D'autre part la Semepa a participé à une réunion publique organisée en septembre par la ville sur le projet de Jardin des Remparts.

CONCLUSION POUR LES CHARGES :

Les charges de 2010 se sont élevées à un **montant total de 429 613 € H.T.**

II) LES PRODUITS

Les produits en 2010 sont provenus de la cession d'immeubles et de la participation de la C.P.A.

2.1 LES CESSIONS ET LA PREPARATION DES CESSIONS A VENIR

Six cessions ont eu lieu :

- la cession de l'immeuble **2 rue des Minimes**, et des deux parcelles attenantes échangées avec la ville, le 20 octobre 2010 pour **679 875 €**,
- la cession de deux immeubles **impasse des Héros** le 13 octobre 2010 pour **40 000 €**,
- et la cession à la ville d'une bande de terrain pour réaliser des **trottoirs rue des Minimes et rue Léo Lagrange**, dans le cadre de l'échange cité précédemment.
Soit un **total de cession pour l'année de 719 875 €.**

Sur les 2 793 518 € de cessions prévues pour 2010, dont 1 493 898 € au titre du stock foncier, 2 424 633 € se réaliseront en 2011, notamment au titre du transfert du stock foncier réévalué.

Les contacts préalables avec des acquéreurs ont concerné :

- la SACOGIVA concernant les îlots RHI Paul Bert et Ledru Rollin ;
- des investisseurs privés pour les 4 et 6 Gasquet, la rue Brossolette et le 4 rue Magenta.

2.2 LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE

Suite à l'approbation du C.R.A.C 2009 par la C.P.A le 24 juin 2010 et à la délibération du 10 novembre 2010 sur les montants de participation, la SEMEPA a facturé le 1^o décembre 2010 à la C.P.A le deuxième acompte de sa participation 2009 et le premier acompte de la participation 2010.

Ces deux acomptes ont été versés en janvier 2011.

2.3 L'AVANCE DE TRESORERIE DE LA COMMUNAUTE

Concernant l'avance de trésorerie, la CPA l'a versée le 31 mars 2010 pour un montant de **1 300 000 €**. Elle a été remboursée fin 2010.

2.4 SUBVENTIONS REGION ET ETAT

Un deuxième acompte sur la subvention R.H.I a été sollicité à la Région le 22 février 2010 pour un montant de **41 180,68 €**.

Une demande de deuxième acompte sur la subvention R.H.I a été transmise à l'Etat le 22 octobre 2010 pour un montant de **330 566,94 €**.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives le premier trimestre 2011 sont les suivantes :

- **Des acquisitions limitées au strict nécessaire** dans le but de saisir une opportunité.
- **Les cessions d'immeubles :**
 - vers le secteur privé : **Brossolette et 4 rue Magenta ;**
 - SACOGIVA : **îlots R.H.I Paul Bert et Ledru Rollin.**
- **La restauration de la portion de rempart acquise par la ville de Trets** 2 rue Borde, le démarrage des travaux d'aménagement du **Jardin des Remparts** et les études, pour un budget global d'environ **500 000 € H.T.**
- **Pour l'opération R.H.I Synagogue – Ledru Rollin :** Obtention du versement des subventions R.H.I Etat et Région.
- Préparation des fouilles archéologiques pour **la maison de la Synagogue.**
- Aménagement du **garage Mège en centre médical et office de tourisme :**
Réalisation des études d'avant projet et de projet.
- **Préparation de la fin de la concession**, pour 31 mars 2011, avec notamment le **transfert du stock foncier à la C.P.A, puis à la S.P.L.A « Pays d'Aix Territoires »** constitué des immeubles tiroirs (31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérion et 10 rue Borde), de la synagogue, du Jardin des Remparts et des immeubles en compromis de vente, tout ceci pour un montant prévisionnel à ce jour de **2 357 513 €.**

Opération de restructuration du centre-ville de TRET

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE (C.R.A.C.)

Nom de la société : **Société d'Economie Mixte d'Equipement du Pays d'Aix**
 Sigle de la société : **S.E.M.E.P.A.**
 Collectivité contractante : **Communauté du Pays d'Aix**
 Désignation : **Opération de restructuration du centre-ville de TRET**

Nature de la convention		convention publique d'aménagement	
établie entre la société et la collectivité			
		<i>dates</i>	
délibération d'approbation de la collectivité		28.01.2004	
dépôt de la délibération en Préfecture / validité		03.02.2004	7 ans
délibération du conseil d'administration		11.12.2003	
signature de la convention		02.02.2004	
validité de la 1ère prorogation		3 mois	
fin de validité de la convention		31/03/2011	
Procédure d'aménagement :			
	création de ZAC		
	réalisation de ZAC		
Budget prévisionnel de l'opération :			
	approbation du CRPO (ex BPO) initial	6 647 154 € H.T.	(soit 43 602 472 F HT)
	approbation du dernier CRPO	9 145 537 € H.T.	
Information de la collectivité			
	examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	10.12.2010	
	remise du précédent CRAC	Octobre 2010	
Concertation et enquêtes :			
		<i>date d'ouverture</i>	<i>date de bilan ou de fin</i>
	concertation		
	enquête publique PAZ		
	enquête publique de DUP		
	enquête parcellaire		
Financement de l'opération :			
		<i>k€</i>	
	montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	1 100	
	montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	80%	
	montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts		
Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération			
			X
	risque assuré par la collectivité		X
	risque assuré par la société		
Pièces annexées :			
	synthèse du programme physique et du bilan approuvés à l'origine de l'opération		X
	synthèse du dernier BPO approuvé et du BPO actualisé, échéancier, plan de trésorerie et de financement		X
	état des réalisations, des recettes et des dépenses, des acquisitions et des cessions		
	tableaux détaillés des acquisitions et des cessions		X
	note de conjoncture, analyse et commentaires détaillés, propositions et plans		X
	rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique		X

Opération de restructuration du centre-ville de TRET

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2010

CRPO (ex BPO) APPROUVE A L'ORIGINE DE L'OPERATION			
	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions	4 114 500		4 114 500
Participations de la collectivité *	2 222 114	435 534	2 657 648
Subventions	204 500		204 500
Produits de gestion	106 040		106 040
* risque assuré par la collectivité			
TOTAL DES PRODUITS	6 647 154	435 534	7 082 688
(encaissements définitifs)			
Etudes générales	35 400	6 938	42 338
Maîtrise des sols	3 368 750		3 368 750
Travaux bâtiments et honoraires	1 247 834	244 575	1 492 409
Rémunération concessionnaire	1 438 298		1 438 298
Frais financiers	371 081		371 081
Frais divers	81 562	15 986	97 548
TVA complémentaire		272 263	272 263
TVA irrécupérable	104 229	-	-
TOTAL DES CHARGES	6 647 154	435 534	7 082 688
(décaissements définitifs)			
RESULTAT	0 €		
SURFACE DE L'OPERATION m² 11018			
DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION SHON m² 11018 (*)			
<i>détail :</i>			
logements	9618		
bureaux	200		
commerces	200		
ateliers et entrepôts			
superstructures publiques	1000		
REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR 1 438 298 €			
<i>imputation de charges à l'opération</i>			
<i>Observations : (*) correspond aux acquisitions à réaliser pendant la durée de la convention</i>			

Opération de restructuration du centre-ville de TRETZ - COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2010

ECHEANCIER DES ENGAGEMENTS

	Dernier CRPO approuvé € HT	Cumulé réalisé au 31.12.09 € HT	Réalisation 2010 € HT	Cumulé réalisé au 31.12.10 € HT	Prévision 2011 € HT	CRPO actualisé € HT	Différence CRPO € HT
Cessions	4 818 341	1 716 462	719 875	2 436 337	2 424 633	4 860 970	42 629
dont stock foncier au 31.03.11							
Participation CPA	2 613 371	1 767 796	652 799	2 420 595	192 776	2 613 371	0
Participation CPA clôture					0	0	0
Participa° CPA jardin Remparts	426 000	426 000		426 000		426 000	0
Participation Commune	121 230	121 230		121 230		121 230	0
Subv° Rhi Etat	567 823	123 691		123 691	444 132	567 823	0
Subv° Rhi Région	113 158	44 796		44 796	68 362	113 158	0
Subv° Rhi CPA	30 116	30 116		30 116		30 116	0
Subv° Region Foncier	300 000	300 000		300 000		300 000	0
Subv° Region Vehi	32 022	32 022		32 022		32 022	0
Produits de gestion	123 476	97 860	28 070	125 930	4 000	129 930	6 454
TOTAL DES PRODUITS	9 145 537	4 659 972	1 400 744	6 060 717	3 133 903	9 194 621	49 084
Consignation	261 427	236 220	25 207	261 427	0	261 427	0
Maîtrise des sols	4 060 076	3 846 585	14 747	3 861 333	0	3 861 333	-198 743
Tvx bâtiments et honoraires	2 210 767	1 496 800	66 235	1 563 035	887 212	2 450 247	239 480
Rémunération aménageur	1 599 671	1 307 641	231 678	1 539 319	60 352	1 599 671	0
Frais financiers	310 378	240 378	26 772	267 150	30 000	297 150	-13 228
Frais financiers sur emprunt	180 203	172 937	7 184	180 121	0	180 121	-82
Frais divers	312 879	271 551	51 235	322 786	46 000	368 786	55 907
TVA sur marge	210 137	51 885	6 555	58 440	117 446	175 886	-34 251
TOTAL DES CHARGES	9 145 537	7 623 988	429 613	8 063 611	1 141 010	9 194 620	49 082
SOLDE D'EXPLOITATION	0	-2 964 026	971 131	-1 992 895	1 992 893	0	0,5%
Tiers clients		-5 697	-652 793	-658 490	658 490		
Tiers fournisseurs		28 394	-11 900	16 494	-16 494		
Etat tva		-110 898	-9 698	-120 596	120 596		
Clients créditeurs		78 750	-68 750	10 000	-10 000		
CREANCES ET DETTES		-9 451	-743 141	-752 592	752 592	0	0
Avances trésorerie reçues		5 852 103	1 300 000	7 152 103			
Avances trésorerie remboursées		-5 852 103	-1 300 000	-7 152 103			
Mobilisations emprunts		1 600 000		1 600 000			
Remboursements emprunts		-1 229 480	-340 509	-1 569 989	-30 011		
AVANCES ET REMBOURSEMENTS		370 520	-340 509	30 011	-30 011	0	0
SOLDE EN FIN DE CHAQUE EXERCICE		-2 602 957	-112 519	-2 715 476	2 715 476	0	0
TRESORERIE CUMULEE		-2 602 957	-112 519	-2 715 476	0	0	0
Acquisitions foncières réalisées m²		10 655	200	10 855	0		
Cessions réalisées m²		3 766	3 000	6 766	770		
STOCK FONCIER		6 889	4 089	10 978	3 319	3 319	0
						surface à remettre à la collectivité	
REM. AMENAG.	1 599 671	1 307 641	231 678	1 539 319	60 352	1 599 671	0

Opération de restructuration du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2010 intermédiaire

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2004

N°	Biens		Dénomination	Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surface au sol		Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
1	Immeuble entier R+2	2 a 52 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 730-731 située 15 rue Hoche	Mme REBUFFAT Ep. CASTOUX	Chemin neuf 13114 Puylobier		X		18.05.04	183 000	
2	Cave	31 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 731 située impasse Pailheiret	M. COSTANZO	Quartier Saint Martin 13530 Trets	X			18.05.04	3 049	
3	Immeuble entier R+1	42 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 457 située rue Brossolette	M. CARMONA	43 gpe le Général 13400 Aubagne		X		15.06.04	3 430	
4	Immeuble entier R+2	70 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 487 située 5 rue Gasquet	M. DIB Mlle GOUPILLOT	Quartier Lise 84220 Cabrières-d'Av		X		15.06.04	107 000	
5	Immeuble entier R+3	61 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 182 située 18 rue du Premier Mai	Mme TRICHARD	18 rue du Premier Mai 13530 Trets		X		06.07.04	18 919	
6	Immeuble entier R+3	2 a 75 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 226 située 7 place Garibaldi	Mme MAUNIER Vve UVERNET	7 place Garibaldi 13530 Trets		X		06.07.04	305 000	
7	Immeuble entier R+3	24 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 669 située 7 place Garibaldi	Mme MAUNIER Vve UVERNET	7 place Garibaldi 13530 Trets	X			28.09.04	2 000	
8	Immeuble entier R+3	1 a 58 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 141 située 31 rue Lemée	M. SPEZIANI	Le moulin du Paradis Bât. D 13500 Martigues		X		28.09.04	256 000	
9	Immeuble entier R+2	84 ca	Parcelle cadastrée section AC n° 80 située 13 rue Clérion	Consorts THIOLAS	13 rue Clérion 13530 Trets		X		23.11.04	215 000	

Réalisées pendant l'exercice 2005

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
10	Immeuble entier R+2	31 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 371 située rue Grande Pujade	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
11	Immeuble entier R+3	94 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 367 située 19 rue Grande Pujade	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
12	Immeuble entier R	29 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 368 située 21 rue Grande Pujade	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
13	Cour	54 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 360 située 21 bis rue Gde Pujade	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
14	Immeuble entier R+2	90 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 362 située 14 rue Ledru Rollin	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
15	Immeuble entier R+2	21 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 379 située 8 rue Ledru Rollin	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
16	Immeuble entier R+2	64 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 377 située impasse Ledru Rollin	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
17	Immeuble entier R+2	20 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 384 située impasse Ledru Rollin	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
18	Immeuble entier R+2	40 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 383 située impasse Ledru Rollin	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
19	Immeuble entier R+3	25 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 129 située 10 rue Paul Bert	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
20	Immeuble entier R+3	55 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 128 située Rue Paul Bert	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
21	Immeuble entier R+2	65 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 349 située impasse des Héros	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	
22	Immeuble entier R+2	35 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 350 située impasse des Héros	Ville de TRETS		X			25.01.05	*	

* Transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique

Réalisées pendant l'exercice 2005 (suite)

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
23	Immeuble entier R+2	1 a 14 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 256 située 6 rue de la Liberté	Consorts GARCIN-MOUTTE-REYNAUD	6 rue de la Liberté 13530 Trets		X		22.02.05	122 000	
24	Immeuble entier R+2	42 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 373 située 13 rue Grande Pujade	SCI Lilas	Qu. Bourdin Ouest Chemin de Bendel 13530 Trets	X			15.03.05	80 000	
25	Immeuble entier R+2	1 a 13 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 488 située 7 rue Gasquet	consorts DELOUTE	Qu. Fontaine de Baudun 13530 Trets	X			15.03.05	58 000	
26	Immeuble entier R+2	40 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 495 située 15 rue Gasquet	Mme GIORDANO épouse SANCHEZ	Cité Font du Roy Bat G appt 48 13120 Gardanne		X		10.05.05	42 600	
27	Immeuble entier R+3	29 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 372 située 13 imp. Ledru Rollin	Consorts LEDUC	Qu. Mère de Dieu 13530 Trets	X			10.05.05	72 000	
28	Immeuble entier R+3	74 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 269 située 8 rue Borde	M. ZUPPARDI	8 rue Borde 13530 Trets	X			10.05.05	182 000	
29	Immeuble entier R+3	42 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 366 située impasse Ledru Rollin	M. ARIASI	36 avenue d'Aix 13120 Gardanne	X			14.06.05	66 000	
30	Immeuble entier R+1	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 378 située impasse Ledru Rollin	M. ARIASI	36 avenue d'Aix 13120 Gardanne	X			14.06.05	8 000	
31	Immeuble entier R+2	38 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 423 située place Audric	Ville de TRETTS	Hôtel de ville 13530 Trets	X			5.07.05	20 000	
32	Immeuble entier R+1	45 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 458 située rue Brossolette	Mme GAMET Vve LAYES	3 chemin du Moulin 43400 Le Chambon sur Lignon	X			5.07.05	3 000	
33	Immeuble entier R+3	78 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 354 située 4 rue Gasquet	M. MANTEL	132 che des Rosiers 06390 Contes	X			20.12.05	185 000	
34	Immeuble entier R+3	73 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 270 située 10 rue Borde	M. ISNARD Mlle DUCROQ	18 rue de la Bonne Aventure 78000 Versailles			X	20.12.05	150 000	

Réalisées pendant l'exercice 2006

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
35	Immeuble entier R+3	47 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 353 située 6 rue Gasquet	Mme PITTOLI	Ljeudit Bresson Ch. de la Marseillaise 13530 Trets	X			14.02.06	162 000	
36	Immeuble entier R+3	1 a 16 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 356 située 2 place de l'Avenir	M. LABIT Mme GUERRIERO	2 place de l'Avenir 13530 Trets	X			14.02.06	155 000	
37	Terrain nu	7 a 90 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 284 située boulevard Vauban	M. et Mme MARROC	25 avenue Mirabeau 13530 Trets	X			14.02.06	152 449	
38	Terrain nu	22 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 93 Impasse Blanqui	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
39	Immeuble entier R+1	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 100 située 13 imp. Ledru Rollin	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
40	Terrain nu	12 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 101 rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
41	Terrain nu	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 102 rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
42	Terrain nu	5 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 103 rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
43	Immeuble entier R+2	57 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 109 rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
44	Immeuble entier R+3	46 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 121 3 bis rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
45	Immeuble entier R+3	27 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 123 rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
46	Immeuble entier R+3	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 124 8 rue Paul Bert	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	

* Transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique

Réalisées pendant l'exercice 2006 (suite)

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
47	Immeuble entier R+2	54 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 363 12 rue Ledru Rollin	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
48	Terrain nu	20 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 364 rue Ledru Rollin	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
49	Terrain nu	31 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 370 rue Grande Pujade	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
50	Terrain nu	32 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 656 Impasse Bianqui	Ville de TRETTS		X			2.05.06	*	
51	Immeuble entier R+2	123 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 105 9 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		83 640
52	Immeuble entier R+3	24 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 122 4 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		10 740
53	Immeuble entier R+2	59 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 130 12 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		26 610
54	Immeuble entier R+2	52 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 131 14 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		23 520
55	Immeuble entier R+1	37 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 380 6 rue Ledru Rollin	Mme GHEZAL	6 rue Ledru Rollin 13530 Trets			X	4.03.09		19 370
56	Immeuble entier R+3	34 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 381 4 rue Ledru Rollin	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		15 840
57	Immeuble entier R	22 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 382 2 rue Ledru Rollin	Succession de M. BILLO	2 rue Ledru Rollin 13530 Trets			X	4.03.09		16 000

* Transfert des bâtiments communaux à leuro symbolique

** Loi Vivien, ordonnance d'expropriation le 4.03.2009 ; indemnité consignée le 20.12.06 suivant estimations des domaines, complétée le 8/09/10 suivant jugement d'appel du 4.03.10

Réalisées pendant l'exercice 2006 (suite et fin)

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix			
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
58	Immeuble entier R+2	32 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 443 1 rue Ledru Rollin	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		11 320
59	Immeuble entier R+3	17 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 444 3 rue Ledru Rollin	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille			X	4.03.09		9 010
60	Immeuble entier R	35 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 447 5 rue Ledru Rollin	Succession de Mlle BERGER	5 rue Ledru Rollin 13530 Trets			X	4.03.09		25 400

** Loi Vivien, ordonnance d'expropriation le 4.03.2009 ; indemnité consignée le 20.12.06 suivant estimations des domaines, complétée le 8/09/10 suivant jugement d'appel du 4.03.10

Réalisées pendant l'exercice 2007

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix			
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
61	Immeuble entier R+1	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 747 12 rue Grande Pujade	SCI Pujade	138 ch. de Cavaou 13380 Plan de cuque	X			24.07.07	5 000	

Réalisées pendant l'exercice 2008

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix			
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
62	Terrain nu	4 a 25 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 287 Bd Vauban	Consorts ARATA	623 ch. de la Blaque 13100 Aix en Provence	X			4.03.08	210 000	
63	Terrain + villa	9 a 51 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 3 2 rue des Minimes	Consorts PUCCINELLI	30 lot. La Gardière 13530 Trets		X		2.07.08	460 000	

Réalisées pendant l'exercice 2009

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
64	Immeuble entier R+1	71 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 108 7 rue Paul Bert	Consorts BEN ABBAS	7 rue Paul Bert 13530 Trets	X			4.03.09	207 000	
65	Terrain nu	10 a 23 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 756 7 avenue Mirabeau	Consorts CUGGE	7 av. du Mont Frouzi 31810 Venerque	X			7.10.09	100 000	
66	Bail à construction	6 a 96 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 283 6478 bd Vauban	Sarl Arnaud-Mege	15 bis av. Mirabeau 13530 Trets	X			16.11.09	152 900	
67	4 rue Magenta	58 ca	Parcelles cadastrées Section AB n° 446 4 rue Magenta	M. et Mme OURDANABIA	16 route du Rhin 67850 Offendorf		X		16.12.09	60 000	

Réalisées pendant l'exercice 2010

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
68	Terrain nu	71 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 766 rue Paul Bert	M. MARTIN	4 rue Félix Pyat 13530 Trets	X			14.04.10	8 000	
69	Immeuble partiel Rdc	26 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 767 rue Léo Lagrange	Ville de TRETS		X			13.10.10	*	
70	Immeuble partiel Rdc	13 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 769 rue Léo Lagrange	Ville de TRETS		X			13.10.10	*	

* Parcelles échangées avec la parcelle AB n° 772 détachée de la parcelle AB n° 3, 2 rue des Minimés (soulte de 32 000 € à la charge de la Semepa payée par le transfert des toilettes)

Opération de restructuration du centre-ville de TRET

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2010 intermédiaire

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

Réalises pendant les exercices 2004 à 2007

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix		
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO		CS	acte notarié
1	Immeuble entier R+2	2 a 52 ca	15 rue Hoche AB 730-731	SACOGIVA	39 rue Montgrand 13006 Marseille	-	-	-	14.02.06	230 462 €
2	Cave	31 ca	15 rue Hoche AB 731							
3	Immeuble entier R+2	52 ca	Place Audric AB 423	M. Mme LIGUORO	La Cornetelle 13790 Peynier	-	-	-	12.06.07	49 000 €
4	Immeuble entier R+2	1 a 16 ca	2 place Avenir AB 356							
5	Terrain nu	54 ca	rue gde pujade AB 360							
6	Immeuble entier R+1	90 ca	14 rue ledru rollin AB 362							
7	Immeuble entier R+2	54 ca	12 rue ledru rollin AB 363							
8	Immeuble entier R+3	42 ca	imp ledru rollin AB 366							
9	Immeuble entier R+3	94 ca	19 rue gde pujade AB 367	SACOGIVA	39 rue Montgrand 13006 Marseille	-	-	-	30.10.07	494 000 €
10	Terrain nu	29 ca	21 rue gde pujade AB 368							
11	Immeuble entier R+1	31 ca	15 rue gde pujade AB 371							
12	Immeuble entier R+3	29 ca	imp ledru rollin AB 372							
13	Immeuble entier R+2	42 ca	13 rue gde pujade AB 373							
			n° cadastre							

Réalisées pendant l'exercice 2008

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
14	Immeuble entier R+2	1 a 14 ca	6 rue Liberté AB 256	SCI Liberté-Trets	La Corneille 13790 Peynier	-	12.06.07	-	29.01.08	155 000 €
15	Immeuble entier R+2	1 a 13 ca	7 rue Gasquet AB 488	M. MAZET Mme DENIS	Clos Chantemerle 13100 Aix en Pce	-	27.11.07	-	26.02.08	72 000 €
16	Immeuble entier R+2	40 ca	15 rue Gasquet AB 495	M. BEAUCHE	Z.I Bat. 1 av.Villevieille 13790 Rousset	-	22.11.07	-	25.02.08	49 000 €
17	Immeuble entier R+3	2 a 99 ca	7 pl Garibaldi AB 226	SARL C.B.R	3 rue F. Chastel 13100 Aix en Pce	-	22.11.07	-	27.08.08	368 000 €
18	Immeuble entier R3	24 ca	7 pl Garibaldi AB 669							
						PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		
			n° cadastre							

Réalisées pendant l'exercice 2009

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
19	Immeuble entier R+2	74 ca	8 rue Borde AB 269	Consorts BEN ABBAS	7 rue Paul Bert 13530 Trets	-	15.03.08	-	4.03.09	207 000 €
20	Droit au bail à construction	6 a 96 ca	6478 bd Vauban AB 283	-	-	-	-	-	16.11.09	0 €
21	Immeuble entier R+3	70 ca	5 rue Gasquet Ab 487	M. MESBAH	16 bd Schweitzer Aix en Provence	-	24.06.09	-	25.09.09	92 000 €
			n° cadastre			PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		

Réalisées pendant l'exercice 2010

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
22	Immeuble entier R+1	65 ca	impasse héros AB 349	SCI 3 Z	Ch. grands vallons Aix en Provence	1.07.09	-	1.05.10	13.10.10	40 000 €
23	Immeuble entier R+2	35 ca	impasse héros AB 350			-	-	-	13.10.10	*
24	Terrain nu	67 ca	2 rue Minimes AB	Ville de TRETTS		-	-	-		
25	Terrain + villa	9 a 2 ca	2 rue Minimes AB 771			1.07.09	-	-		
26	immeuble partie Rdc	26 ca	rue Léo Lagrange AB 767	SCCV Terres de Provence	15 av des Belges Aix en Provence	-	-	-	20.10.10	679 875 €
27	immeuble partie Rdc	13 ca	rue Léo Lagrange AB 769			-	-	-		
			n° cadastre			PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		

* Parcelle échangée avec les parcelles communales AB n° 767 et 769 rue Léo Lagrange (soulte de 32 000 € à la charge de la Semepa payée par le transfert des toitures)

Opération de restructuration du centre-ville de TRETS
COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2010 intermédiaire
RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

Référence de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	Acte
de 1 à 10, 21 et 22	Délégation du Conseil Municipal déléguant le Droit de Prémption Urbain dans le périmètre de la concession d'aménagement à la SEMEPA le 2 février 2004
de 11 à 20	Arrêté Préfectoral de D.U.P. - Cessibilité du 6 novembre 2006 déclarant d'Utilité Publique l'acquisition par la SEMEPA des immeubles inscrits dans le périmètre d'insalubrité de l'lot Paul Bert-Ledru Rollin

Réalisé pendant l'exercice 2004

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
1	Immeuble entier R+2	2 a 52 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 174 située 15 rue Hoche	Mme REBUFFAT épouse CASTOUX	Chemin neuf 13114 Puyfoubier	Décision du 10.02.04		18.05.04	183 000	
2	Immeuble entier R+1	0 a 42 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 457 située rue Brossolette	M. CARMONA	43 gpe le Général 13400 Aubagne	Décision du 10.02.04		15.06.04	3 430	
3	Immeuble entier R+3	0 a 61 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 182 située 18 rue du Premier Mai	Mime TRICHARD	18 rue du Premier Mai 13530 Trets	Décision du 10.02.04		06.07.04	18 919	
4	Immeuble entier R+2	0 a 70 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 487 située 5 rue Gasquet	M. DIB Mlle GOUPILLOT	Quartier Lise 84220 Cabrières-d'AV	Décision du 04.03.04		15.06.04	107 000	
5	Immeuble entier R+3	2 a 75 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 226 située 7 place Garibaldi	Mime MAUNIER veuve UVERNET	7 place Garibaldi 13530 Trets	Décision du 13.04.04		06.07.04	305 000	
6	Immeuble entier R+2	1 a 14 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 256 située 6 rue de la Liberté	Consorts GARCIN-MOUTTE-REYNAUD	6 rue de la Liberté 13530 Trets	Décision du 13.04.04		22.02.05	122 000	
7	Immeuble entier R+3	1 a 58 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 141 située 31 rue Lemée	M. SPEZIANI	Le moulin du Paradis Bât. D 13500 Martigues	Décision du 18.05.04		28.09.04	256 000	
8	Immeuble entier R+2	84 ca	Parcelle cadastrée section AC n° 80 située 13 rue Clérion	Consorts THIOLAS	13 rue Clérion 13530 Trets	Décision du 31.08.04		23.11.04	215 000	

Réalisé pendant l'exercice 2005

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
9	Immeuble entier R+3	73 ca	Parcelle cadastrée section AC n° 270 située 10 rue bordé	M. ISNARD Mlle DUCROQ	18 rue de la Bonne Aventure 78000 Versailles	Décision du 16.12.04	Jugement du 11.07.05	20.12.05	150 000	
10	Immeuble entier R+2	40 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 495 située 15 rue Gasquet	Mme GIORDANO épouse SANCHEZ	Cité Font du Roy Bat G apt 48 13120 Gardanne	Décision du 24.02.05		10.05.05	42 600	

Réalisé pendant l'exercice 2006

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
11	Immeuble entier R+2	123 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 105 9 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		83 640
12	Immeuble entier R+3	24 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 122 4 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		10 740
13	Immeuble entier R+2	59 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 130 12 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		26 610
14	Immeuble entier R+2	52 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 131 14 rue Paul Bert	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		23 520
15	Immeuble entier R+1	37 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 380 6 rue Ledru Rollin	M. MAICHE Mme GHEZAL	6 rue Ledru Rollin 13530 Trets		Jugement du 4.03.09	-		19 370
16	Immeuble entier R+3	34 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 381 4 rue Ledru Rollin	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		15 840
17	Immeuble entier R	22 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 382 2 rue Ledru Rollin	Succession de M. BILLO	2 rue Ledru Rollin 13530 Trets		DUP cessibilité 6.11.06	-		16 000
18	Immeuble entier R+2	32 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 443 1 rue Ledru Rollin	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		11 320
19	Immeuble entier R+3	17 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 444 3 rue Ledru Rollin	M. GHEZAL Mme DOIDY	28 rue Francis Pressens 13001 Marseille		Jugement du 4.03.10*	-		9 010
20	Immeuble entier R	35 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 447 5 rue Ledru Rollin	Succession de Mlle BERGER	5 rue Ledru Rollin 13530 Trets		DUP cessibilité 6.11.06	-		25 400

* Procédure Loi Vivien, jugement de la Cour d'Appel (chambre de l'expropriation) ; la Semepa ne s'est pas pourvu en cassation.

Réalisé pendant l'exercice 2007

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
					NEANT					

Réalisé pendant l'exercice 2008

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
21	Terrain + villa	9 a 51 ca	Parcelle cadastrée section AB n°3 2 rue des Mimmes	Consorts PUCCINELLI	30 lot. La Gardière 13530 Trets	Décision du 13.05.08		2.07.08	460 000	

Réalisé pendant l'exercice 2009

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
22	Immeuble R+2	58 ca	Parcelle cadastrée section AB n°446 4 rue Magenta	M. et Mme OURDANABIA	16 route du Rhin 67850 Offendorf	Décision du 12.08.09		16.12.09	60 000	

Réalisé pendant l'exercice 2010

N° d'ordre	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix		
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
					NEANT					

RECETTES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE DE TRETS

CESSIONS	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Cession RHI Paul Bert à Saco (pr 145)								25 200	25 200
Cession RHI Ledru Rollin à Saco (pr 230)								41 920	41 920
Cession à Benabbas 8 Borde (pr 200 - 200)						207 000,0			207 000
Cession îlot Grande Pujade (pr 560 - 494)				494 000					494 000
Cessions imm. divers à bailleurs sociaux (15 rh pr 207 - 230 + div pr			230 462						230 462
1) Sous-total cession° HLM/coill	0	0	230 462	494 000	0,0	207 000	0	67 120	998 582

CESSIONS (SUITE)	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008,0	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Cession place audric (pr 25 - 49)				49 000,0					49 000
Cession 6 Liberté (pr 125 - 155)					155 000,0				155 000
Cession 7 Gasquet (pr 50 - 72)					72 000,0				72 000
Cession 15 Gasquet (pr 45 - 49)					49 000,0				49 000
Cession îlot Gasquet (pr 465 - 400)						92 000	40 000		132 000
Cession 7 Garibaldi (pr 345 - 368)					368 000,0				368 000
Cessions 2 Minimés (pr 530 - 680)							679 875	0	679 875
2) Sous-total cessions à privés	0,0	0,0	0,0	49 000,0	644 000,0	92 000	719 875	0	1 504 875
3) Sous-total stock foncier								2 357 513	0
TOTAL CESSIONS	0,0	0,0	230 462,0	543 000,0	644 000,0	299 000	719 875	2 424 633	2 503 457

PARTICIPATIONS NORMALES C.P.A ET VILLE	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Participation Ville	121 230,0								121 230
Rajout de participation 2009-2010	166 091,0	298 700,0	153 831,0	312 276,0	337 472,0	499 426	543 409	89 166	2 400 371
Participation CPA clotûre							109 390	103 610	213 000
TOTAL	287 321,0	298 700,0	153 831,0	312 276,0	337 472,0	499 426	652 799	192 776	2 734 601
PARTICIPATIONS JARDIN DES REMPARTS	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Participation CPA		71 000,0	142 000,0	142 000,0	71 000,0				426 000
TOTAL	0,0	71 000,0	142 000,0	142 000,0	71 000,0	0	0	0	426 000
SUBV° ETAT REGION ET C.P.A RHI	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Subvention Etat Rhi						123 691,5		444 132	567 823
Subvention Région Rhi					44 795,9			68 362	113 158
Subvention CPA Rhi					30 116,0				30 116
TOTAL	0,0	0,0	0,0	0,0	44 795,9	123 691	0	512 494	711 097
SUBV° REGION FONCIER + VEHI	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Subvention Région Foncier				205 535,0		94 465			300 000
Subvention Région VEHI					32 021,9				32 022
TOTAL	0,0	0,0	0,0	205 535,0	0,0	94 465	0	0	332 022
PRODUITS DE GESTION (5% particip° cpa)	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Loyers logts hors Rhi	2 682,0	10 415,0	11 504,0	11 961,0	11 321,0	17 018	15 058	2 000	81 959
Loyers Rhi				10 919,0	12 290,0	9 750	13 012	2 000	45 971
TOTAL	2 682,0	10 415,0	11 504,0	22 880,0	23 611,0	26 768	28 070	4 000	127 930

DEPENSES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE DE TRETS

CONSIGN° BILAN RHI A REPORTEE	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	TOTAL
Consignation	122 000,0	-101 300,0	214 500,0	235 320,0	236 220,0	236 220,0	25 207	0	
TOTAL	122 000,0	-101 300,0	214 500,0	235 320,0	236 220,0	236 220,0	25 207	0	
ACQUISITIONS ET FRAIS	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
Acquisitions RHI Paul Bert				6 419,5			0	0	6 419
Acquisitions RHI Ledru Rollin		8 909,0							8 909
Acquisitions RHI Synagogue (dont Benabbas 207)						213 300,0	9 490		222 790
Acquisition îlot Gasquet	108 776,0	290 797,0	164 725,0						564 298
Acquisitions pour logements tiroirs (31 rl, 18 pm, 8-10 rb)	278 289,0	336 182,0							614 471
Acquisitions pour jardin des remparts (Marroc, Arrata et Cugge)			155 077,0		212 839,0	104 900,0			472 816
Acquisition 15 Hoche	189 434,0				0,0				189 434
Acquisition droit au bail Peugeot						161 200,0			161 200
Sous-total acquis° HLM/collectif	576 499,0	635 888,0	319 802,0	6 419,5	212 839,0	479 400,0	9 490	0	2 240 338
Acquisition îlot Grande Pujade		229 560,0	163 487,0					0	393 047
Acquisition pour logements tiroirs (13 rc, Audric)	215 000,0	26 973,0							241 973
Acquisition îlot Brossolette	3 858,3	3 754,0							7 612
Acq° div. pour cessions à privés (7 pg + 6 rl + 2 mini) + frais transfert	307 390,7	123 711,0		1 950,0	478 000,0	62 054,0	5 257	0	978 363
Sous-total acquis° pour privés	526 249,0	383 998,0	163 487,0	1 950,0	478 000,0	62 054,0	5 257	0	1 620 995
TOTAL	1 102 748,0	1 019 886,0	483 289,0	8 369,5	690 839,0	541 454,0	14 747	0	3 861 333

TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES AFFERENTS	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
Mise en sécurité d'immeubles première phase		100 000,0							100 000
Mise en sécurité d'immeubles deuxième phase		50 000,0							50 000
Travaux entretien et de protection sur immeubles acquis divers	18 732,0	30 000,0	17 965,0	20 000,0	46 152,4	11 558,0	11 283	68 605	224 295
Travaux transfert wc rue des minimes							27 731		27 731
Réhabilitation de 12 logts tiroirs (2 13 rc, 1 5 rg, 6 31 rl, 3 18 pm)		35 690,0	235 546,0	230 304,0					501 540
Déblaiement et diagnostic archéo de la synagogue						20 000,0	10 444		30 444
Travaux et honos jardin remparts							4 920	444 000	448 920
Etudes garage Peugeot et parking de la ferme						37 477,0	1 320	46 740	85 537
Honoraires divers (Architecte, BET, CSPS, Contrôle, Huissier, Avocat...)	33 799,0	137 084,0	42 076,0	50 000,0	24 083,0	15 679,0	10 537	31 500	344 758
Travaux et honoraires RHI (libérat° sols + tvx emprises et immeu.)				68 349,1	45 847,6	52 780,0		296 367	463 344
TOTAL	52 531,0	352 774,0	295 587,0	368 653,1	116 083,0	137 494,0	66 235	887 212	2 276 569

HONORAIRES SPECIFIQUES	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
Expert foncier (447 €/JX7X12)	32 940,0	35 031,0	39 243,8	34 100,0	30 000,0	2 362,5	0	0	173 677
Architecte pour diag. Technique (2 jours/mois) rem. Idem expert						0,0	0		0
TOTAL	32 940,0	35 031,0	39 243,8	34 100,0	30 000,0	2 362,5	0	0	173 677

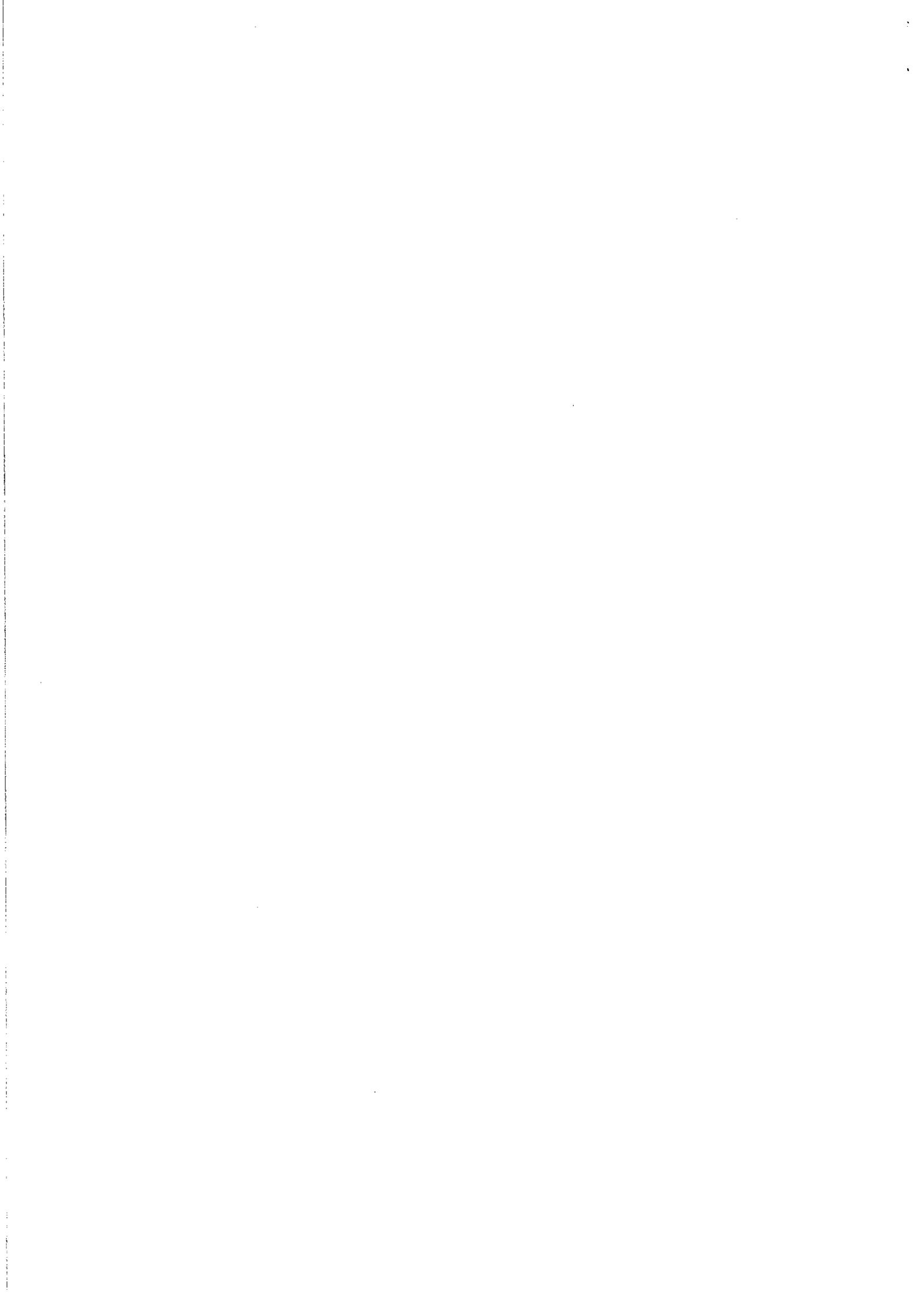
TOTAL BATIMENT + HONOS	85 471,0	387 805,0	334 830,8	402 753,1	146 083,0	139 856,5	66 235	887 212	2 450 246
-------------------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---------------	----------------	------------------

REMUNERATION AMENAGEUR	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
Cf. Composition équipe SEMEPA	181 000,0	188 602,0	196 523,3	204 777,0	213 378,0	222 340,0	231 678	60 352	1 498 650
Conduite de projet RHI				44 091,0	35 000,0	21 930,0			101 021
TOTAL	181 000,0	188 602,0	196 523,3	248 868,0	248 378,0	244 270,0	231 678	60 352	1 599 671

FRAIS FINANCIERS	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
Frais de trésorerie	18 592,0	16 718,0	31 880,0	72 171,0	70 710,0	30 307,0	26 772	30 000	297 150
Dont frais financier en RHI				12 375,0	7 680,0	7 151,4	9 891		37 097
Intérêts d'emprunt	0,0	35 769,0	49 801,5	39 728,0	29 241,0	18 397,0	7 184	0	297 150
TOTAL	18 592,0	52 487,0	81 681,5	111 899,0	99 951,0	48 704,0	33 956	30 000	594 300

FRAIS DIVERS	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
Assurance immeubles (170 €/lmm)	1 290,2	3 180,0	3 843,9	6 500,0	4 585,2	10 000,0	19 361	20 000	68 760
Taxes foncières (400 €/lmm si 1logt/lmm)	472,8	2 000,0	9 380,0	10 479,0	7 842,0	7 950,0	11 345	10 000	59 469
Frais divers RHI (déménagt + sitex + accompa. social + assurances)			0,0	43 962,8	5 089,8	11 120,0	881	1 000	61 053
Charges diverses	4 567,0	29 253,0	45 030,0	25 798,2	15 020,0	24 187,0	19 648	15 000	178 503
TOTAL	6 330,0	34 433,0	58 253,9	86 740,0	32 537,0	53 257,0	51 235	46 000	368 786

TVA	2 004,0	2 005,0	2 006,0	2 007,0	2 008,0	2 009,0	2 010	2 011	TOTAL
TVA sur marge (15 rh + igp + 7pg + pa + 6 rl + 18 pm + 31 rl + 13 rc...)	0,0	0,0	6 788,0	23 233,6	18 194,0	3 669,0	6 555	117 446	175 886
TOTAL	0,0	0,0	6 788,0	23 233,6	18 194,0	3 669,0	6 555	117 446	175 886



OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets CPA/SEMEPA - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de préclôture (CRAC 2010)

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	126
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	126
Majorité absolue	64
Pour	126
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents



Acte rendu exécutoire par transmission
En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le 08 JUIN 2011