

**2011\_A105**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Politique de la ville - Convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Pertuis CPA/SEMIPA - 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 - PELLENC 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** : Politique de la ville - Convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Pertuis CPA/ SEMEPA - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité de pré clôture (CRAC 2010)  
**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne le compte rendu annuel de pré clôture de la convention publique d'aménagement du centre ville de Pertuis. Selon les termes de l'avenant n°5 approuvé par le Conseil de communauté en date du 12 décembre 2008, la convention d'aménagement est arrivée à expiration le 31 décembre 2010.

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 2009 approuvé par le Conseil de communauté en date du 24 juin 2010.

**I - RAPPEL DU CONTEXTE D'INTERVENTION COMMUNAUTAIRE**

Par délibération en date du 28 mars 2003 n°2003-A055, le Conseil de Communauté a déclaré le principe de l'intérêt communautaire pour les actions habitat de la politique de la ville sur son territoire.

Par délibération en date du 25 juillet 2003 n°2003-A156, le Conseil de Communauté a approuvé la substitution partielle de la Communauté du Pays d'Aix à la commune de Pertuis dans le cadre du contrat de ville (*objectifs\* 3 en faveur de l'habitat « Résoudre les situations d'habitat particulièrement difficile sur le territoire de la commune » et 4.1 « Inscrire une nouvelle politique urbaine dans la durée, réalisations de diagnostics »*) et intégrale dans la convention publique d'aménagement avec la SEMEPA.

Le contrat de ville de Pertuis a été contractualisé le 8 janvier 2001, il est arrivé à échéance le 31 décembre 2006, il est relayé par un Contrat Urbain de Cohésion sociale qui constitue le nouveau cadre d'intervention de la politique de la ville, proposé par l'Etat.

Par délibération en date du 6 décembre 2006 n°2006-A389, le Conseil de communauté a déclaré d'intérêt communautaire la convention publique d'aménagement au titre de l'équilibre social de l'habitat, dans l'attente de l'élaboration du Contrat Urbain de Cohésion Sociale par la commune de Pertuis. En mai 2007, la commune de Pertuis a finalisé son CUCS et le Conseil de Communauté du 20 juin 2007 a déclaré d'intérêt communautaire au titre de la compétence Politique de la Ville, la Convention Publique d'Aménagement portant sur le centre-ville de Pertuis, conclue avec la SEMEPA pour la mise en œuvre des actions en faveur de l'habitat et du cadre de vie prévues par le Contrat Urbain de Cohésion Sociale, qui constitue le nouveau cadre d'intervention mis en place par l'Etat pour la Politique de la Ville.

La convention publique d'aménagement, d'une durée de 7 ans, a fait l'objet de plusieurs avenants, dont le dernier, l'avenant n°5, a été adopté par le Conseil de Communauté en date du 12 décembre 2008, et a porté le terme de la convention au 31 décembre 2010. Le Compte Rendu annuel à la collectivité (CRAC) pour l'année 2009 a été adopté par le Conseil de communauté du 24 juin 2010.

Ainsi le présent rapport s'inscrit dans une démarche de clôture de l'opération, et consiste d'une part en une actualisation du CRAC 2009, et d'autre part à présenter l'état d'avancement de l'opération, en fin de concession.

L'avenant n°5, a permis la prolongation d'une année de la convention publique, pour porter son terme au 31 décembre 2010. Cet avenant avait pour double objectif la définition des modalités de clôture du contrat d'aménagement, devant intervenir dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, et

des modalités de mise en place d'une nouvelle opération devant prendre le relais de la convention publique.

Dans ce contexte, la CPA, a jugé opportun de transférer le stock foncier disponible en fin d'opération, au futur opérateur, sous forme d'apport en nature, et au prix de revient des biens acquis et non au prix du marché. En effet, ce mode de calcul permet de prendre en compte les exigences de reconstitution d'immeubles pour les aménagements d'îlots (très dégradés), la baisse du marché immobilier, la difficulté de trouver des opérateurs dans un contexte socio-économique peu favorable, et le transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique en avril 2005.

Ainsi ce montant correspond au prix d'acquisition des biens (à l'euro symbolique pour les bâtiments communaux transférés), augmenté des frais de portage : frais de notaire, frais d'agence, travaux, honoraires techniques, taxes, impôts, assurance, TVA sur marge, ces prix étant diminués des recettes (subvention et loyer).

Cette option génère effectivement un déficit d'opération, puisque le prix de revient est inférieur à l'estimation domaniale, mais elle s'inscrit dans une démarche d'intérêt général, et permet d'alléger le coût global des opérations de restructuration d'îlots pour lesquelles la charge foncière est pénalisante.

Ainsi depuis le 31 décembre 2010, date de la fin de la concession, le stock foncier est automatiquement transféré à la CPA qui en devient propriétaire, (ce transfert est constaté par acte notarié). En contrepartie, la CPA versera une indemnité correspondant au prix de revient du stock foncier qui s'élève à 3 559 352 €. Ce transfert du stock foncier a été approuvé par délibération n°2011-B132 du bureau communautaire en date 1<sup>er</sup> avril 2011.

Par ailleurs la CPA et la commune de Pertuis ont finalisé la future opération, dénommée « concession d'aménagement pour la rénovation du cœur de ville de Pertuis » qui a pris le relais de la convention publique achevée le 31 décembre 2010. Cette nouvelle concession confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires a été approuvée par le conseil de communauté du 10 décembre 2010 (délibération n°2010-A194). Un avenant à cette concession actant la participation en nature de la CPA, sous forme d'apport du stock foncier au bénéfice de l'opération a été approuvé par le Bureau de communauté du 10 février 2011 (délibération n°2011-B056).

## II - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE POUR L'ANNEE 2010

### **II-1 L'action foncière :**

102 DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ont été analysées, 6 visites ont été effectuées. L'examen de ces DIA révèle un prix moyen des cessions de 1 926 €/m<sup>2</sup> pour 2010, pour rappel en 2009 le prix moyen des cessions s'élevait à 1 837 €/m<sup>2</sup>. Soit une augmentation du prix moyen des cessions d'environ 5% par rapport à 2009.

Cette année une acquisition d'opportunité a été réalisée dans l'îlot d'Astion au 6 rue Saint Jacques pour un montant de 104 465 € HT (acquisition + frais), faisant parti des îlots prioritaires, cibles privilégiées de la convention. Pour mémoire les îlots prioritaires sont Vinoly/Angé - Durance/Astion - Murette/Diane/Escourts/Carmes.

A la demande de la Commune de Pertuis, la SEMEPA a réalisé une étude de DIA de l'immeuble 2 place Jean Jaurès, au motif d'installer un équipement public communal du fait de sa position stratégique. Cet immeuble a été préempté le 17 mai 2010 avec une offre de prix de 295 000 € inférieure au prix annoncé dans la DIA soit 365 000 €, du fait que la surface annoncée était inférieure à la surface réelle. Le propriétaire ayant refusé, le Juge d'expropriation a été saisi pour fixation du prix. L'audience initialement prévue le 8 décembre 2010 a été reportée au 4 mai 2011.

### **II-2 Les travaux et honoraires:**

La dépense travaux et honoraires pour 2010 s'élève à 144 435 € HT dont :

- les honoraires sur travaux, les honoraires techniques (géomètres, diagnostics techniques, avocats, missions d'experts), les travaux de mise en sécurité, d'entretien et de maintenance, les travaux grosses réparations (confortements de murs, toitures...)
- des travaux de démolition de deux remises étaient prévus afin de créer un passage public. Ils n'ont pas pu être réalisés car l'état très dégradé des immeubles privés mitoyens a nécessité un diagnostic approfondi pour déterminer les prescriptions techniques de confortement à mettre en œuvre. Un protocole d'accord avec les propriétaires des immeubles concernés est en cours d'élaboration.

### II-3 L'aménagement des quatre places publiques

Les travaux se sont terminés le 25 mai 2010 et la remise des ouvrages à la commune s'est opérée dans le même temps. Ces opérations conséquentes ont permis une mise en valeur significative des espaces publics communaux.

### II-4 Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

La constitution du dossier d'enquête publique préalable à la DUP travaux en ce qui concerne l'immeuble dit « de la Reine Jeanne » et de l'immeuble sis 22 rue François MOREL a été présenté au Conseil Communautaire en date du 26 juin 2009 afin de solliciter, auprès du préfet de Vaucluse, l'ouverture de l'enquête publique.

Il a été déposé en préfecture de Vaucluse, pour instruction, le 29 octobre 2009. En 2010, la SEMEPA a réalisé toutes les démarches administratives afin que l'enquête publique puisse se dérouler du 1<sup>er</sup> au 18 juin 2010. L'arrêté de DUP travaux a été délivré le 26 octobre 2010 par la préfecture du Vaucluse.

### II-5 Etudes pré-opérationnelles

Dans le cadre de la convention publique et comme prévu dans l'avenant n°5, la SEMEPA a lancé une **étude diagnostic et d'aide à la décision** en vue de réaliser un programme logements/services pour les personnes âgées **sur l'îlot des Escourts** situé dans le centre ville de Pertuis.

Pour l'année 2010, le rapport de la phase 1 de l'étude sur le diagnostic économique, social et urbain de l'îlot, afin de dégager les potentialités du site, a été remis le 28 janvier 2010. Selon la décision de la ville de Pertuis l'étude a été réorientée sur un périmètre élargi, avec pour objectif d'intégrer le foyer restaurant du 3<sup>ème</sup> âge du CCAS ; l'étude est en cours de réalisation.

### II-6 Les cessions d'immeubles

➤ L'îlot de l'Ange/ îlot Vinolly :

- la ville de Pertuis souhaite sur cet îlot un programme de logements en accession à la propriété. Ainsi la SEMEPA a réalisé une plaquette de présentation : plan état des lieux/esquisse projet/coût d'opération, qui a été transmise à des investisseurs privés et des opérateurs publics (organismes HLM). Du fait de la complexité de cette opération liée à un état très dégradé du bâti mais aussi au contexte économique et social difficile, la CPA a décidé dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement de céder le foncier à un prix en deçà du marché immobilier pour permettre à cette opération d'aboutir dès 2011.

## II-7 Les subventions

Pour l'année 2010, la subvention Région, attribuée pour les travaux des places publiques, a été sollicitée pour un montant de 170 930 € HT et sera versée dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2011

## II-8 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.

Le bilan réalisé pour cet exercice est le suivant :

<b>EXERCICE 2010</b>	
<b>CHARGES</b>	<b>1 438 632 euros HT</b>
Dont :	
- Maîtrise des sols	104 465
- Tvx bâtiments et honoraires	144 435
- Rémunération aménageur	236 616
- Travaux places publiques	879 465
<b>PRODUITS</b>	<b>1 201 374 euros HT</b>
Dont :	
- Cessions	0
- Participation CPA d'équilibre	320 092
- Participation CPA travaux places publiques	870 000

Le montant prévisionnel de la participation d'équilibre CPA pour l'année 2010, prévue au CRAC 2009 s'élève à 445 782 € 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 320 092 € HT, ce qui représente un solde restant dû de 125 691 €, qui sera versé en 2011, après approbation du présent CRAC.

## II-9 OPERATION DE CLOTURE

L'année 2011 sera consacrée à l'opération de clôture de cette convention d'aménagement, qui devrait intervenir dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Ainsi les grands postes comptables de la convention pour l'année 2011 se déclinent de la façon suivante :

Le solde d'exploitation de la convention au 31 décembre 2010 affiche un **déficit d'opération de - 2 720 428 €**

### **En 2011 il est prévu en recettes d'opérations :**

3 599 382 € au titre du paiement du stock foncier approuvé par délibération n°2011-B132 du bureau communautaire en date 1<sup>er</sup> avril 2011.ité ci-dessus)

300 000 € au titre de l'acquisition du 2 Place Jean Jaurès qui sera rachetée dans le cadre de la nouvelle concession d'aménagement avec la SPLA

125 691 € représentant la participation restant due pour l'année 2010

170 930 € représentant la subvention Région pour les travaux des places publiques

soit un total **de 4 196 003 € en recettes**

### **En dépenses d'opération il est prévu :**

25 238 € représentant le remboursement à la CPA du trop perçu pour les travaux du parking Vigne

1 154 949 € représentant le remboursement à la CPA du trop perçu pour les travaux des places publiques

418 456 € représentant les frais d'actes de transfert et les frais financiers liés à l'opération

soit un total **de dépenses de 1 598 643 €**

**Ce qui représente, compte tenu du déficit d'opération, des recettes et des dépenses prévisionnelles un solde d'opération négatif de -123 068 €.**

**Afin d'assurer l'équilibre de l'opération et éviter les frais financiers afférents jusqu'à la clôture prévue fin 2011, il convient de prévoir une subvention complémentaire d'équilibre sur déficit de l'opération d'un montant de 123 068 €.**

Ainsi au vu du bilan prévisionnel 2011 la participation de la CPA pour l'année 2011, dans le cadre de l'opération de clôture sera la suivante :

- Au titre des biens de reprises d'un montant 3 599 382 € correspondant à la valeur du stock foncier cédé par la SEMEPA à la CPA. Ce transfert du stock foncier a été adopté par le Bureau communautaire lors de sa séance en date du 1<sup>er</sup> avril 2011 (rapport n°2011-B132). Ce versement sera réalisé dès que la délibération sera rendue exécutoire par le contrôle de légalité.
- Participation d'équilibre restant due au 2<sup>ème</sup> semestre 2010 : 125 691 € HT
- Participation d'équilibre sur déficit à la clôture d'opération : 123 063€ HT

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel de clôture de la convention publique d'aménagement se présente comme suit :

<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12 617 781 euros HT</b>
Dont :	
- Maîtrise des sols	4 853 115
- Travaux et honoraires	1 577 136
- Parking de la Dévalade et études places	1 327 028
- Travaux places publiques	2 161 051
- Rémunération aménageur	1 579 405
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>12 617 781 euros HT</b>
Dont :	
Cessions	5 873 876
Cession SPLA	300 000
Participation communale	254 590
Participation CPA équilibre sur déficit clôture	123 068
Participation CPA	1 553 119
Participation CPA parking+études places	1 327 028
Participation CPA travaux places publiques	2 161 051
Participation CPA OPAH	40 968
Subventions autres collectivités	673 661
Produits de gestion	310 420

<b>AVEC POUR L'ANNEE 2011</b>	
<b>CHARGES</b>	<b>1 598 643 euros HT</b>
Dont :	
- Maîtrise des sols	300 000
- Remboursement à la CPA	1 180 187
- travaux bâtiments et honoraires	68 500
<b>PRODUITS</b>	<b>4 319 079 euros HT</b>
Dont :	
- Cessions	3 599 382
- Cession à la SPLA	300 000
- Participation CPA équilibre	125 691
- Participation CPA équilibre sur déficit clôture	123 068
- subvention Conseil Régional	170 930

La subvention prévisionnelle d'équilibre de la CPA pour l'année 2011, s'élève à 125 691 € TTC et représente le solde dû de l'année 2010, la subvention prévisionnelle d'équilibre sur le déficit à la clôture s'élève à 123 068 € HT.

Ainsi, la CPA versera à la SEMEPA la somme de 248 759 € HT correspondant au solde de la subvention d'équilibre 2010 soit 125 691 € TTC et à la subvention prévisionnelle d'équilibre soit 123 068 €.

La clôture de la convention publique d'aménagement sera finalisée dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, dans cette perspective, il convient :

- de réaliser le transfert du stock foncier SEMEPA/CPA/SPLA
- de conclure la préemption de l'immeuble 2 place Jean Jaurès (audience pour fixation du prix par le juge d'expropriation prévue le 4 mai 2011)
- de faire le quitus des travaux relatifs aux 4 places publiques
- de réaliser la clôture de la convention.

Lors de la clôture de la convention et de la réalisation du solde de tout compte la SEMEPA, versera à la CPA la somme prévisionnelle de 1 180 187 € correspondant à l'économie réalisée pour les travaux du parking et des quatre places publiques.

VU l'exposé des motifs ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2003-A055 du Conseil communautaire du 28 mars 2003 déclarant le principe de l'intérêt communautaire pour la actions habitat de la politique de la ville sur son territoire ;

VU la délibération n°2003-A156 du Conseil communautaire du 25 juillet 2003 approuvant la substitution partielle de la Communauté du Pays d'Aix à la commune de Pertuis dans le cadre du contrat de ville (objectifs habitat du contrat de ville) et intégrale dans la convention publique d'aménagement avec la SEMEPA ;

VU la délibération n°2006-A389 du conseil de Communauté du 6 décembre 2006 relative à la déclaration d'intérêt communautaire de la convention publique d'aménagement du centre ville de Pertuis au titre de l'équilibre social de l'Habitat ;

Vu la délibération n°2007-A252 du 20 juin 2007 déclarant d'intérêt communautaire au titre de la politique de la ville la convention publique d'aménagement portant sur le centre ancien, et inscrite dans le contrat urbain de cohésion sociale qui constitue le cadre d'intervention mis en place par l'Etat pour la politique de la ville.

VU la délibération n°2008-A140 du Conseil de Communauté du 12 décembre 2008 approuvant le CRAC 2008 et l'avenant n° 5 à la convention ;

VU la délibération n°2010-A106 du Conseil de Communauté du 24 juin 2010 approuvant le CRAC 2009 ;

VU la délibération n°2011-B056 du 10 février 2011 relatif à l'avenant de modification de la concession d'aménagement ;

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

- **DIRE** que le montant de la participation prévisionnelle de la communauté pour l'année 2011 s'élève à 248 759 € TTC se décomposant comme suit :
  - 125 691 € TTC pour la subvention prévisionnelle d'équilibre ;
  - 123 068 € TTC pour la subvention prévisionnelle d'équilibre sur le déficit à la clôture, qui sera versée en deux acomptes le premier après approbation du présent CRAC représentant 50% de la somme soit **124 380 € TTC** et le second représentant le solde, sera versé après l'approbation du CRAC de clôture qui sera présenté dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

- **ADOPTER** le compte rendu annuel de la collectivité (CRAC 2010) de la SEMEPA relatif à l'opération de revitalisation du centre ville de PERTUIS, dans le cadre de la convention publique d'aménagement.
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à l'exécution de la présente délibération.

## **ANNEXE 1**

### **SEMEPA**

#### **Pertuis**

#### **Convention publique d'aménagement Restructuration du centre ville de Pertuis**

#### **Note de conjoncture 2010**

Selon les termes de l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Pertuis, approuvé en sa séance du Conseil Communautaire du 12 décembre 2008, la convention d'aménagement se termine le 31 décembre 2010.

Le maître de l'ouvrage et la SEMEPA ont été amenés à s'entendre sur une prolongation d'une année de la mission de la SEMEPA pour permettre la mise en œuvre des opérations et actions liées à la clôture du contrat d'aménagement.

Le présent compte rendu s'organise autour des grands postes du compte de résultat et s'inscrit dans une démarche de clôture d'opération.

Cette étape permet d'identifier l'état de l'opération en fin de concession et d'actualiser le CRAC approuvé en séance du Conseil Communautaire du 24 juin 2010.

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage a jugé opportun que le stock foncier disponible en fin d'opération soit transféré au prix de revient des biens acquis et non au prix du marché. Ainsi, 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 avril 2005.

En effet, ce montant correspond au prix d'acquisition des biens augmenté des frais de portage : frais de notaire, frais d'agence, travaux, honoraires techniques, taxes et impôts, assurance, TVA sur marge et diminué des recettes : subvention et loyer.

Le 31 décembre 2010, date de la fin de la concession, le stock foncier est automatiquement transféré à la CPA qui en devient propriétaire, constaté par acte notarié. En contrepartie, la CPA verse une indemnité correspondant au prix de revient du stock foncier qui s'élève à 3 559 352 €; la valeur vénale a été évaluée 4 101 703 € par France Domaine. Lors de la clôture de l'opération, ce montant sera pris en compte dans le solde de tout compte.

## LES CHARGES

### 1. L'ACTION FONCIERE

L'action foncière s'est concrétisée de la façon suivante :

Nombre de DIA analysées	102	Nombre de commissions foncières	8
Nombre de visites et d'études	6	Nombre d'acquisitions	1

L'examen de ces DIA révèle un prix moyen des cessions de : 1 926 euros/m<sup>2</sup> pour l'année 2010.

Pour rappel, prix moyen des cessions :

- 2007 : 2 042 €/m<sup>2</sup>
- 2008 : 1 992 €/m<sup>2</sup>
- 2009 : 1 837 €/m<sup>2</sup>

Soit une augmentation du prix moyen des cessions sur l'ensemble du périmètre de la convention d'aménagement d'environ 5 % par rapport à l'année 2009 et une augmentation du nombre des cessions (88 DIA en 2009).

En 2010, les cessions de lots de copropriété (57 DIA) sont plus nombreuses que les cessions d'immeubles entiers (44 DIA), cependant cette supériorité numérique n'atteint pas celle observée en 2008 où les ventes de lots de copropriété étaient largement supérieures (70 DIA) en rapport des ventes d'immeubles entiers (43 DIA).

Le prix moyen en centre ville intra muros (sections cadastrales BV et BT) est de 1 626€/m<sup>2</sup> en 2010 et demeure stable par rapport à l'année 2009 (1 633€/m<sup>2</sup>). Cependant, le nombre des cessions dans le secteur du centre ancien a considérablement augmenté par rapport à l'année 2009 : 25 cessions (DIA) en 2009 contre 45 cessions (DIA) en 2010.

Pour le reste du périmètre de la convention d'aménagement, le prix moyen des cessions s'élève à 2 168€/m<sup>2</sup> et concerne 56 cessions (DIA), soit une augmentation du prix moyen d'environ 12,5 % par rapport à l'année 2009 (1 926€/m<sup>2</sup>), pour un nombre de cessions quasi inchangé (57 cessions en 2009).

Par conséquent, l'augmentation du nombre de DIA (cessions) en 2010 concerne essentiellement le secteur du centre ancien (sections cadastrales BV et BT) et l'écart de prix moyen entre le secteur du centre ancien et celui du reste du périmètre de la convention se creuse : + 293 € en 2009 contre + 542 € en 2010.

Cette année, une acquisition d'opportunité a été réalisée dans l'îlot d'Astion au 6 rue Saint-Jacques pour un montant de 104 465 € HT (acquisition+ frais).

(PM : périmètres prioritaires : Vinolly/Ange - Durance/d'Astion - Murette/Diane Escourts - Carmes).

Une attention particulière a été apportée aux dossiers suivants :

- Veille foncière autour de la future médiathèque :
  - Ancienne pharmacie 20 avenue du Maréchal Leclerc ;
  - Terrain (BP 12) et ancienne station essence (BP 11) impasse Silvy derrière la salle des fêtes en cours de négociation ;
  - Etude DIA de l'immeuble 58 place Parmentier (pour Office du Tourisme ?) ;
- Etude DIA de la remise rue Basse.

## Affaire Carbo - immeuble 2 place Jean Jaurès :

Suite à une étude de DIA pour motif d'installer un équipement public communal du fait de sa position stratégique, la SEMEPA a préempté ce bien le 17 mai 2010 avec une offre de prix de 295 000 € inférieure au prix annoncé soit 365 000 €.

Le propriétaire a refusé ; la SEMEPA a saisi le juge d'expropriation pour fixation du prix et consigné à la Caisse des Dépôt et Consignation la somme de 54 750 €.

L'audience prévue le 8 décembre 2010 a été reportée au 4 mai 2011.

### 2. LES TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

La dépense travaux et honoraires pour 2010 s'élève à 144 435 € HT, dont :

- Le montant des honoraires sur travaux s'élève à 3 069 € HT ;
- Le montant des honoraires techniques s'élève à 123 829 € HT (diagnostics techniques, missions d'experts, avocats et géomètres) ;
- Le montant des travaux de mise en sécurité, d'entretien et maintenance s'élève à 9 046 € HT et concerne dix immeubles ;
- Le montant des travaux grosses réparations s'élève à 8 491 € HT. Il concerne des travaux de confortement d'une arche sur un immeuble privé situé 24 rue de l'Ange.

Pour l'année 2010, des travaux de démolition de deux remises (BV 146/147) étaient prévus pour un montant de 50 000 € HT afin de créer un passage public entre la rue Galante et l'impasse de l'Ange.

Ils n'ont pu être réalisés car l'état très dégradé des immeubles mitoyens appartenant à des propriétaires privés a nécessité un diagnostic approfondi des remises et des avoisinants pour déterminer les prescriptions techniques de confortement à mettre en œuvre. Un protocole d'accord avec ces propriétaires est à définir.

### 3. L'AMENAGEMENT DE QUATRE PLACES PUBLIQUES

Le coût total prévisionnel des travaux des quatre places a été estimé à 3 032 000 € HT (rémunération de la SEMEPA inclus) au CRAC 2008.

Le montant de la dépense pour l'année 2010 s'élève 879 465 € HT, les travaux se sont terminés le 25 mai 2010 et a permis une mise en valeur significative de ces espaces publics.

Le coût réel des travaux + études + rémunération SEMEPA s'élève à 2 161 051 € HT, et a permis une économie de 870 949 € HT sur l'enveloppe prévisionnelle globale.

La CPA n'a pas versé de participation au titre des travaux sur les places publiques en 2010.

### 4. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE SUR L'IMMEUBLE DIT DE LA « REINE JEANNE » ET DE L'IMMEUBLE SIS 22 RUE FRANÇOIS MOREL

La constitution du dossier d'enquête publique préalable à la DUP travaux sur l'immeuble dit «de la Reine Jeanne» et de l'immeuble sis 22 rue François Morel a été très difficile à monter et dans l'urgence. Les premières démarches ont été réalisées sans la SEMEPA : en décembre 2008, le permis de construire a été déposé au service de l'urbanisme et la ville de Pertuis a présenté le dossier de DUP travaux en Conseil Municipal, puis l'a adressé en préfecture croyant être le dépositaire.

La SEMEPA a dû reprendre tout le début de la procédure. Une fois le dossier remis en ordre, il a été présenté au conseil communautaire en date du 26 juin 2009 pour solliciter le préfet de Vaucluse à ouvrir une enquête publique.

Il a été déposé en préfecture de Vaucluse pour instruction le 29 octobre 2009.

En 2010, la SEMEPA a réalisé toutes les démarches administratives (publication, affichage, saisine des propriétaires) afin que l'enquête publique puisse se dérouler du 1<sup>er</sup> au 18 juin 2010. L'arrêté de DUP travaux a été délivré le 26 octobre 2010 par la préfecture de Vaucluse.

#### 5. L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE SUR L'ÎLOT DES ESCOURTS

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement relative à l'opération de revitalisation du centre ville, la SEMEPA a lancé une étude diagnostic et aide à la décision en vue de réaliser un programme logements/services pour les personnes âgées autonomes sur l'îlot des Escourts situé dans le centre ville de Pertuis en septembre 2009.

Le bureau d'études «Habitat & Territoire Conseil» associé à un cabinet d'architecte «ATM» et à l'ANRESA a rendu en janvier 2010 le rapport de la phase I portant sur le diagnostic économique, social et urbain de l'îlot, afin de dégager les potentialités du site pour un montant de 13 300 € HT ; la mission complète s'élevant à 26 485 € HT.

Selon la décision de la ville de Pertuis, l'étude a été réorientée sur un périmètre élargi. Une 2<sup>ème</sup> consultation a été lancée en septembre 2010 pour missionner un cabinet d'architecture pour une étude d'esquisse intégrant le foyer restaurant 3<sup>ème</sup> âge du CCAS.

Le cabinet FRADIN & WECK a été retenu pour un montant de 19 900 € HT qui sera transféré dans le bilan de la nouvelle concession. Cette étude est en cours de réalisation.

#### 6. DANS LE CADRE DU SUIVI DE LA CONVENTION, LA SEMEPA A PARTICIPE À DIVERSES ACTIONS, REUNIONS OU SUIVIS :

- Participation aux commissions Habitat et Politique de la Ville de la CPA ;
- Réunions avec la CPA pour définir les modalités de clôture de la convention et mise en place d'une nouvelle opération ;
- Présentation de dossiers à l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Participation à des réunions avec la mairie ;
- Mise en place d'un circuit DIA avec fiche navette ville de Pertuis/SEMEPA ;
- Participation à la mise en place de l'équipe d'animation d'OPAH sur Pertuis en septembre 2010 ;
- Participation à la préparation du chantier concernant la réfection des rues Ange et Durance et de la place de l'Ange avec le centre technique municipal.

### LES PRODUITS

#### 1. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Les produits de gestion recouverts en 2010 s'élèvent à 11 282 €.

- Immeuble 57 rue de la Tour : occupé en partie, soit un logement et une remise pour un local commercial loués, un local mis à disposition à la police municipale ;
- Immeuble 29 rue de la Tour : local en rez-de-chaussée mis à disposition à titre gratuit à la police municipale.

D'autre part, il a fallu traiter :

- La gestion des dossiers assurances « dommages ouvrage » et « tout risque chantier » pour les travaux de grosses réparations achevés en 2010 ;
- **Le rattachement de la parcelle BV 699 volume 100 (issue de la parcelle BV 190) à la parcelle BV 191 transférée à la SEMEPA, en l'état, en avril 2006 dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'îlot de l'Ange.**

**Après transfert, la SEMEPA a constaté à l'arrière du transformateur (BV 191), dans la cour du 60 rue de l'Ange, l'existence d'une pièce n'ayant aucun accès et qui se situe pour partie sous la terrasse de l'immeuble voisin cadastré BV n° 190 ;**

- La régularisation de la situation d'occupation par le transformateur EDF dans l'immeuble sis rue de l'Ange BV 191, par la signature d'une convention de servitude entre la SEMEPA et ERDF ;
- L'établissement de deux conventions d'occupation temporaire à titre gratuit à la demande de la ville pour le T4 sis 57 rue de la Tour en vue d'y installer des associations (cette convention n'a pas été signée) et pour le local en rez-de-chaussée de l'immeuble 29 rue de la Tour pour l'installation des vestiaires de la police municipale ;
- La suppression de tous les contrats SITEX et mise en place de fermetures définitives sur les immeubles (portes métalliques et murages divers).

## 2. LES CESSIONS D'IMMEUBLES

La SEMEPA a élaboré des fiches de vente qui sont par ailleurs diffusées sur Internet ou communiquées à des acquéreurs potentiels venus à Pertuis visiter les immeubles ; des panneaux sont posés et de nombreuses visites sont effectuées. Les fiches mentionnent, le cas échéant, le programme de réhabilitation établi par la SEMEPA en accord avec la CPA et la Ville de Pertuis et la possibilité de défiscalisation et d'obtention de subventions ANAH.

Mise en commercialisation de l'immeuble sis 86 rue Notre Dame pour un montant de 97 000 € HT.

### Ilot de l'Ange/îlot Vinolly :

La ville de Pertuis souhaite un programme d'une trentaine de logements en accession à la propriété. A ce titre, la SEMEPA a réalisé une plaquette de présentation : plans état des lieux /esquisse projet/coût d'opération qui a été transmise à des investisseurs privés intéressés par le projet. Les visites ont été organisées, accompagnées de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette opération coûteuse est en soi très complexe du fait d'un état du bâti très dégradé, d'un parcellaire étroit et imbriqué et d'un accès malaisé, mais aussi complexe, du fait d'un contexte économique et social difficile : population modeste en difficulté, quartier dégradé, retard sur le démarrage des travaux de la médiathèque CPA, et de la définition du projet sur l'îlot Durance/d'Astion.

Pour toutes ces raisons, la CPA a décidé dans le cadre de la nouvelle concession de céder le foncier à un prix en deçà du marché immobilier pour permettre à cette opération d'aboutir dès 2011.

## 3. LES SUBVENTIONS

Pour l'année 2010, le paiement de la subvention région attribuée par arrêté en 2008, pour les études et les travaux des places publiques, a été sollicité pour un montant de 170 930 € HT et sera réglé dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

#### 4. LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

La participation CPA pour l'année 2010, prévue au CRAC 2009 s'élève à 445 782 € HT

Le montant de la participation de la Communauté du Pays d'Aix effectivement versée pour l'année 2010 s'élève à 320 092 € HT, restant dû 125 691 €.

#### 5. LES EMPRUNTS

Aucun emprunt n'a été contracté en 2010.

#### 6. L'AVANCE DE TRESORERIE

Pour l'année 2010, une avance de trésorerie d'un montant de 2 000 000 € a été versée par la Communauté du Pays d'Aix en mars 2010 et a été remboursée le 31 décembre 2010.

Pour conclure, il ressort des actions réalisées dans le cadre de la présente opération, démarrée en mars 2002, qu'en fonction des objectifs fixés par la collectivité, l'accent a été mis d'une part, sur l'acquisition et la réhabilitation d'immeubles, la remise sur le marché de logements en vue du traitement d'îlots très dégradés et d'autre part, sur la prise en compte des besoins en stationnement nécessaires au bon fonctionnement du centre ville et sur la requalification de l'espace public (création d'un parking avec ascenseur et aménagement de 4 places publiques).

Le programme de travail des prochaines années se dessine comme suit :

- Le traitement des îlots prioritaires :
  - L'îlot de l'Ange et l'îlot Vinolly, maintenant assainis, doivent entrer dans la phase de réhabilitation. Il s'agit de réaliser des logements en accession primo accédant ;
  - L'îlot d'Astion doit être axé sur le projet à définir sur les immeubles « Balkans/ Kiatibian/Carabet situé derrière la mairie, avec redimensionnement de la place d'Astion ;
  - L'îlot des Escourts, situé à proximité du parking de la Dévalade, destiné à accueillir des personnes âgées. L'étude d'esquisse en cours déterminera son programme ;
  - L'îlot Murette et l'aménagement de la place de la Diane en prolongement de la future médiathèque, une étude de faisabilité est prévue dans la nouvelle concession.
- Le lancement d'une OPAH sur le centre ville, avec la mise en place par la CPA d'une équipe d'animation et de suivi en 2011 ; avec priorité à la lutte contre l'habitat indigne et la vacance et le conseil aux propriétaires (hors concession) ;
- Le programme de restructuration commerciale : compte tenu des fermetures des commerces du centre ville, la Ville de Pertuis va engager une démarche pour déterminer les directions et moyens d'action à mettre en place.  
Cette réflexion doit tenir compte et peser sur la définition du programme de reconfiguration des places du centre ville de Pertuis. Elle doit également prendre en compte le projet de transformation du bâtiment «Montconfort» en médiathèque par la Communauté du Pays d'Aix et dont les travaux devraient intervenir en 2011, et qui doit être considéré comme la «locomotive» susceptible d'aider à la transformation du centre ville ;
- Mise en place d'un FISAC dans le centre ville (hors concession).

Pour mener à bien ce programme, la ville de Pertuis pourra s'appuyer sur les outils suivants :

- L'OPAH dont il est question ci-dessus ;
- La ZPPAUP qui propose des instruments patrimoniaux à la Ville, et fiscaux au bénéfice des investisseurs soucieux de mettre en valeur le patrimoine. Elle permet de mettre en place les éléments d'une politique plus volontariste à l'égard des propriétaires indécis, à savoir DUP et si nécessaire expropriation ;
- La préemption des fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux, instituée par la loi du 2 août 2005, au bénéfice exclusif de la commune.

La prise en compte de ce programme aura des conséquences sur l'évolution de l'opération centre ville, son contenu et sa durée qu'il est nécessaire d'examiner en détail.

## OPERATION DE CLOTURE

L'opération de clôture est envisagée pour la fin de l'année 2011.

Les grands postes comptables prévisionnels pour l'année 2011 se déclinent de la façon suivante :

- Affaire Carbo - 2 place Jean Jaurès

Si le juge d'expropriation donne raison à la SEMEPA et fixe le prix à 295 000 € et si la ville de Pertuis en accord avec la CPA souhaite poursuivre la préemption, l'acquisition devra être réalisée par la SEMEPA au titre de cette concession car la décision de préemption en date du 17 mai 2010 est intervenue lorsque la SEMEPA était régulièrement délégataire du droit de préemption.

Il faut donc prévoir en dépense «maîtrise des sols» la somme de 300 000 € HT (acquisition + frais).

Cet immeuble sera par la suite revendu à la SPLA au titre de la nouvelle concession et viendra en recette dans le bilan financier de clôture.

Par ailleurs, tous les honoraires d'avocat liés à cette affaire seront également imputés à cette opération.

- TRAVAUX PARKING ET PLACES PUBLIQUES

La bonne gestion par la SEMEPA, du chantier concernant les travaux du parking Vigne et des places publiques a permis une économie totale de 1 180 187€ HT par rapport aux montants prévisionnels (25 238 € pour le parking vigne et 1 154 949 € pour les 4 places publiques).

Cette somme sera versée à la Communauté du Pays d'Aix lors de la clôture d'opération.

- PARTICIPATION CPA

Les participations de clôture sont les suivantes :

- Participation biens de reprises : d'un montant de 3 599 382 € HT correspondant à la valeur du stock foncier cédé par la SEMEPA à la CPA. En fin de concession qui peut être versée dès que la délibération du bureau communautaire du 1<sup>er</sup> avril 2011 est exécutoire, et ce, afin de réduire les frais financiers générés par le solde négatif au 31 décembre 2010 et qui se poursuit durant la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et la clôture effective de l'opération ;
- Participation d'équilibre restant due 2<sup>ème</sup> semestre 2010 : 125 691 € HT ;
- Participation de clôture de l'opération : 123 068 € HT.

**COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

**CRAC**

Nom de la société : Société d'économie mixte d'équipement du Pays d'Aix  
 Sigle de la société : S.E.M.E.P.A.  
 Collectivité contractante : Communauté du Pays d'Aix

**OPERATION**

**Désignation** : Opération de restructuration du centre ville de Pertuis

<b>Nature de la convention</b>		convention publique d'aménagement
établie entre la société et la collectivité		
	<i>dates</i>	
délibération d'approbation de la collectivité	08/03/2002	
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	18/03/2002	8 ans
délibération du conseil d'administration	12/12/2001	
signature de la convention	28/03/2002	
délibération du Conseil municipal du transfert à la CPA	10/07/2003	
délibération du Conseil communautaire du transfert à la CPA	25/07/2003	
avenant n°1	08/12/2004	
avenant n°2	01/07/2005	
avenant n°3	23/07/2006	
avenant n°4	20/07/2007	
avenant n°5	12/01/2009	
fin de validité de la convention	2010	
<b>Procédure d'aménagement :</b>		
	création de ZAC	
	réalisation de ZAC	
<b>Budget prévisionnel de l'opération :</b>		
	approbation du CRPO (ex BPO) initial	3 647 156 € H.T.
	approbation du dernier CRPO	12 814 581 € H.T.
<b>Information de la collectivité</b>		
	examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	24/06/2010
	remise du précédent CRAC	26/06/2009
<b>Concertation et enquêtes :</b>		
	<i>date d'ouverture</i>	<i>date de bilan ou de fin</i>
	concertation	
	enquête publique PAZ	
	enquête publique de DUP	
	enquête parcellaire	
<b>Financement de l'opération :</b>		
	<i>K€</i>	
	montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	1 500 000 € 1*
	montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	80%
	montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	
<b>Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération</b>		
	risque assuré par la collectivité	X
	risque assuré par la société	
<b>Pièces annexées :</b>		
	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

1\*/ avance annuelle remboursable au 31 décembre

OPERATION

Désignation : Convention publique d'aménagement  
RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

CPRO (ex BPO) approuvé à l'origine de l'opération			
	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions	1 856 066		1 856 066
Participations de la collectivité *	1 143 340	224 095	1 367 435
Subventions	289 650		289 650
Produits de gestion	358 100		358 100
* risque assuré par la collectivité			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 647 156</b>	<b>224 095</b>	<b>3 871 251</b>
(encaissements définitifs)			
Etudes générales	100 616	19 721	120 337
Maîtrise des sols	2 041 902	12 670	2 054 572
Travaux bâtiments et honoraires	394 610	38 505	433 115
Rémunération concessionnaire	733 750		733 750
Frais financiers	230 660		230 660
Frais divers	28 965	5 677	34 642
TVA complémentaire			-
TVA irrécupérable	113 574	- 113 574	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 644 077</b>	<b>- 56 722</b>	<b>3 587 355</b>
(décaissements définitifs)			
<b>RESULTAT</b>	<b>-3 079 €</b>		
<b>SURFACE DE L'OPERATION m<sup>2</sup> 9 975(*)</b>			
<b>DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION SHON m<sup>2</sup></b>			
<i>détail :</i>			
logements			
bureaux			
commerces			
ateliers et entrepôts			
superstructures publiques			
<b>REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR</b>	<b>733 750 €</b>		
<i>imputation de charges à l'opération</i>			

Observations : (\*) correspond aux acquisitions à réaliser pendant la durée initiale de la convention  
( 7ans) avec 10 logements par an représentant au total  
9 975 m<sup>2</sup> en S.H.O.N

**Désignation: CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT " RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS "**

	Dernier CRPO approuvé € HT	réalisé 2010 € HT	cumulé réalisé au 31/12/2009 € HT	cumul réalisé au 31/12/2010 € HT	opération de clôture 2011 € HT	CRPO actualisé € HT
cessions et biens de reprise cession à la S.P.L.A.	6 132 219	0	2 274 494	2 274 494	3 599 382	5 873 876
participation communale	254 590		254 590	254 590	300 000	300 000
participations d'équilibre CPA	1 553 119	320 092	1 107 337	1 427 429	123 068	254 590
participation CPA parking+études places	1 352 266	870 000	1 352 266	1 352 266	125 691	123 068
participation CPA travaux places	2 446 000	870 000	2 446 000	3 316 000	-25 238	1 553 119
subventions autres collectivisés	40 968		40 968	40 968	-1 154 949	2 161 051
subventions HT -remunération S.E.M.	718 731		502 731	502 731	170 930	40 968
subventions autres collectivisés	316 688	11 282	295 138	310 420		673 661
produits de gestion		1 201 374	8 277 524	9 478 897	3 138 884	310 420
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>12 814 581</b>		<b>8 277 524</b>	<b>9 478 897</b>		<b>12 617 781</b>

Etudes générales	102 417	13 300	75 932	89 232		89 232
Maîtrise des sols	4 748 650	104 465	4 448 650	4 553 115	300 000	4 853 115
Travaux bâtiments et honoraires	1 569 601	144 435	1 364 201	1 508 636	68 500	1 577 136
parking(travaux)+places (études) HT+ rem	2 260 070		1 327 028	1 327 028		1 327 028
travaux places HT -remunération S.E.M.	1 579 405	879 465	1 276 054	2 155 519	5 532	2 161 051
Rémunération aménageur	251 520	236 616	1 342 789	1 579 405		1 579 405
Frais financiers sur emprunt	483 634	26 131	372 841	398 972	44 424	251 520
Frais financiers sur découvert	292 074	34 220	247 074	281 294		443 396
Frais divers	200 183	0	54 605	54 605		281 294
TVA due définitivement (TVA sur marge)	12 814 581	1 438 632	10 760 693	12 199 325	418 456	54 605
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>-237 259</b>	<b>-2 483 169</b>	<b>-2 720 428</b>	<b>2 720 428</b>	<b>12 617 781</b>
<b>SOLDE D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>					<b>0</b>

tiers clients			9 660	1 371 868	-1 371 868	0
factures à établir			-9 460	-7 766	7 766	0
tiers fournisseurs			92 362	125 386	-125 386	0
état tva						0
divers						0
<b>CREANCES ET DETTES</b>			<b>92 562</b>	<b>1 489 488</b>	<b>-1 489 488</b>	<b>0</b>
mobilisation emprunt			2 300 000	2 300 000		0
remboursements emprunts			-2 300 000	-2 300 000		0
avances trésorerie reçues			2 500 000	2 000 000		0
avances trésorerie remboursées			-2 500 000	-2 000 000		0
cautionnements reçus (loyers)			-	-54 750	54 750	0
<b>AVANCES ET REMBOURSEMENTS</b>			<b>-</b>	<b>-54 750</b>	<b>54 750</b>	<b>0</b>
<b>SOLDE EN FIN DE CHAQUE EXERCICE</b>			<b>-2 390 607</b>	<b>-1 285 690</b>	<b>4 264 665</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>			<b>-2 390 607</b>	<b>-4 264 665</b>		

<b>SURFACE DE L'OPERATION en m²</b>	9 700					
acquisitions foncières réalisées / m²	99	99	9601	9700	155	surface
cessions réalisées / m²	0	0	3638	3638	0	a remettre à la collectivité
<b>STOCK FONCIER</b>	99	99	5963	6062		4450

<b>1 778 914</b>	<b>CUMUL</b>		<b>1 542 298</b>	<b>1 778 914</b>	<b>0</b>	<b>1 778 914</b>
	<b>IMPUTATION</b>					<b>actualisée</b>

OPERATION

Désignation : convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

**TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**  
réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date			Prix			
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	AMI accord	PRE accord	EXP Jugement	acte notarié	principal	IC (3)
1	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété: n°1-2-4	91 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 355 section BV 669 (lots: 1-2-4) situé 66 rue Durance	CENDRIER Muntel			x		28-mai-02	98 042,88 €	
2	immeuble entier R + 3	92 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 199 situé 30 rue de l'Ange	CORNO Micheline			x		28-mai-02	76 225,00 €	
3	immeuble entier R + 3	124 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 196/674 situé 46/56 rue de l'Ange	Consorts PAROLA			x		28-mai-02	68 602,06 €	
4	immeuble entier R + 2	344 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 389/390/391 vol 2 situé 54 rue Murette/ 57 rue de la Tour	ROLLAND Marc			x		28-mai-02	320 142,94 €	
5	immeuble entier R + 3 + lot de copropriété: n°3	183 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 354/670 BV 669 (lots: 3) 70 rue Durance	SCI 18 rue de la Tour			x		02-juil-02	198 183,72 €	
6	immeuble entier R + 3	136 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 363 située 42 rue Durance	NESKOVIC Milka			x		20-févr-03	56 500,00 €	
7	immeuble entier R + 3	88 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 197/635/673 situées 40 rue de l'Ange	GIRAUDIER Louis			x		04-mars-03	91 469,41 €	
8	immeuble entier R + 3	333 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 645 située 50 rue Grande	SCI GRANDE			x		15-avr-03	236 295,98 €	
9	immeuble entier R + 3	51 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 580 située 83 rue Notre Dame	Consorts DUVVIER			x		24-juin-03	42 685,72 €	
10	immeuble entier R + 2	80 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 45 située 44 rue Canotgues	Ville de PERTUIS		x			24-juin-03	28 965,31 €	
			n° cadastré			AMI/amiabile	PRE/préemption	EXP/expropriation			IC/indemnités

## OPERATION

Désignation :

convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

## TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date			Prix			
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)
11	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété n°1-2-4-5-6	537 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n°95 lots 1/2/4/5/6 et BV n°96 situées 38 ave du Maréchal Leclerc	Consorts PELOUS			x		24-juin-03	415 041,00 €	
12	immeuble entier R + 3	72 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 497 située 130 place Mirabeau	VALERIAN Andrée		x			29-juil-03	57 930,00 €	
13	immeuble entier R + 2	61 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 590 située 86 rue Notre Dame	SILVE Virginie			x		29-juil-03	63 400,00 €	
14	immeuble entier R + 2	36 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 341 située 26 rue Saint Jacques	Consorts PAGANO/BRETON			x		16-déc-03	21 342,86 €	
15	immeuble entier R + 2 + lot de copropriété: n°1	390 ca au sol	parcelles cadastrées section BP n° 142/172/173/174/176/177 et BP n°171-lot 1 situées 83 ave Maréchal Leclerc	PAPIN Ghislain KRIVTCHIK Michèle		x			16-déc-03	381 000,00 €	
16	immeuble entier R + 1	68 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 519 située rue des Escourts	Consorts MAURIN		x			09-mars-04	125 771,00 €	
17	immeuble entier R + 3	40 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 131 située 40 rue Grande	Consorts ALBERTENGO		x			17-mai-04	110 000,00 €	
18	immeuble entier R + 2	72 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n°393 et n°394 situées 29 rue de la tour	BERTOLINI Jacqueline		x			09-nov-04	91 469,41 €	
19	immeuble entier R + 2	106 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 107 située 22 rue François Morel	Consorts KARAGOUIDIOGLOU			x		09-nov-04	325 000,00 €	
			n° cadastré	AMI amiable	PRE-préemption	EXP-expropriation					IC-Indemnités

OPERATION

Désignation :

convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

**TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**  
réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires Nom   adresse	Modalités d'acquisition / date			Prix		
	Nature	surface		denomination	AMT accord	PRE accord	EXP Jugement	acte notarié	principal
20	immeuble entier R + 1	57 ca au sol	parcelle cadastrée section BS n° 144 située 1 rue Foy	LAMEYNARDIE Jean et Joëlle	X		18-janv-05	150 000,00 €	
21	immeuble entier R + 3	30 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 510 située 88 place Mirabeau	FERREOL Henri		X	22-févr-05	45 000,00 €	
22	immeuble entier R+1	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 147 située impasse de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
23	immeuble entier R + 3	61 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 171 située 11 rue Vinolly	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
24	immeuble entier R + 2	42 ca au sol	parcelle cadastrées section BV n° 191 section BV n° 699 volume 100 située rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
25	immeuble entier R + 3	22 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 192 située 70 rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
26	immeuble entier R + 2	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 193 située 66 rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
27	immeuble R + 3 lot de copropriété n°2	344 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 194 (lot 1) située 60 rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
28	ruines	30 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 205 située 18 rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
29	ruines	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 687 issue de la division de la parcelle BV 206 située rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		
30	ruines	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 207 située rue de l'Ange	Ville de PERTUIS*	X		06-avr-05		

AMT/amiable PRE/préemption EXP/expropriation IC/indemnités

Ville de PERTUIS \* : transfert de ces parcelles communales à la S.E.M.E.P.A. à l'euro symbolique

OPERATION

Désignation :

convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

## TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date			Prix			
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	AMI accord	PRE accord	EXP jugement	acte notarié	principal	IC (3)
31	immeuble entier R + 2	17 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 326 située 63 rue d'Asion	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
32	immeuble entier R + 1 en ruine	129 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 352 et 353 située place d'Asion	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
33	immeuble entier R + 3	33 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 435 situées 8 rue Voltaire	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
34	immeuble entier remise en ruine	32 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 524 située rue des Escourts	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
35	immeuble entier remise en ruine	28 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 525 située rue des Escourts	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
36	immeuble entier remise en ruine	53 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 526 située rue des Escourts	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
37	immeuble entier R + 2	90 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 686 volume 200 et n° 638 située 22 rue des Pénitents	Ville de PERTUIS*		x			06-avr-05		
38	immeuble R + 3 lot de copropriété n°3	66 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 655 (lot 3) située 176 place Mirabeau	FELICIAN Jeanne		x			10-mai-05	34 000,00 €	
39	immeuble entier raz de chaussée	39 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 146 située rue Galante	Etat		x			17-juin-05	1 930,00 €	
40	immeuble R + 3 lots de copropriété	123 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 655 (lots 1 et 2) section BV n° 465 (lot 1) section BV n° 486 (lot 2 et 3) située 176 place Mirabeau	SCI MARGUERS			x		05-juil-05	80 000,00 €	
41	immeuble R + 1 remise en ruine	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 344 située rue Durance	GINOUX André			x		11-juil-06	43 000,00 €	

Ville de PERTUIS\* : transfert de ces parcelles communales à la S.E.M.E.P.A. à l'euro symbolique

OPERATION

Désignation :

convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

## TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires Nom / adresse	Modalités d'acquisition / date PRE accord / EXP Jugement	acte notarié	Prix		
	Nature	surface				dénomination	AMI accord	principal
42	immeuble R + 3 lots de copropriété	454 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 1) section BV n° 687/637 (lots 9-10) situées 26 rue Vinolly	BACH Frédéric et CELLES Magali	x	11-juil-06	150 000,00 €	
43	immeuble entier R + 2	58 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 574 située 53 rue Notre Dame	indivision PANDRAU / DURAND PARA / HUGOT	x	24-oct-06	56 400,00 €	
44	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	127 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 2) section BV n° 174 située 6 rue des Pénitents	consorts BLANCHARD / REMOND	x	24-oct-06	165 000,00 €	
45	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	391 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637 (lot 6) section BV n° 686 (volume 100) section BV n° 687 (lots 3-4-5-7-12) situées 2 rue Vinolly	indivision DURANDO	x	20-mars-07	200 000,00 €	
46	immeuble entier R + 3 + lot de copropriété	130 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 440 section BV n° 348 (lot 1) section BV n° 349 situées 75/80 rue Durance	indivision KIATIBIAN	x	10-juil-07	235 000,00 €	
47	immeuble entier R + 1	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 44 située rue François Morel	SCI JAP	x	04-mars-08	57 000,00 €	
48	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637 et 687 (lot 1) situées 2 rue Vinolly	Yvette NAVARRO	x	30-juil-08	65 000,00 €	
49	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637 et 687 (lot 2) situées 2 rue Vinolly	Antoine et Giovanna FARINA	x	05-nov-08	75 000,00 €	
50	immeuble entier R + 2	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 346 située 6 rue Saint Jacques	indivision GINOUX	x	29-nov-10	97 000,00 €	
			n° cadastre	AMI/amiable	PRE/préemption	EXP/expropriation		IC/indemnités

OPERATION Désignation : convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS"  
**TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES**  
réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	Nature	BIENS		dénomination	Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix
		surface			Norm	adresse	PV	CO	CS	
1	immeuble entier R + 3	cave: 153,59 m <sup>2</sup> logt: 555,55 m <sup>2</sup> jardin: 82 m <sup>2</sup>		parcelle cadastrée section BV n° 645 située 50 rue Grande	S.A.C.O.G.I.V.A. Hôtel de Ville AIX -EN-PROVENCE				22-déc-03	374 000,00 €
2	immeuble entier R + 2	cave: 40,00 m <sup>2</sup> logt: 123,90 m <sup>2</sup> terrasses: 13,61 m <sup>2</sup>		parcelle cadastrée section BV n° 45 située 44 rue Canorgues	L.O.G.I.R.E.M. 111 boulevard National 13003 MARSEILLE				14-déc-04	35 825,00 €
3	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété n°1-2-4-5-6	cave: 94,50 m <sup>2</sup> logt: 724,55 m <sup>2</sup> terrasses: 84,50 m <sup>2</sup> jardin: 188,42 m <sup>2</sup>		parcelles cadastrées section BW n°95 lots 1/2/4/5/6 et BW n°96 situées 38 ave du Maréchal Leclerc	S.A.C.O.G.I.V.A. Hôtel de Ville AIX -EN-PROVENCE				08-mars-05	498 000,00 €
4	immeuble entier R + 2 + 1 lot de copropriété	cave: 11 m <sup>2</sup> 1 logement: 193 m <sup>2</sup> jardin: 262 m <sup>2</sup>		parcelles cadastrées BP 171 (lot 1) BP 142/172/173/174/176/177 situées 83 avenue du Maréchal Leclerc	C.P.A. Hôtel de Ville AIX -EN-PROVENCE				25-juil-06	416 700,00 €
5	immeuble entier R + 3	cave: 26,50 m <sup>2</sup> 3 logements : 130 m <sup>2</sup> 1 commerce : 33 m <sup>2</sup>		parcelle cadastrée section BV n° 497 située 130 place Mirabeau	S.A.C.O.G.I.V.A. Hôtel de Ville AIX -EN-PROVENCE				13-févr-07	110 000,00 €
6	immeuble entier R + 1	1 garage : 45 m <sup>2</sup> 1 logement: 60 m <sup>2</sup>		parcelle cadastrée section BS n° 144 située 1 rue Foy	Philippe GONNET chez Madame GUINTOLI 2 rue Romain Rolland 13100 AIX EN PROVENCE				04-juin-07	165 000,00 €
7	immeuble entier R + 3	1 cave : 18 m <sup>2</sup> 1 local : 20 m <sup>2</sup> 1 logement: 60 m <sup>2</sup> 1 grenier 10 m <sup>2</sup>		parcelle cadastrée section BV n° 435 située 8 rue Voltaire	Aldo et Yolanda CECCATO 78 rue Paul Cézanne 84120 PERTUIS				10-juil-07	50 000,00 €

OPERATION

Désignation : convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS"

## TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 20010

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix		
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO		CS	acte notarié
8	immeuble entier R + 2	1 logement : 83 m <sup>2</sup>	parcelle cadastrée section BV n° 341 située 26 rue Saint Jacques	Thierry GRUFFAZ	21 rue Saint Jacques 84120 PERTUIS				19-sept-07	35 000,00 €
9	immeuble entier R + 3	cave: 22,70 m <sup>2</sup> 1 logement: 103 m <sup>2</sup>	parcelle cadastrée section BV n° 131 située 40 rue Grande	Manuel et Rosa NOGUEIRA LINO	résidence Saint Benoît n°26 avenue Henri Mauriat 13100 AIX EN PROVENCE				18-déc-07	130 000,00 €
10	immeuble entier R+1	cave: 28 m <sup>2</sup> 1 logement: 119 m <sup>2</sup>	parcelle cadastrée section BV n°147 située 11 rue Vinolly	Sophie BERTELLOT - BOISSEAU					11-févr-08	83 000,00 €
11	immeuble entier R + 3	commerce rdc: 16 m <sup>2</sup> logements : 86 m <sup>2</sup>	parcelle cadastrée section BV n° 510 située 88 place Mirabeau	Pierre NICALEK	114 place Jean Jaurès 84120 PERTUIS et Thierry MARTINEZ la Jasse				21-mars-08	90 000,00 €
12	immeuble R + 3 lots de copropriété	cave : 22 m <sup>2</sup> commerce rdc : 76,55 m <sup>2</sup>	parcelles cadastrées section BV n° 655 (lots 1 et 2) section BV n° 465 (lot 1) section BV n° 466 (lot 2 et 3) situées 176 place Mirabeau	SCI VOLTAIRE MIRABEAU	550 chemin de Boudilou 13510 EGUILLES				10-sept-08	205 000,00 €
13	ruines	30 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 205 située 18 rue de l'Ange	Thierry GRUFFAZ	21 rue Saint Jacques 84120 PERTUIS	X	X		08-juil-09	5 500,00 €
14	ruines	25 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 698 issue de la division de la parcelle BV 206 située rue de l'Ange	SCI DE L'ANGE	24 rue de l'Ange 4120 PERTUIS	X	X		21-sept-09	5 500,00 €
			n° cadastre						PV:promesse CO:copromis CS:conditions	

OPERATION Désignation : convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

### RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

	Délibération n° 3652 du Conseil municipal du 8 mars 2002: "exercice du droit de préemption urbain par la S.E.M.E.P.A. dans le périmètre défini dans la Convention Publique d'Aménagement
	Délibération n° 18973 du Conseil municipal du 23 septembre 2002: "instauration d'un D.P.U renforcé dans le périmètre défini dans la Convention Publique d'Aménagement
	Délibération n° 2003.DGS.77 du Conseil municipal du 10 juillet 2003 Substitution de la convention publique d'aménagement avec la S.E.M.E.P.A. de la communauté du Pays d'Aix à la Ville de PERTUIS
	Délibération n°2003-A156 du Conseil communautaire du 25 juillet 2003 Substitution de la convention publique d'aménagement avec la S.E.M.E.P.A. de la communauté du Pays d'Aix à la Ville de PERTUIS

références de l'acte accordant la délégation

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date PRE accord	EXP jugement	Prix	
	Nature	surface	nom	adresse			principal	IC (3)
1	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété: n°1-2-4	91 ca au sol dont SH = 65,70 m²	parcelle cadastrée section BV n° 355 section BV 669 (lots: 1-2-4) situé 66 rue Durance	CENDRIER Muriel épouse VENDRELL quartier Saint Clair route de la Bastidonne	arrêté de préemption du Maire du 21/01/02 acte signé le 28/05/02		98 042,88 €	
2	immeuble entier R + 3	92 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 673/674 situé 30 rue de l'Ange	CORNO Micheline veuve PERERA 10 rue Jean Giono 84120 PERTUIS	arrêté de préemption du Maire du 21/01/02 acte signé le 28/05/02		76 225,00 €	
3	immeuble entier R + 3	124 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 673/674 situé 46/56 rue de l'Ange	Consorts PAROLA représentés par PAROLA Jean-Marie chemin de la Queyrelle 84 LA TOUR D'AIGUES	arrêté de préemption du Maire du 06/12/01 acte signé le 28/05/02		68 602,06 €	
4	immeuble entier R + 2	344 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 389/390/391 situé 54 rue Murette/ 57 rue de la Tour	ROLLAND Marc 109 rue des Trembles 84120 PERTUIS	arrêté de préemption du Maire du 30/11/01 acte signé le 28/05/02		320 142,94 €	
5	immeuble entier R + 3 + lot de copropriété: n°3	183 ca au sol dont SH = 32,33 m²	parcelle cadastrée section BV n° 354/670 BV 669 (lot 3)	SCI 18 rue de la Tour siège social: 18 rue de la tour 84120 PERTUIS	arrêté de préemption du Maire du 21/01/02 acte signé le 02/07/02		198 183,72 €	
6	immeuble entier R + 3	136 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 363 située 42 rue Durance	NESKOVIC Milka les Cadenières 84240 la Motte d'Aigues	adjudication du 20/02/03 décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 11/03/03 jugement du 09/12/03		56 500,00 €	



OPERATION Désignation : convention publique d'aménagement convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS

### RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 2010

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires Nom   adresse	Modalités d'acquisition / date PRE accord	Prix	
	Nature	surface			principal	IC (3)
7	immeuble entier R + 3	88 ca au sol parcelles cadastrées section BV n° 197/635/673 situées 40 rue de l'Ange	GIRAUDIER Louis 32 rue Droite 06 Nice	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 16/12/02 acte signé le 04/03/03	91 469,41 €	
8	immeuble entier R + 3	333 ca au sol parcelle cadastrée section BV n° 645 située 50 rue Grande	SCI GRANDE	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 13/11/02 acte signé le 15/04/03	236 295,98 €	
9	immeuble entier R + 3	51 ca au sol parcelle cadastrée section BV n° 580 située 83 rue Notre Dame	Consorts DUVMIER le Clos Mireille n° 7 7 trav de la Cortésine Aix en Provence	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 19/02/03 acte signé le 24/06/03	42 685,72 €	
10	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété n° 1-2-4-5-6	537 ca au sol parcelles cadastrées section BW n° 95 lots 1/2/4/5/6 - BW n° 96 situées 38 ave du Maréchal Leclerc	Consorts PELOUS route d'Ansouts Pertuis 84120	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 11/03/03 acte signé le 24/06/03	415 041,00 €	
11	immeuble entier R + 2	61 ca au sol parcelle cadastrée section BV n° 590 située 86 rue Notre Dame	SILVE Virginie	adjudication du 10/07/03 décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 29/07/03 procès verbal du 06/08/03	63 400,00 €	
12	immeuble entier R + 2	36 ca au sol parcelle cadastrée section BV n° 341 située 26 rue Saint Jacques	Consorts PAGANO/BRETON N. D. du Bonsecours 13014 Marseille	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 17/06/03 acte signé le 16/12/03	21 342,86 €	
13	immeuble entier R + 2	106 ca au sol parcelle cadastrée section BV n° 107 située 22 rue François Morel	Consorts KARAGOULDJOGLOU chemin du four villa Bellevue Aix en Provence	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 06/07/04 acte signé le 09/11/04	325 000,00 €	
14	immeuble entier R + 3	30 ca au sol parcelle cadastrée section BV n° 510 située 88 place Mirabeau	FERREOL Henri 14 route de Champagne 78550 Maulette	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 13/12/04 acte signé le 22/02/05	45 000,00 €	
15	immeuble R + 3 lots de copropriété	123 ca au sol parcelles cadastrées section BV n° 655 (lots 1 et 2) section BV n° 465 (lot 1) section BV n° 466 (lots 2 et 3) situées 176 place Mirabeau n° cadastre	SCI MARGUERS quartier N. D. des Anges l'Usine Pertuis	décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 23/11/04 acte signé le 05/02/05	80 000,00 €	IC:indemnités

Désignation : convention publique d'aménagement convention publique d'aménagement "RESTRUCTURATION DU CENTRE VILLE DE PERTUIS"  
**RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE**  
réalisées pendant la durée de l'exercice 2002 - 201

OPERATION

	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date		Prix		
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PRE accord	EXP jugement	principal	IC (3)
16	immeuble R + 1 remise en ruine	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 344 située rue Durance	GINOUX André Quartier des Jardins Jas de Beaumont 84120 PERTUIS		décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 03/02/06 acte signé le 11/07/06		43 000,00 €	
17	immeuble R + 3 lots de copropriété	454 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 1) section BV n° 687/637 (lots 9-10) situées 26 rue Vinolly	BACH Frédéric CELLES Magali 26 rue Vinolly 84120 PERTUIS		décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 13/06/06 acte signé le 11/07/06		150 000,00 €	
18	immeuble entier R + 2	58 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 574 située 53 rue Notre Dame	indivision PANDRAU /DURAND PARA / HUGOT		décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 27/06/05 acte signé le 24/10/06		56 400,00 €	
19	immeuble entier R + 3 lots de copropriété	127 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 2) section BV n° 174 situées 6 rue des Pénitents	consorts BLANCHARD / REMOND		décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 22/05/06 acte signé le 24/10/06		165 000,00 €	
20	immeuble entier R + 1	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 44 située rue François Morel	SCI JAP		décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 17/12/07 acte signé le 04/03/08		57 000,00 €	
21	immeuble entier R + 2	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 346 située 6 rue Saint Jacques	indivision GINOUX		décision de préemption de la S.E.M.E.P.A. du 06/10/10 acte signé le 29/11/10		97 000,00 €	
			n° cadastre			PRE-préemption	EXP-expropriation		IC:indemnités

# **SEMEPA**

## **Pertuis**

### **Convention publique d'aménagement Restructuration du centre ville de Pertuis**

#### **Note de conjoncture 2010**

Selon les termes de l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Pertuis, approuvé en sa séance du Conseil Communautaire du 12 décembre 2008, la convention d'aménagement se termine le 31 décembre 2010.

Le maître de l'ouvrage et la SEMEPA ont été amenés à s'entendre sur une prolongation d'une année de la mission de la SEMEPA pour permettre la mise en œuvre des opérations et actions liées à la clôture du contrat d'aménagement.

Le présent compte rendu s'organise autour des grands postes du compte de résultat et s'inscrit dans une démarche de clôture d'opération.

Cette étape permet d'identifier l'état de l'opération en fin de concession et d'actualiser le CRAC approuvé en séance du Conseil Communautaire du 24 juin 2010.

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage a jugé opportun que le stock foncier disponible en fin d'opération soit transféré au prix de revient des biens acquis et non au prix du marché. Ainsi, ce mode de calcul permet de prendre en compte les exigences de reconstitution 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 avril 2005.

En effet, ce montant correspond au prix d'acquisition des biens augmenté des frais de portage : frais de notaire, frais d'agence, travaux, honoraires techniques, taxes et impôts, assurance, TVA sur marge et diminué des recettes : subvention et loyer.

Le 31 décembre 2010, date de la fin de la concession, le stock foncier est automatiquement transféré à la CPA qui en devient propriétaire, constaté par acte notarié. En contrepartie, la CPA verse une indemnité correspondant au prix de revient du stock foncier qui s'élève à 3 559 352 € ; la valeur vénale a été évaluée 4 101 703 € par France Domaine. Lors de la clôture de l'opération, ce montant sera pris en compte dans le solde de tout compte.

## LES CHARGES

### 1. L'ACTION FONCIERE

L'action foncière s'est concrétisée de la façon suivante :

Nombre de DIA analysées	102	Nombre de commissions foncières	8
Nombre de visites et d'études	6	Nombre d'acquisitions	1

L'examen de ces DIA révèle un prix moyen des cessions de : 1 926 euros/m<sup>2</sup> pour l'année 2010.

Pour rappel, prix moyen des cessions :

- 2007 : 2 042 €/m<sup>2</sup>
- 2008 : 1 992 €/m<sup>2</sup>
- 2009 : 1 837 €/m<sup>2</sup>

Soit une augmentation du prix moyen des cessions sur l'ensemble du périmètre de la convention d'aménagement d'environ 5 % par rapport à l'année 2009 et une augmentation du nombre des cessions (88 DIA en 2009).

En 2010, les cessions de lots de copropriété (57 DIA) sont plus nombreuses que les cessions d'immeubles entiers (44 DIA), cependant cette supériorité numérique n'atteint pas celle observée en 2008 où les ventes de lots de copropriété étaient largement supérieures (70 DIA) en rapport des ventes d'immeubles entiers (43 DIA).

Le prix moyen en centre ville intra muros (sections cadastrales BV et BT) est de 1 626€/m<sup>2</sup> en 2010 et demeure stable par rapport à l'année 2009 (1 633€/m<sup>2</sup>). Cependant, le nombre des cessions dans le secteur du centre ancien a considérablement augmenté par rapport à l'année 2009 : 25 cessions (DIA) en 2009 contre 45 cessions (DIA) en 2010.

Pour le reste du périmètre de la convention d'aménagement, le prix moyen des cessions s'élève à 2 168€/m<sup>2</sup> et concerne 56 cessions (DIA), soit une augmentation du prix moyen d'environ 12,5 % par rapport à l'année 2009 (1 926€/m<sup>2</sup>), pour un nombre de cessions quasi inchangé (57 cessions en 2009).

Par conséquent, l'augmentation du nombre de DIA (cessions) en 2010 concerne essentiellement le secteur du centre ancien (sections cadastrales BV et BT) et l'écart de prix moyen entre le secteur du centre ancien et celui du reste du périmètre de la convention se creuse : + 293 € en 2009 contre + 542 € en 2010.

Cette année, une acquisition d'opportunité a été réalisée dans l'îlot d'Astion au 6 rue Saint-Jacques pour un montant de 104 465 € HT (acquisition+ frais).  
(PM : périmètres prioritaires : Vinolly/Ange - Durance/d'Astion - Murette/Diane Escourts - Carmes).

Une attention particulière a été apportée aux dossiers suivants :

- Veille foncière autour de la future médiathèque :
  - Ancienne pharmacie 20 avenue du Maréchal Leclerc ;
  - Terrain (BP 12) et ancienne station essence (BP 11) impasse Silvy derrière la salle des fêtes en cours de négociation ;
  - Etude DIA de l'immeuble 58 place Parmentier (pour Office du Tourisme ?) ;
- Etude DIA de la remise rue Basse.

## Affaire Carbo - immeuble 2 place Jean Jaurès :

Suite à une étude de DIA pour motif d'installer un équipement public communal du fait de sa position stratégique, la SEMEPA a préempté ce bien le 17 mai 2010 avec une offre de prix de 295 000 € inférieure au prix annoncé soit 365 000 €.

Le propriétaire a refusé; la SEMEPA a saisi le juge d'expropriation pour fixation du prix et consigné à la Caisse des Dépôt et Consignation la somme de 54 750 €.

L'audience prévue le 8 décembre 2010 a été reportée au 4 mai 2011.

### 2. LES TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

La dépense travaux et honoraires pour 2010 s'élève à 144 435 € HT, dont :

- Le montant des honoraires sur travaux s'élève à 3 069 € HT ;
- Le montant des honoraires techniques s'élève à 123 829 € HT (diagnostics techniques, missions d'experts, avocats et géomètres) ;
- Le montant des travaux de mise en sécurité, d'entretien et maintenance s'élève à 9 046 € HT et concerne dix immeubles ;
- Le montant des travaux grosses réparations s'élève à 8 491 € HT. Il concerne des travaux de confortement d'une arche sur un immeuble privé situé 24 rue de l'Ange.

Pour l'année 2010, des travaux de démolition de deux remises (BV 146/147) étaient prévus pour un montant de 50 000 € HT afin de créer un passage public entre la rue Galante et l'impasse de l'Ange.

Ils n'ont pu être réalisés car l'état très dégradé des immeubles mitoyens appartenant à des propriétaires privés a nécessité un diagnostic approfondi des remises et des avoisinants pour déterminer les prescriptions techniques de confortement à mettre en œuvre. Un protocole d'accord avec ces propriétaires est à définir.

### 3. L'AMENAGEMENT DE QUATRE PLACES PUBLIQUES

Le coût total prévisionnel des travaux des quatre places a été estimé à 3 032 000 € HT (rémunération de la SEMEPA inclus) au CRAC 2008.

Le montant de la dépense pour l'année 2010 s'élève 879 465 € HT, les travaux se sont terminés le 25 mai 2010 et a permis une mise en valeur significative de ces espaces publics.

Le coût réel des travaux + études + rémunération SEMEPA s'élève à 2 161 051 € HT, et a permis une économie de 870 949 € HT sur l'enveloppe prévisionnelle globale.

La CPA n'a pas versé de participation au titre des travaux sur les places publiques en 2010.

### 4. LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE SUR L'IMMEUBLE DIT DE LA « REINE JEANNE » ET DE L'IMMEUBLE SIS 22 RUE FRANÇOIS MOREL

La constitution du dossier d'enquête publique préalable à la DUP travaux sur l'immeuble dit «de la Reine Jeanne» et de l'immeuble sis 22 rue François Morel a été très difficile à monter et dans l'urgence. Les premières démarches ont été réalisées sans la SEMEPA : en décembre 2008, le permis de construire a été déposé au service de l'urbanisme et la ville de Pertuis a présenté le dossier de DUP travaux en Conseil Municipal, puis l'a adressé en préfecture croyant être le dépositaire.

La SEMEPA a du reprendre tout le début de la procédure. Une fois le dossier remis en ordre, il a été présenté au conseil communautaire en date du 26 juin 2009 pour solliciter le préfet de Vaucluse à ouvrir une enquête publique.

Il a été déposé en préfecture de Vaucluse pour instruction le 29 octobre 2009.

En 2010, la SEMEPA a réalisé toutes les démarches administratives (publication, affichage, saisine des propriétaires) afin que l'enquête publique puisse se dérouler du 1<sup>er</sup> au 18 juin 2010.

L'arrêté de DUP travaux a été délivré le 26 octobre 2010 par la préfecture de Vaucluse.

## 5. L'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE SUR L'ÎLOT DES ESCOURTS

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement relative à l'opération de revitalisation du centre ville, la SEMEPA a lancé une étude diagnostic et aide à la décision en vue de réaliser un programme logements/services pour les personnes âgées autonomes sur l'îlot des Escourts situé dans le centre ville de Pertuis en septembre 2009.

Le bureau d'études «Habitat & Territoire Conseil» associé à un cabinet d'architecte «ATM» et à l'ANRESPA a rendu en janvier 2010 le rapport de la phase I portant sur le diagnostic économique, social et urbain de l'îlot, afin de dégager les potentialités du site pour un montant de 13 300 € HT ; la mission complète s'élevant à 26 485 € HT.

Selon la décision de la ville de Pertuis, l'étude a été réorientée sur un périmètre élargi. Une 2<sup>ème</sup> consultation a été lancée en septembre 2010 pour missionner un cabinet d'architecture pour une étude d'esquisse intégrant le foyer restaurant 3<sup>ème</sup> âge du CCAS.

Le cabinet FRADIN & WECK a été retenu pour un montant de 19 900 € HT qui sera transféré dans le bilan de la nouvelle concession. Cette étude est en cours de réalisation.

## 6. DANS LE CADRE DU SUIVI DE LA CONVENTION, LA SEMEPA A PARTICIPE À DIVERSES ACTIONS, REUNIONS OU SUIVIS :

- Participation aux commissions Habitat et Politique de la Ville de la CPA ;
- Réunions avec la CPA pour définir les modalités de clôture de la convention et mise en place d'une nouvelle opération ;
- Présentation de dossiers à l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Participation à des réunions avec la mairie ;
- Mise en place d'un circuit DIA avec fiche navette ville de Pertuis/SEMEPA ;
- Participation à la mise en place de l'équipe d'animation d'OPAH sur Pertuis en septembre 2010 ;
- Participation à la préparation du chantier concernant la réfection des rues Ange et Durance et de la place de l'Ange avec le centre technique municipal.

## LES PRODUITS

### 1. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Les produits de gestion recouverts en 2010 s'élèvent à 11 282 €.

- Immeuble 57 rue de la Tour : occupé en partie, soit un logement et une remise pour un local commercial loués, un local mis à disposition à la police municipale ;
- Immeuble 29 rue de la Tour : local en rez-de-chaussée mis à disposition à titre gratuit à la police municipale.

D'autre part, il a fallu traiter :

- La gestion des dossiers assurances « dommages ouvrage » et « tout risque chantier » pour les travaux de grosses réparations achevés en 2010 ;
- Le rattachement de la parcelle BV 699 volume 100 (issue de la parcelle BV 190) à la parcelle BV 191 transférée à la SEMEPA, en l'état, en avril 2006 dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'îlot de l'Ange.  
Après transfert, la SEMEPA a constaté à l'arrière du transformateur (BV 191), dans la cour du 60 rue de l'Ange, l'existence d'une pièce n'ayant aucun accès et qui se situe pour partie sous la terrasse de l'immeuble voisin cadastré BV n° 190 ;
- La régularisation de la situation d'occupation par le transformateur EDF dans l'immeuble sis rue de l'Ange BV 191, par la signature d'une convention de servitude entre la SEMEPA et ERDF ;
- L'établissement de deux conventions d'occupation temporaire à titre gratuit à la demande de la ville pour le T4 sis 57 rue de la Tour en vue d'y installer des associations (cette convention n'a pas été signée) et pour le local en rez-de-chaussée de l'immeuble 29 rue de la Tour pour l'installation des vestiaires de la police municipale ;
- La suppression de tous les contrats SITEX et mise en place de fermetures définitives sur les immeubles (portes métalliques et murages divers).

## 2. LES CESSIONS D'IMMEUBLES

La SEMEPA a élaboré des fiches de vente qui sont par ailleurs diffusées sur Internet ou communiquées à des acquéreurs potentiels venus à Pertuis visiter les immeubles ; des panneaux sont posés et de nombreuses visites sont effectuées. Les fiches mentionnent, le cas échéant, le programme de réhabilitation établi par la SEMEPA en accord avec la CPA et la Ville de Pertuis et la possibilité de défiscalisation et d'obtention de subventions ANAH.

Mise en commercialisation de l'immeuble sis 86 rue Notre Dame pour un montant de 97 000 € HT.

### Ilot de l'Ange/îlot Vinolly :

La ville de Pertuis souhaite un programme d'une trentaine de logements en accession à la propriété. A ce titre, la SEMEPA a réalisé une plaquette de présentation : plans état des lieux /esquisse projet/coût d'opération qui a été transmise à des investisseurs privés intéressés par le projet. Les visites ont été organisées, accompagnées de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette opération coûteuse est en soi très complexe du fait d'un état du bâti très dégradé, d'un parcellaire étroit et imbriqué et d'un accès malaisé, mais aussi complexe, du fait d'un contexte économique et social difficile : population modeste en difficulté, quartier dégradé, retard sur le démarrage des travaux de la médiathèque CPA, et de la définition du projet sur l'îlot Durance/d'Astion.

Pour toutes ces raisons, la CPA a décidé dans le cadre de la nouvelle concession de céder le foncier à un prix en deçà du marché immobilier pour permettre à cette opération d'aboutir dès 2011.

## 3. LES SUBVENTIONS

Pour l'année 2010, le paiement de la subvention région attribuée par arrêté en 2008, pour les études et les travaux des places publiques, a été sollicité pour un montant de 170 930 € HT et sera réglé dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

#### 4. LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

La participation CPA pour l'année 2010, prévue au CRAC 2009 s'élève à 445 782 € HT

Le montant de la participation de la Communauté du Pays d'Aix effectivement versée pour l'année 2010 s'élève à 320 092 € HT, restant dû 125 691 €.

#### 5. LES EMPRUNTS

Aucun emprunt n'a été contracté en 2010.

#### 6. L'AVANCE DE TRESORERIE

Pour l'année 2010, une avance de trésorerie d'un montant de 2 000 000 € a été versée par la Communauté du Pays d'Aix en mars 2010 et a été remboursée le 31 décembre 2010.

Pour conclure, il ressort des actions réalisées dans le cadre de la présente opération, démarrée en mars 2002, qu'en fonction des objectifs fixés par la collectivité, l'accent a été mis d'une part, sur l'acquisition et la réhabilitation d'immeubles, la remise sur le marché de logements en vue du traitement d'îlots très dégradés et d'autre part, sur la prise en compte des besoins en stationnement nécessaires au bon fonctionnement du centre ville et sur la requalification de l'espace public (création d'un parking avec ascenseur et aménagement de 4 places publiques).

Le programme de travail des prochaines années se dessine comme suit :

- Le traitement des îlots prioritaires :
  - L'îlot de l'Ange et l'îlot Vinolly, maintenant assainis, doivent entrer dans la phase de réhabilitation. Il s'agit de réaliser des logements en accession primo accédant ;
  - L'îlot d'Astion doit être axé sur le projet à définir sur les immeubles « Balkans/ Kiatibian/Carabet situé derrière la mairie, avec redimensionnement de la place d'Astion ;
  - L'îlot des Escourts, situé à proximité du parking de la Dévalade, destiné à accueillir des personnes âgées. L'étude d'esquisse en cours déterminera son programme ;
  - L'îlot Murette et l'aménagement de la place de la Diane en prolongement de la future médiathèque, une étude de faisabilité est prévue dans la nouvelle concession.
  
- Le lancement d'une OPAH sur le centre ville, avec la mise en place par la CPA d'une équipe d'animation et de suivi en 2011 ; avec priorité à la lutte contre l'habitat indigne et la vacance et le conseil aux propriétaires (hors concession) ;
- Le programme de restructuration commerciale : compte tenu des fermetures des commerces du centre ville, la Ville de Pertuis va engager une démarche pour déterminer les directions et moyens d'action à mettre en place.  
Cette réflexion doit tenir compte et peser sur la définition du programme de reconfiguration des places du centre ville de Pertuis. Elle doit également prendre en compte le projet de transformation du bâtiment «Montconfort» en médiathèque par la Communauté du Pays d'Aix et dont les travaux devraient intervenir en 2011, et qui doit être considéré comme la «locomotive» susceptible d'aider à la transformation du centre ville ;
- Mise en place d'un FISAC dans le centre ville (hors concession).

Pour mener à bien ce programme, la ville de Pertuis pourra s'appuyer sur les outils suivants :

- L'OPAH dont il est question ci-dessus ;
- La ZPPAUP qui propose des instruments patrimoniaux à la Ville, et fiscaux au bénéfice des investisseurs soucieux de mettre en valeur le patrimoine. Elle permet de mettre en place les éléments d'une politique plus volontariste à l'égard des propriétaires indécis, à savoir DUP et si nécessaire expropriation ;
- La préemption des fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux, instituée par la loi du 2 août 2005, au bénéfice exclusif de la commune.

La prise en compte de ce programme aura des conséquences sur l'évolution de l'opération centre ville, son contenu et sa durée qu'il est nécessaire d'examiner en détail.

### OPERATION DE CLOTURE

L'opération de clôture est envisagée pour la fin de l'année 2011.

Les grands postes comptables prévisionnels pour l'année 2011 se déclinent de la façon suivante :

- Affaire Carbo - 2 place Jean Jaurès

Si le juge d'expropriation donne raison à la SEMEPA et fixe le prix à 295 000 € et si la ville de Pertuis en accord avec la CPA souhaite poursuivre la préemption, l'acquisition devra être réalisée par la SEMEPA au titre de cette concession car la décision de préemption en date du 17 mai 2010 est intervenue lorsque la SEMEPA était régulièrement délégataire du droit de préemption.

Il faut donc prévoir en dépense «maîtrise des sols» la somme de 300 000 € HT (acquisition + frais). Cet immeuble sera par la suite revendu à la SPLA au titre de la nouvelle concession et viendra en recette dans le bilan financier de clôture.

Par ailleurs, tous les honoraires d'avocat liés à cette affaire seront également imputés à cette opération.

- TRAVAUX PARKING ET PLACES PUBLIQUES

La bonne gestion par la SEMEPA, du chantier concernant les travaux du parking Vigne et des places publiques a permis une économie totale de 1 180 187€ HT par rapport aux montants prévisionnels (25 238 € pour le parking vigne et 1 154 949 € pour les 4 places publiques). Cette somme sera versée à la Communauté du Pays d'Aix lors de la clôture d'opération.

- PARTICIPATION CPA

Les participations de clôture sont les suivantes :

- Participation biens de reprises : d'un montant de 3 599 382 € HT correspondant à la valeur du stock foncier cédé par la SEMEPA à la CPA. En fin de concession qui peut être versée dès que la délibération du bureau communautaire du 1<sup>er</sup> avril 2011 est exécutoire, et ce, afin de réduire les frais financiers générés par le solde négatif au 31 décembre 2010 et qui se poursuit durant la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et la clôture effective de l'opération ;
- Participation d'équilibre restant due 2<sup>ème</sup> semestre 2010 : 125 691 € HT ;
- Participation de clôture de l'opération : 123 068 € HT.

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Politique de la ville - Convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Pertuis 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 JUIL 2011