Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20120712-2012_A119-DE
Date de télétransmission : 17/07/2012
Date de réception préfecture : 17/07/2012

communauté du PAYS D'AIX

ACTE RENDU EXECUTOIRE PAR APPLICATION DES FORMALITES DE TELE-TRANSMISSION AU CONTROLE DE LEGALITE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 12 JUILLET 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_A119

OBJET : Habitat - ZAC communautaire du Centre Ancien à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011) et versement de la participation annuelle

---

Le 12 juillet 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 juillet 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri – AGOPIAN Jacques – ALBERT Guy – AREZKI Alain – ARNAUD Christian – BABULEAUD Jean-Pierre – BARRET Guy – BAUTZMANN Marcel – BELLUCCI Angélique – BENON Charlotte – BLAIS Jean-Paul – BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile- BOULAN Michel – BOYER Michel – BRAMI Helliot – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASSAN René - CATELIN Mireille – CHARDON Robert – CHEVALIER Eric – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – CURINIER Erick – DAGORNE Robert – DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier – DELAVET Christian – DELOCHE Gérard – DEMENGE Jean – DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine – DUFOUR Jean-Pierre – DUPERREY Lucien – FERAUD Jean-Claude – FERAUD Pierre – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GARÇON Jacques – GASCUEL Jean – GERACI Gérard – GERARD Jacky – GROSDEMANGE Gérard – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HAMARD-OULMI Nadira – JAUME Emmanuelle – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LECLERC Jean-François – LICCIA Marcel – LONG Danielle – MANCEL Joël – MARTIN Richard – MARTIN Régis – MATAS Henri – MAURET Jacques – MAURICE Jany – MERSALI Malik – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – MOUGIN Jacques – MOYA Patrick – MUSSET Alain – NICOLAOU Jean-Claude – ORCIER Annie – PAOLI Stéphane – PATOT Gérard – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Claude – PERRIN Jean-Marc – PIN Jacky – PIZOT Roger - POITOU Frédéric – RENAUDIN Michel – ROUARD Alain – ROUGIER Jacques – ROUSSEL Jacques –SANGLINE Bruno – SANTAMARIA Danielle – SILVESTRE Catherine – SUSINI Jules – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard – VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette – MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien – SAEZ Jean-Pierre suppléé par CLAVEL Caroline

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger - AMIEL Michel donne pouvoir à ORCIER Annie – BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – BENNOUR Dahbia donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine – BERNARD Christine donne pouvoir à GALLESE Alexandre – BRUNET Danièle donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre – DECARA Yannick donne pouvoir à SUSINI Jules – DESCLOUX Odette donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – DILLINGER Laurent donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FOUQUET Robert donne pouvoir à TERME Françoise – GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard – GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques – LAFON Henri donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira – LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à SILVESTRE Catherine – LOUIT Christian donne pouvoir à BRAMI Helliot – MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERGER Reine donne pouvoir à DELOCHE Gérard – MICHEL Claude donne pouvoir à MERSALI Malik - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel – MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à MATAS Henri – MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky – OLLIVIER Arlette donne pouvoir à GERACI Gérard – PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – PORTE Henri-Michel donne pouvoir à GACHON Loïc – POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis – SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique – TONIN Victor donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pourvoir : BORDET André – BOUTILLOT Guy – BUCKI Jacques – CHARRIN Philippe – – CHAZEAU Maurice - CHORRO Jean – DEVAUX Pierre – DUCATEZ-CHEVILLARD Christine – FENESTRAZ Martine – GARNIER Eliane – GOURNES Jean-Pascal – GUEZ Daniel – JONES Michèle – LEGIER Michel – NELIAS Mireille – RIVET-JOLIN Catherine – VALETA Marie-José – VENEL Gérard

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

DGA Prospective Aménagement
Direction des Opérations d'Aménagement
SP/CVO

07_1_04

CONSEIL DU 12 JUILLET 2012

Rapporteur : Jean Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : ZAC Communautaire Centre Ancien à Trets – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011) et versement de la participation annuelle
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La réalisation de la ZAC Centre Ancien à Trets a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du Bureau du 1er avril 2011 par le biais d'une concession d'aménagement. Il s'agit de présenter le compte rendu annuel d'activités 2011 du concessionnaire à la Collectivité.

Exposé des motifs :

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC du Centre Ancien, le concessionnaire est chargé :

- de la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, (procédure Loi sur l'Eau) ;
- de la réalisation des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- de la commercialisation des lots ;

- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération.

La SPLA assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération qui s'est réuni à trois reprises durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni deux fois.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 29 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé,
- le plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Depuis avril 2011, la SPLA Pays d'Aix Territoires a donc entamé les missions qui lui sont dévolues. Le rapport présenté au Conseil d'Administration de la SPLA du 11 avril 2012 présente le CRAC 2011.

Il faut rappeler en préalable que la concession de la ZAC Centre Ancien a été établie suite à une convention publique d'aménagement, qui s'est achevée le 31 mars 2011. La concession actuelle présente donc deux axes d'intervention :

1- la poursuite des actions de réhabilitation menés dans le centre ancien, et qui faisaient l'objet d'une précédente convention ;
2- la réalisation de l'aménagement du secteur René Cassin, avec un projet de création de nouveaux logements, et notamment de logements sociaux. Une partie du secteur sera conservée pour l'accueil d'activités tertiaires ainsi que pour la création du pôle d'échanges. Les entreprises situées actuellement sur l'avenue René Cassin seront relocalisées sur la zone de la Burlière.

Vous trouverez ci-joint le compte rendu annuel à la collectivité transmis par la SPLA qui détaille leurs actions 2011 et leurs perspectives 2012. En synthèse, ces éléments sont les suivants :

Dès le démarrage de la concession, la SPLA a engagé le réaménagement et le traitement de l'ensemble du site de l'ancien garage Mège en entrée de ville. Ainsi, une partie des travaux d'aménagement des locaux ont été réceptionnés en 2011 notamment pour l'accueil d'un centre médical et de l'office de tourisme. Le parachèvement de l'aménagement du parc paysager du jardin des remparts a également été initié.

Parallèlement, les études hydrauliques des ruisseaux de la Bagasse et du Longarel ont été réalisées et leurs premières conclusions présentées en comité de pilotage.

Pour finir, la SPLA a assuré la gestion des immeubles, et notamment :

- Cession des immeubles 4 et 6 Rue Gasquet avec un programme de 5 logements sociaux PLS ;
- Commercialisation des immeubles Rue Brossolette et 4 Rue Magenta ;
- Gestion des immeubles du stock foncier, notamment les 12 logements occupés du jardin des remparts et des parcelles vacantes de la synagogue.

Dans le cadre de l'observatoire foncier une trentaine de DIA ont été examinées pendant l'année 2011.

En 2011, le stock foncier de la concession d'aménagement préalable qui s'est terminée le 31 mars a été apporté en nature par la CPA pour une valeur de 2 357 453 €.

Le bilan prévisionnel actualisé pour l'année 2011 est similaire au bilan joint au traité de concession, le seul poste qui a évolué est celui des études préalables. En effet, les missions complémentaires de modélisations hydrauliques et un complément à l'étude d'impact n'étaient pas prévues initialement.

Il s'agit donc en 2012 de continuer ces missions d'études pour notamment constituer le dossier de réalisation et le faire approuver, élaborer le dossier d'autorisation Loi sur l'eau et accompagner la Commune dans sa procédure de révision simplifiée du PLU. L'objectif pour cette année est également de finaliser les travaux d'aménagement de l'ancien garage Mège pour l'accueil de l'office de Tourisme et l'extension du jardin des remparts.

Pour finir, une participation en numéraire est également versée à la SPLA à l'issue de l'approbation du CRAC de l'année n-1. Le montant total de la participation s'élève à 5 784 000 €. Selon les termes du traité, le premier versement, réalisé en 2011, s'est élevé à 800 000 €. A partir de 2012, la participation annuelle de la CPA s'élève à 600 000 €.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le bilan prévisionnel initial de l'opération, le réalisé 2010 et 2011, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Visas :

VU l'exposé des motifs,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
VU la délibération n°2004-A124 du Conseil communautaire du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création de la ZAC Centre Ancien de Trets ;
VU la délibération n°2010-A189 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010 créant la ZAC ;
VU la délibération n° 2011_B129 du Bureau communautaire du 1er avril 2011 concédant l'aménagement de la ZAC centre ancien de Trets ;
VU l'avis du Bureau communautaire du 28 juin 2012 ;
VU l'avis de la Commission Habitat du 14 juin 2012.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2011) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la réalisation de la ZAC centre ancien de Trets ;

- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2012 s'élève à 600.000 € et que ce montant sera imputé sur la ligne de crédit 17339 fonction 90 nature 20422 qui présente les disponibilités nécessaires ;

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

PAYS d'AIX Territoires
Société Publique Locale d'Aménagement

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 AVRIL 2012

.....

6. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Trets - Concession d'aménagement – ZAC centre ville

6.1. Note de conjoncture

Madame GENUA poursuit en présentation les éléments concernant la Ville de Trets. La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du centre ville de Trets a été signée entre la Communauté du Pays D'Aix et la SPLA Pays d'Aix Territoires le 20 avril 2011 et a été notifiée le 21 avril 2011.
La première année de la concession a vu le commencement de la constitution du dossier de réalisation de la ZAC et les premiers travaux d'aménagement d'équipements :

- Tout d'abord, l'apport en nature du stock foncier de la concession d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets terminée le 31 mars 2011.
- Les études préalables au dossier de réalisation de la ZAC, notamment l'étude hydraulique des ruisseaux de la Bagasse et du Longarel.
- Les travaux d'aménagement du garage Mège à l'angle du boulevard Vauban et de l'avenue Mirabeau en centre médical, office de tourisme et extension du jardin des Remparts.
- La cession des immeubles 4 et 6 rue Gasquet avec un programme de 5 logements sociaux PLS.
- La commercialisation des immeubles rue Brossolette et 4 rue Magenta suivie de l'obtention d'offres.
- La gestion des immeubles du stock foncier, notamment des 12 logements occupés, du jardin des remparts et des parcelles vacantes de la synagogue.

LES CHARGES

1. L'ACTION FONCIERE ET LES ACQUISITIONS FONCIERES

- Dans le cadre de l'observatoire foncier une trentaine de D.I.A. ont été examinées pendant l'année 2011 (prix moyen 2 217 €).
- Le stock foncier de la concession d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets qui s'est terminée le 31 mars a été apporté en nature par la Communauté du Pays d'Aix le 7 juillet 2011 pour un montant de 2 357 453 €.
- Les caractéristiques des immeubles sont les suivantes :

	Cadastre	Adresse	Affectation des locaux	Date signature d'acte	Prix hors frais notaire	Frais de notaire
1	AB 141	31 rue Lemée	Immeuble d'hab		565 390 €	
2	AB 182	18 rue Premier Mai	Immeuble d'hab		349 106 €	
3	AC 30	13 rue Clérion	Immeuble d'hab		260 417 €	
4	AB 270	10 rue Borde	Immeuble d'hab		158 656 €	
5	AB 284	Bd Vauban	Terrain nu		460 164 €	
6	AB 287	Bd Vauban	Terrain nu			
7	AB 756	Avenue Mirabeau	Terrain nu			
8	AB 93	Impasse Blanqui	Terrain nu		235 780 €	
9	AB 101	Rue Paul Bert	Terrain nu			
10	AB 102	Rue Paul Bert	Terrain nu			
11	AB 103	Rue Paul Bert	Terrain nu			
12	AB 105	9 rue Paul Bert	Immeuble d'hab	7/07/11		13 072 €
13	AB 108	7 rue Paul Bert	Immeuble d'hab			
14	AB 109	5 rue Paul Bert	Immeuble d'hab			
15	AB 121	3 bis Paul Bert	Immeuble d'hab			
16	AB 656	Impasse Blanqui	Terrain nu			
17	AB 766	Rue Paul Bert	Terrain nu			
18	AB 356	4 rue Gasquet	Immeuble d'hab		230 000 €	
19	AB 354	6 rue Gasquet	Immeuble d'hab			
20	AB 457	Rue Brossolette	Ruine		28 000 €	
21	AB 458	Rue Brossolette	Ruine			
22	AB 446	4 rue Magenta	Immeuble d'hab		70 000 €	
23	AB 364	Rue Ledru Roll	Terrain nu		1 €	
24	AB 370	Rue GrandePujade	Terrain nu		1 €	
				Total	**2 357 513 €**	13 072 €
					Total général	2 370 585 €

- En dehors du stock foncier, une acquisition d'opportunité a été réalisée en 2011 : le terrain avec maison situé 1 rue Féraud.

- L'objectif d'acquisitions pour 2011, fixé prévisionnellement à 1 000 000 €, n'a pas été atteint, du fait que seule une acquisition a pu être réalisée.

Cadastre	Adresse	Affectation des locaux	Date signature d'acte	Prix hors frais de notaire	Frais de notaire
AC 2	1 rue Féraud	Terrain + maison	8.12.11	240 000 €	-
Total		240 000 €			

2. LES TRAVAUX ET LES HONORAIRES TECHNIQUES

En 2011, les travaux et honoraires ont atteint 314 483 € H.T, répartis comme suit :

a. Travaux et honoraires relatifs à la transformation du garage Mège en centre médical, office de tourisme et extension du jardin des remparts : 270 000 € HT.
b. Travaux d'entretien des logements loués pour environ 12 000 € HT : Ce sont des réparations des immeubles loués 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 13 rue Clérion.
c. Etudes afin de constituer le dossier de réalisation de la ZAC : environ 33 000 € HT.
d. L'étude hydraulique, le relevé de géomètre, le complément d'étude d'impact.

3. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Au 31 décembre 2011, Pays d'Aix Territoires gérait 25 immeubles ou parcelles, parmi lesquels :

- 10 immeubles d'habitations, dont 4 occupés, comprenant 12 logements, et 6 vacants ;
- 15 parcelles en état de terrain nu ou aménagé.

Le recouvrement des loyers a connu des difficultés concernant une famille et un locataire.
Le montant total des loyers perçus au 31 décembre 2011, était de 18 482 €.

4. LA COMMUNICATION

La communication relative à la concession s'est poursuivie dans le cadre de l'affichage des autorisations de travaux (centre médical, office de tourisme, jardin des Remparts).

CONCLUSION POUR LES CHARGES :
Le montant total des charges (acquisitions, travaux, honoraires, rémunération aménageur et frais divers) représente pour l'année 2011, 3 104 458 € HT.

LES PRODUITS

Les produits en 2011 sont provenus de la cession d'immeubles et de la participation de la CPA pour un montant total de 3 405 995 € HT.

1. LES CESSIONS

Une cession a eu lieu : celle des immeubles 4 et 6 rue Gasquet à la SCI DOJE SOISEROL pour un montant total de 230 000 €, le 21 novembre 2011.
Les contacts préalables avec des acquéreurs ont concerné les parcelles rue Brossolette et le 4 rue Magenta.

2. LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE

La participation de la CPA, pour l'année 2011, a été versée le 22 août 2011 pour un montant de 800 000 €.

3. L'AVANCE DE TRESORERIE DE LA COMMUNAUTE

Concernant l'avance de trésorerie, la CPA l'a versée le 9 juin 2011 pour un montant de 1 000 000 €. Elle a été remboursée fin 2011.

4. LES SUBVENTIONS DE COLLECTIVITES

Aucune subvention n'a été réglée ni sollicitée à ce stade de l'opération.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives pour l'année 2012 sont les suivantes :

- Des acquisitions limitées au strict nécessaire dans le but de saisir une opportunité.
- Les cessions des parcelles rue Brossolette et des immeubles 4 rue Magenta et 1 rue Féraud.
- La fin des travaux d'aménagement du centre médical de premier recours, de l'Office de Tourisme et de l'extension du Jardin des Remparts.
- La constitution du dossier de réalisation de la ZAC par l'achèvement de l'étude hydraulique et les études urbanistiques et VRD.

- La constitution de dossier et l'obtention de l'autorisation Loi sur l'Eau.
- L'accompagnement de la ville de Trets dans la procédure de révision simplifiée du PLU.

6.2. Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2011

La concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du centre ville de Trets a été signée entre la Communauté du Pays d'Aix et la SPLA Pays d'Aix Territoires le 20 avril 2011 et notifiée le 21 avril 2011.

La première année de la concession se caractérise par l'engagement des premiers travaux d'aménagement d'équipements ainsi que des études permettant de constituer le dossier de réalisation de la ZAC :

- Tout d'abord, l'apport en nature du stock foncier de la concession d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets terminée le 31 mars 2011.
- Les études préalables au dossier de réalisation de la ZAC, notamment l'étude hydraulique des ruisseaux de la Bagasse et du Longarel.
- Les travaux d'aménagement du garage Mège à l'angle du boulevard Vauban et de l'avenue Mirabeau en centre médical, office de tourisme et extension du jardin des Remparts.
- La cession des immeubles 4 et 6 rue Gasquet avec un programme de 5 logements sociaux PLS.
- La commercialisation des immeubles rue Brossolette et 4 rue Magenta suivie de l'obtention d'offres.
- La gestion des immeubles du stock foncier, notamment des 12 logements occupés, du jardin des Remparts et des parcelles vacantes de la synagogue.

Durant l'année 2012, devraient aboutir les actions suivantes :

- Des acquisitions limitées dans le but de saisir une opportunité.
- Les cessions des parcelles rue Brossolette et des immeubles 4 rue Magenta et 1 rue Féraud.
- La fin des travaux d'aménagement du centre médical de premier recours, de l'office de tourisme et de l'extension du jardin des Remparts.
- La constitution du dossier de réalisation de la ZAC en vue d'une approbation par le conseil communautaire d'ici la fin de l'année.
- La constitution du dossier d'autorisation Loi sur l'Eau en vue de la réalisation des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, noue ?? paysagère, recalibrage du réseau pluvial...).
- L'accompagnement de la ville de Trets dans la procédure de révision simplifiée du PLU.

- L'approbation par le Conseil Municipal de la révision simplifiée doit intervenir avant la présentation, en conseil communautaire du dossier de réalisation de la ZAC.

L'économie générale de l'opération se présente comme suit :

Pour l'ensemble de la convention :

Total des charges € HT : **31 381 200 €**

Dont :
- Maîtrise des sols : 16 641 000 €
- Travaux et honoraires : 10 540 000 €
- Rémunération aménageur : 2 881 466 €

Total des produits € HT : **31 381 200 €**

Dont :
- Cessions : 16 740 000 €
- Participations : 12 302 000 €
- Subventions : 2 209 200 €

Avec pour l'année 2012 :

Total des charges € H.T : **1 748 708 €**

Dont :
- Maîtrise des sols : 993 316 €
- Travaux et honoraires : 335 618 €
- Rémunération aménageur : 249 600 €

Total des produits € H.T : **855 487 €**

Dont :
- Cessions : 235 000 €
- Participations : 600 000 €

Z.A.C du centre-ville de TRETS

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

Nom de la société : **S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRE**

Sigle de la société :

Collectivité contractante : **Communauté du Pays d'Aix**

Désignation : **Zone d'Aménagement Concerté du centre-ville de TRETS**

Nature de la convention établie entre la société et la collectivité : convention publique d'aménagement

	dates	
délibération d'approbation de la collectivité	1° avril 2011	
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	21 avril 2011	10 ans
délibération du conseil d'administration		
signature de la convention	20 avril 2011	
validité de la 1ère prorogation		
fin de validité de la convention	21 avril 2021	

Procédure d'aménagement :

création de ZAC	10 décembre 2010
réalisation de ZAC	

Budget prévisionnel de l'opération :

approbation du CRPO (ex BPO) initial	31 381 200 €
approbation du dernier CRPO	

Information de la collectivité

examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC	-
remise du précédent CRAC	-

Concertation et enquêtes :

	date d'ouverture	*date de bilan ou de fin*
concertation		
enquête publique PAZ		
enquête publique de DUP		
enquête parcellaire		

Financement de l'opération :

	K€
montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	1 000
montant de la part garantie par la collectivité des emprunts	80%
montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts	

Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération

	X
risque assuré par la collectivité	X
risque assuré par la société	

Pièces annexées :

synthèse du programme physique et du bilan approuvés à l'origine de l'opération	X
synthèse du dernier BPO approuvé et du BPO actualisé, échéancier, plan de trésorerie et de financement	X
état des réalisations, des recettes et des dépenses, des acquisitions et des cessions	
tableaux détaillés des acquisitions et des cessions	X
note de conjoncture, analyse et commentaires détaillés, propositions et plans	X
rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique	X

Z.A.C du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE - 2011

CRPO (ex BPO) APPROUVE A L'ORIGINE DE L'OPERATION

	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions	**16 740 000**		
Participations constructeurs	**4 160 000**		
Participation CPA apport nature	**2 358 000**		
Participations de la collectivité *	**5 784 000**		
Subventions autres collectivités	**2 209 200**		
Produits de gestion	**130 000**		
* risque assuré par la collectivité			
TOTAL DES PRODUITS	**31 381 200**		
(encaissements définitifs)			
Maîtrise des sols	**14 283 000**		
Maitrise des sols apport concédant	**2 358 000**		
Travaux bâtiments et honoraires	**10 540 000**		
Rémunération concessionnaire	**2 881 466**		
Frais financiers trésorerie	**160 000**		
Frais financiers sur emprunt	**580 000**		
Frais divers	**464 823**		
TVA complémentaire	**-**		
TVA irrécupérable	**113 911**		
TOTAL DES CHARGES	**31 381 200**		
(décaissements définitifs)			
RESULTAT	**0 €**		

SURFACE DE L'OPERATION m²	66 000

DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION SHON m²	66 000 (*)
détail :	
logements	44 000
bureaux	14 000
commerces	4 000
ateliers et entrepôts	
superstructures publiques	3 000

REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR	**2 881 466**

Imputation de charges à l'opération

Observations :

Z.A.C CENTRE VILLE DE TRETS - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	Dernier CRPO approuvé € HT	Réalisation 2011 € HT	**Cumulé-réalisé au 31.12.11 € HT**	Prévision 2012 € HT	**CRPO actualisé 2011-2021 € HT**	Différence CRPO € HT
Cessions	16 740 000	230 000	**230 000**	235 000	**16 740 000**	0
Participations constructeurs	4 160 000	0	**0**	0	**4 160 000**	0
Participation CPA apport en nature	2 358 000	2 357 513	**2 357 513**		**2 357 513**	-487
Participation CPA	5 784 000	800 000	**800 000**	600 000	**5 784 000**	0
Subv autres collectivités	2 209 200	0	**0**	0	**2 209 200**	0
Produits de gestion	130 000	18 482	**18 482**	20 487	**130 487**	487
TOTAL DES PRODUITS	31 381 200	3 405 995	**3 405 995**	855 487	**31 381 200**	0
Maîtrise des sols	14 283 000	259 752	**259 752**	993 316	**14 283 000**	0
Maîtrise des sols apport concédant	2 358 000	2 357 513	**2 357 513**		**2 357 513**	-487
Etudes préalables		7 660	**7 660**	90 000	**97 660**	97 660
Travaux et honoraires	10 540 000	314 483	**314 483**	335 618	**10 442 340**	-97 660
Rémunération aménageur	2 881 466	167 014	**167 014**	249 600	**2 881 466**	0
Frais financiers trésorerie	160 000	-13 446	**-13 446**	32 487	**160 000**	0
Frais financiers sur emprunt	580 000	0	**0**	0	**580 000**	0
Frais divers	464 823	11 483	**11 483**	47 687	**465 311**	488
TVA sur marge	113 911	0	**0**	0	**113 911**	0
TOTAL DES CHARGES	31 381 200	3 104 458	**3 104 458**	1 748 708	**31 381 200**	0
SOLDE D'EXPLOITATION	0	301 536	**301 536**	-893 221	**0**	0
Tiers clients		127440	**127440**	-127440		
Tiers fournisseurs		-8096	**-8096**	8096		
Etat tva		-10116	**-10116**	10116		
Clients créditeurs		-55666	**-55666**	55666		
CREANCES ET DETTES		53 562	**53 562**	-53 562	0	
Avances trésorerie reçues		1 000 000	**1 000 000**	1 000 000		
Avances trésorerie remboursées		-1 000 000	**-1 000 000**	-1 000 000		
Mobilisations emprunts		0	**0**	0		
Remboursements emprunts		0	**0**	0		
AVANCES ET REMBOURSEMENTS		0	**0**	0	0	
SOLDE EN FIN DE CHAQUE EXERCICE		355 098	**355 098**	-946 783		
TRESORERIE CUMULEE		**355 098**	**355 098**	**-591 685**		
Acquisitions foncières réalisées m²	1 500	600	2 100	4 000	surface à remettre	
Cessions réalisées m²	0	200	200	600	à la collectivité	
STOCK FONCIER	1 500	400	1 900	3 400	3 000	
REM. AMENAG.	2 881 466	2 881 466	167 014	167 014	249 600	2 881 466

SURF OPER° m² 66 000

Z.A.C du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2011

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2011

N°	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
1	Immeuble entier R+1	42 ca	Parcelle cadastrée section AB n°457 située rue Brossolette	C.P.A		X			7.07.11	voir page suivante	
2	Immeuble entier R+1	45 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 458 située rue Brossolette								
3	Immeuble entier R+3	61 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 182 située 18 rue du Premier Mai								
4	Immeuble entier R+3	1 a 58 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 141 située 31 rue Lemée								
5	Immeuble entier R+2	84 ca	Parcelle cadastrée section AC n° 80 située 13 rue Clérion								
6	Terrain nu	20 ca	Parcelle cadastrée section AB n°364 rue Ledru Rollin								
7	Terrain nu	31 ca	Parcelle cadastrée section AB n°370 rue Grande Pujade								
8	Immeuble entier R+3	73 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 270 située 10 rue Borde								
9	Immeuble entier R+3	47 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 353 située 6 rue Gasquet								
10	Immeuble entier R+3	78 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 354 située 4 rue Gasquet								

Réalisées pendant l'exercice 2011 (suite)

N°	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
11	Terrain nu	7 a 90 ca	Parcelle cadastrée section AB n°284 située boulevard Vauban								
12	Terrain nu	4 a 25 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 287 Bd Vauban								
13	Terrain nu	10 a 23 ca	Parcelle cadastrée section AB n°756 7 avenue Mirabeau								
14	Terrain nu	22 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 93 Impasse Blanqui								
15	Terrain nu	12 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 101 rue Paul Bert								
16	Terrain nu	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 102 rue Paul Bert	C.P.A		X			7.07.11	2357513	
17	Terrain nu	5 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 103 rue Paul Bert								
18	Immeuble entier R+2	57 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 109 rue Paul Bert								
19	Immeuble entier R+3	46 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 121 3 bis rue Paul Bert								
20	Terrain nu	32 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 656 Impasse Blanqui								
21	Immeuble entier R+2	123 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 105 9 rue Paul Bert								
22	Immeuble entier R+1	71 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 108								

			7 rue Paul Bert									

Réalisées pendant l'exercice 2011 (suite et fin)

N°	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
23	Immeuble entier R+2	58 ca	Parcelles cadastrée Section AB n°446 4 rue Magenta	C.P.A		X			7.07.11	voir page précéd.	
24	Terrain nu	71 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 766 rue Paul Bert								
25	Immeuble entier R+1 et terrain	277 ca	Parcelle cadastrée Section AC n° 2 1 rue Féraud	M. GERBINO	20 ch. Gilles Borel 13100 Aix en Provence	X			8.12.11	240 000	

Z.A.C du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2011

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2011

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
1	Immeuble entier R+2	78 ca	4 rue Gasquet AB n° 354	SCI Doje Soiserol	400 ancien ch. de Peynier 13530 Trets		13.10.10		21.11.11	230 000 €
2	Immeuble entier R+2	47 ca	6 rue Gasquet AB n° 353							
			n° cadastre			*PV:promesse de vente*	*CO:compromis de vente*	*CS:conditions suspensives*		

Z.A.C du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2011

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

Référence de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	Acte

Réalisé pendant l'exercice 2011

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

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu annuel à la collectivité qui vient de lui être présenté.

Extrait certifié conforme
au procès verbal du Conseil
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

2012_A119

OBJET : Habitat - ZAC communautaire du Centre Ancien à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011) et versement de la participation annuelle

---

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
Maryse JOISSAINS MASINI

17 JUIL. 2012