

2012_A122

OBJET : Politique de la ville - Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis C.P.A./SPLA - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011)

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.

Étaient 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 Héliot - 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 - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUINIER Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - 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 - 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

Étai(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

Étai(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 ORCIER Annie - BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - BENNOUR Dabha 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 Héliot - 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

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - 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 - JONÈS Michèle - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - NELIAS Mireille - PELLENC Roger - RIVET-JOLIN Catherine - VALETA Marie-José - VENEL Gérard

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

07_2_01

CONSEIL DU 12 JUILLET 2012

Rapporteur : Bruno SANGLINE

Thématique : Politique de la Ville

Objet : Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis - « CPA / SPLA » - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011)

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne le compte rendu annuel à la collectivité 2011 de la concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis, déclarée d'intérêt communautaire au titre de la Politique de la Ville par le Conseil de communauté en sa séance du 10 décembre 2010 (n°2010-A194).

I – RAPPEL DU CONTEXTE D'INTERVENTION COMMUNAUTAIRE

La Ville de Pertuis mène depuis plusieurs années des actions visant à la reconquête de son centre ville qui constitue le point fort de son CUCS signé en 2007.

Au titre de sa compétence politique de la Ville, et de sa compétence habitat, la Communauté du Pays d'Aix accompagne et soutient la commune de Pertuis depuis 2003. Une première convention publique d'aménagement entre la CPA et la SEMEPA qui s'est achevée le 31 décembre 2010, a permis de réhabiliter des immeubles anciens, d'améliorer le fonctionnement urbain et la qualité de l'espace public, mais aussi de préparer grâce aux acquisitions foncières réalisées le traitement futur des îlots très dégradés situés dans le secteur du cœur de ville de Pertuis. Ainsi, la Communauté, à la demande de la commune de Pertuis, poursuit l'action engagée dans le centre historique de Pertuis, sous la forme d'une nouvelle opération d'aménagement, dénommée « concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis », déclarée d'intérêt communautaire au titre de la politique de la ville et sur le fondement du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Pertuis par le Conseil de communauté du 10 décembre 2010 (délibération n°2010 A-194).

Cette opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires et a fait l'objet d'une convention de concession qui a pris effet le 1^{er} janvier 2011, pour une durée de quatre ans.

Les priorités de l'opération d'aménagement pour la rénovation du cœur de ville de Pertuis sont, d'une part, de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de l'opération précédente et, d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

Dans ce cadre, la Communauté du Pays d'Aix a décidé que le stock foncier réalisé dans l'opération précédente serait transmis à la SPLA Pays d'Aix Territoires, sous forme d'une participation en nature. Cette décision a été formalisée par le Bureau communautaire du 1^{er} avril 2011 (n°2011-B132) et par la signature d'un avenant n°1 à la concession adopté par le bureau communautaire du 8 mars 2011 (n°2011-B056)

II - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE POUR L'ANNEE 2011

L'année 2011 s'est organisée autour des éléments suivants :

- Finalisation de l'étude/esquisse de l'îlot des Escourts confiée au cabinet d'Architecture FRADIN & WECK en vue de réaliser un programme de logements/services pour personnes âgées autonomes et consultation de plusieurs opérateurs privés et publics.
- Acquisition de l'immeuble sis 44 place Saint Pierre.
- Transfert du stock foncier SEMEPA/CPA/SPLA.
- Phase de négociation pour deux acquisitions prioritaires : terrain BP 12 derrière la salle des fêtes et 2 remises rue des Escourts.
- Lancement de la consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre en vue de la démolition et de la création d'un passage public rue Galante.
- Etablissement du programme de piétonisation du centre ancien.
- Lancement de la consultation pour une étude de circulation afin de mesurer l'impact de la piétonisation dans le périmètre élargi du centre ville.
- Transfert de l'arrêté de DUP travaux de restauration immobilière sur l'immeuble dit de la «Reine Jeanne» et de l'immeuble sis 22 rue François Morel.
- Agrément d'acquéreur et compromis de vente avec la société IMINVEST pour la cession de l'immeuble sis 22 rue François Morel.
- Agrément d'acquéreur et compromis de vente avec la SCI FABERNAS pour la cession de l'immeuble 86 rue Notre Dame.
- Mise en commercialisation de l'immeuble sis 53 rue Notre Dame et rue François Morel (BV 44).
- Ilots Ange et Vinolly : consultation de plusieurs opérateurs privés ou publics, en vue de la réalisation d'un programme de 27 logements an accession.

II-1 ACTION FONCIERE – ACQUISITIONS ET CESSIONS :

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

Nombre de DIA analysées	80	Nombre de comités techniques	9
Nombre de visites et d'études	5	Nombre d'acquisitions	1

Une attention particulière a été apportée aux dossiers suivants :

➤ **Transfert du stock foncier :**

- La complexité des modalités de transfert (SEMEPA/CPA/SPLA) du stock foncier (35 biens immobiliers) : préparation acte notarié, estimation de France Domaine, diagnostics techniques, passage en commission, bureau et conseil communautaires, transfert des contrats (baux, assurance, taxes, conventions...) et la préparation de l'avenant n°1 ont nécessité de signer un mandat de gestion SEMEPA/CPA afin d'assurer la gestion locative et immobilière du stock entre le démarrage de la nouvelle concession et la signature de l'acte de transfert (16/06/11).

➤ **Acquisitions stratégiques prioritaires**

- Deux remises situées dans le périmètre de l'opération des Escourts (résidence pour personnes âgées) et inscrites dans le programme d'acquisition de la concession :
 - La SPLA a signé l'acte pour l'acquisition d'une des deux remises le 24 janvier 2012 au prix de 27 300 €.
 - La propriétaire de l'autre remise est sous curatelle et son représentant ne souhaite pas vendre. Une négociation est engagée pour acquérir cette remise.
- Immeuble 38 rue de l'Ange situé dans l'opération de l'îlot de l'Ange : la SPLA a fait une offre de prix à 120 000 € au propriétaire occupant pour l'acquisition de son bien. Le propriétaire a accepté l'offre qui se réalisera dès qu'une solution de relogement sera trouvée, démarches en cours avec le CCAS de la commune.
- L'immeuble sis 44 place Saint Pierre a été acquis pour la somme de 295 000 € avec l'objectif d'y implanter un équipement communal. Cette maison se situe sur la place Saint Pierre, mitoyenne de la bibliothèque municipale et du service politique de la ville, à proximité du site de la butte du Barry, où la commune souhaite aménager un théâtre de verdure. La ville de Pertuis s'est engagée à racheter cet immeuble à la SPLA avant la fin de la concession (délibération du conseil municipal de Pertuis en date du 9 mai 2012).

- Terrain (BP 12) impasse Silvy derrière la salle des fêtes. La négociation amiable a permis de diminuer le prix de 200 000 € à 110 000 €. L'acte a été signé le 24 janvier 2012, la ville de Pertuis s'engageant à racheter le bien en 2012 (délibération du conseil municipal de Pertuis en date du 9 mai 2012).
- Etude DIA de l'immeuble 58 place Parmentier (pour implantation de l'office de tourisme) sans suite.
- 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, avec l'accord de la CPA, 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, entre temps le vendeur a retiré sa vente. Après plusieurs reports d'audience, le jugement a eu lieu le 28 septembre 2011, concluant que le vendeur ayant retiré sa vente il n'y a pas lieu de fixer le prix de l'immeuble. A la demande de la CPA la SEMEPA n'a pas fait appel de la décision.

➤ **Les cessions d'immeubles**

Dans le cadre de ses missions la SPLA "Pays d'Aix Territoires" doit commercialiser les immeubles acquis avec un programme de réhabilitation défini en accord avec la CPA et la commune de Pertuis. Elle assiste également les futurs acquéreurs dans leurs démarches auprès des différents partenaires : prescriptions Architecte des Bâtiments de France (ZPPAUP), règlement POS, DUP travaux...

Les cessions réalisées :

- Immeuble 22 rue François Morel :
Cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de DUP travaux au titre de l'opération de restauration immobilière de «l' Ilot de la Reine Jeanne», inscrite dans la concession d'aménagement.
Un compromis de vente a été signé le 8 décembre 2011 avec la SAS IMINVEST MDB pour la somme de 400 000 € ; sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire qui a été déposé le 29 février 2012 (montage loi Malraux).

Cette cession a fait l'objet d'un agrément d'acquéreur adopté par le Bureau communautaire du 17 novembre 2011 (n°2011-B434).

Les cessions en cours de réalisation :

- Immeuble 86 rue Notre Dame :
Un compromis de vente a été signé le 20 juillet 2011 pour un montant de 97 000 € HT.
L'acquéreur a prévu de réhabiliter entièrement cet immeuble et de réaliser un logement de 105 m² + 1 garage en loyer conventionné (subventions demandées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

- Immeuble 53 rue Notre Dame :
Immeuble a été mis en commercialisation en octobre 2011 pour un montant de 136 000 €.
Le projet de réhabilitation sera soumis préalablement à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et du service de l'urbanisme.

- Ilot des Escourts :
Plusieurs opérateurs ont été contactés sur la base du dossier technique réalisé par le cabinet d'architectes et ont visité le site :
 - **Opérateurs privés** : CAP SENIORS, HESTIA FINANCES, AMETIS, ADIM, PROMOGIM, SAIRENOR, GOTHAM. Aucun n'a donné suite, les caractéristiques de l'opération ne répondant pas à leurs critères d'intervention (programme, taille).

 - **Bailleurs sociaux** : LOGIREM, NOUVEAU LOGIS PROVENCAL et FAMILLE & PROVENCE, VAUCLUSE LOGEMENT, NEOLIA :

Seul Nouveau Logis Provençal est intéressé par l'opération. Une étude financière est en cours avec un montage en logements PLS (prêt locatif social), la gestion locative serait confiée à l'association AVALLIS CLAUSA qui gère déjà la résidence 3ème âge « Maison du Soleil » à Pertuis.

➤ **Ilot de l'Ange / îlot Vinolly :**

La ville de Pertuis souhaite un programme d'une trentaine de logements en accession à la propriété. La SPLA a réalisé une plaquette de présentation : plans état des lieux/esquisse projet/coût d'opération qui a été transmise à des opérateurs privés et publics intéressés par le projet. Les visites ont été organisées, l'Architecte des Bâtiments de France est très impliqué.

Il s'agit d'opérations coûteuses du fait de l'état du bâti très dégradé, d'un parcellaire étroit et imbriqué et d'un accès malaisé. De plus, elles sont situées dans un secteur du centre historique peu valorisé.

La plaquette a été transmise à une quinzaine d'opérateurs potentiels, plusieurs visites du site ont été organisées :

- **Opérateurs privés :** CAP SUD, CAP SENIORS, HESTIA FINANCES, AMETIS, ADIM, PROMOGIM, SAIRENOR, GOTHAM, IMMINVEST, François DUSSOL.
- **Bailleurs sociaux :** LOGIREM, NOUVEAU LOGIS PROVENCAL et FAMILLE & PROVENCE, VAUCLUSE LOGEMENT, NEOLIA :

- **Ilot VINOLLY :** 4 immeubles à restructurer : 780 m² de surface habitable potentielle + cour. Prix : 450 000 €.

La société IMINVEST (investisseur de l'opération 22 rue François Morel) propose d'étudier la faisabilité d'une telle opération et aborderait sa mise en œuvre par tranche.

Ce montage pourrait aboutir en 2012.

- **Ilot de l'ANGE :** 8 immeubles à restructurer : 1000 m² de surface habitable potentielle + cour. Prix 250 000 €.

Monsieur DUSSOL (investisseur et entreprise de bâtiment) a étudié le dossier et proposé un projet, validé par l'A.B.F., la Commune de Pertuis et la CPA. Le montage opérationnel devrait aboutir dans le courant de l'année 2012.

II-2 LES TRAVAUX ET HONORAIRES:

2.1 Les travaux

- Le montant des travaux de mise en sécurité, d'entretien et maintenance réalisés en 2011 s'élève à 10 844 € HT et concerne onze immeubles.

➤ Création d'un passage public :

Des travaux de démolition de deux remises (BV 146/147) étaient prévus en 2011 afin de créer un passage public entre la rue Galante et l'impasse de l'Ange.

L'état très dégradé des immeubles mitoyens appartenant à des propriétaires privés a nécessité un diagnostic approfondi des avoisinants pour déterminer les prescriptions techniques de confortement à mettre en œuvre. Un protocole d'accord avec ces propriétaires est en cours de définition, avant la réalisation des travaux.

➤ Piétonisation du centre ville intra-muros :

Un groupe de travail composé de représentants de la commune de Pertuis, de la CPA et de la SPLA Pays d'Aix Territoires, s'est constitué afin d'élaborer le projet d'aménagement de la zone piétonne prévu sur le secteur intra muros.

Un document d'orientation a été validé le 8 septembre 2011 par Monsieur le Maire et les membres du comité technique de la concession : il définit le périmètre d'intervention, les entrées et sorties de la zone et les sens de circulation autour de la zone.

Préalablement à la validation définitive de ce projet, une étude de circulation et simulation dynamique, a été jugée nécessaire afin d'en mesurer l'impact sur la circulation automobile actuelle, dans le périmètre élargi du centre ville. La consultation pour le choix d'un bureau d'étude est en cours. L'objectif de cette étude est aussi de proposer un document de présentation par simulations dynamiques qui servira d'outil de communication et d'information auprès de la population pertuisienne.

➤ Création du parking des Remparts (145 places) :

La création du parking des Remparts était prévue en 2011 afin de remplacer les places de stationnement supprimées dans la zone piétonne, et de créer les places nécessaires aux opérations de logements des îlots de l'Ange et Vinolly.

Les conditions d'acquisition de ce terrain, par voie d'expropriation, par les services de l'Etat, pour exposition au risque d'inondation, empêchent sa rétrocession à la Commune.

Une solution de mise à disposition est à l'étude avec la préfecture de Vaucluse.

2.2 Les honoraires

- Le montant des honoraires sur travaux, diagnostics techniques et géomètres s'élève à 12 688 € HT.
- Le montant des honoraires, expert foncier, assistante technique, frais d'agence liés aux acquisitions s'élève à 116 906 € HT.

Soit un total de dépenses sur honoraires de 129 595 € HT pour l'année 2011.

La dépense travaux et honoraires pour 2011 s'élève à 140 439 € HT.

II-3 LE BILAN FINANCIER

3.1 Bilan financier réalisé 2011

Le compte rendu annuel aux collectivités pour l'année 2011 est composé d'une note de conjoncture relatant les différentes missions que la SEMEPA a effectué au cours de l'année et des éléments financiers de l'opération.

Le bilan réalisé pour l'exercice 2011 est le suivant :

EXERCICE 2011	
CHARGES	4 342 317 euros HT
Dont :	
- Maîtrise des sols	3 919 896
- Tvx bâtiments et honoraires	140 439
- Rémunération aménageur	246 672
PRODUITS	4 342 317 euros HT
Dont :	
- Participation CPA d'équilibre	846 000
- Participation CPA apport en nature stock foncier	3 599 382

Au vu du CRAC présenté, le montant de la participation d'équilibre CPA pour l'année 2011 effectivement versé s'élève à 846 000 € et 3 599 382 € sous forme de participation en nature, par l'apport du stock foncier de la précédente opération.

3.2 Bilan prévisionnel de l'opération (2011-2014)

Le bilan de la convention de concession d'aménagement s'élève 10 241 340 € HT en dépenses et en recettes et se décompose comme suit :

TOTAL DES DEPENSES HT dont :	10 241 340 €
Acquisitions et frais liés	5 390 207 €
Travaux	2 394 220 €
Honoraires	596 199 €
Rémunération de l'aménageur	1 163 653 €

TOTAL DES RECETTES HT dont :	10 241 340 €
Cessions	4 714 108 €
Participations de la Communauté :	
➤ Equilibre	1 493 620€
➤ Apport en nature	3 599 382 €
Participation communale	355 385 €

AVEC POUR L'ANNEE 2012	
TOTAL DES DEPENSES HT dont	1 956 634 euros HT
Dont :	
- Acquisitions et frais liés	440 525
- Travaux	839 750
- Rémunérations	246 672
TOTAL DES RECETTES HT dont	1 388 924 euros HT
Dont :	
- Cessions	797 142
- Participation CPA équilibre	215 873
- Subvention communale	355 985

La subvention prévisionnelle d'équilibre de la CPA pour l'année 2012, s'élève à 215 873 € HT et sera versée à la SPLA après approbation du présent CRAC.

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

II-4 LES PERSPECTIVES 2012

Le programme des actions de l'année 2012 se présente comme suit :

- La commercialisation des îlots prioritaires :
 - L'îlot de l'Ange et l'îlot Vinolly.
 - L'îlot des Escourts, situé à proximité du parking de la Dévalade, destiné à accueillir des personnes âgées.

- La cession des immeubles :
 - 86 rue Notre Dame
 - 22 rue François Morel (suivi de l'opération DUP « Reine Jeanne »)
 - 53 rue Notre Dame
 - Rue François Morel (BV 44)

- La création du passage public entre la rue Galante et l'impasse de l'Ange.

- La piétonisation du centre historique.

- Les acquisitions prioritaires :
 - Remise des Escourts
 - Immeuble 38 rue de l'Ange

- Etude de définition de l'îlot Durance/Astion, prenant en compte le projet d'aménagement des immeubles « Balkans/Kiatibian/Carabet situé derrière la mairie et le traitement de la place d'Astion.

Visas :

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 les actions habitat de la politique de la ville sur son territoire,

VU la délibération n°2007-A252 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 déclarant d'intérêt communautaire les objectifs habitat du contrat urbain de cohésion sociale de Pertuis,

VU la délibération n°2010-A194 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010 déclarant d'intérêt communautaire la convention de concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis (2011-2014),

VU la délibération n°2011-B056 du Bureau communautaire du 8 mars 2011 adoptant l'avenant n°1 à la concession et le principe de la participation en nature par apport du stock foncier à l'opération centre ancien de Pertuis,

VU la délibération n°2011-B132 du Bureau communautaire du 1^{er} avril 2011 actant le transfert du stock foncier de la précédente opération au profit de la nouvelle concession ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 28 juin 2012 ;

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

- **ADOPTER** le compte rendu annuel de la collectivité (CRAC 2011) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération de rénovation du cœur de ville de PERTUIS, dans le cadre de la concession d'aménagement ;
- **DIRE** que le montant de la participation prévisionnelle de la communauté pour l'année 2012 s'élève à 215 873 € et sera versé à la SPLA après l'approbation du présent CRAC 2011 sur la ligne 20422/824 qui présente les disponibilités suffisantes.

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE

CRAC

Nom de la société : Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires
 Sigle de la société : S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires
 Collectivité contractante : Communauté du Pays d'Aix

OPERATION

Désignation : Opération de rénovation du cœur ville de Pertuis

Nature de la convention		concession d'aménagement	
établie entre la société et la collectivité			
		<i>dates</i>	
délibération d'approbation de la collectivité		10/12/2010	
dépôt de la délibération en Préfecture / validité		14/12/2010	4 ans
délibération du conseil d'administration		15/02/2011	
signature de la convention		31/12/2010	
avenant n°1		20/05/2011	
avenant n°2			
avenant n°3			
avenant n°4			
avenant n°5			
fin de validité de la convention		2014	
Procédure d'aménagement :			
	création de ZAC		
	réalisation de ZAC		
Budget prévisionnel de l'opération :			
	approbation du CRPO (ex BPO) initial	10 223 346 € H.T.	
	approbation du dernier CRPO		
Information de la collectivité			
	examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC		
	remise du précédent CRAC		
Concertation et enquêtes :			
		<i>date d'ouverture</i>	<i>date de bilan ou de fin</i>
	concertation		
	enquête publique PAZ		
	enquête publique de DUP		
	enquête parcellaire		
Financement de l'opération :			
		<i>K€</i>	
	montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	2 200 000 €	1*
	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			
	risque assuré par la collectivité		X
	risque assuré par la société		X
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

1*/ avance annuelle remboursable au 31 décembre

OPERATION

Désignation : Concession d'aménagement
 RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS

CPRO (ex BPO) approuvé à l'origine de l'opération

	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions	4 945 750		
Participations de la collectivité *	5 229 892		
Subventions	-		
Produits de gestion	47 704		
* risque assuré par la collectivité			
TOTAL DES PRODUITS	10 223 346	-	
(encaissements définitifs)			
Etudes générales	94 900		
Maîtrise des sols	5 621 379		
Travaux bâtiments et honoraires	3 049 372		
Rémunération concessionnaire	1 051 391		
Frais financiers	237 301		
Frais divers	59 291		
TVA complémentaire			
TVA due définitivement	109 712		
TOTAL DES CHARGES	10 223 346	-	
(décaissements définitifs)			
RESULTAT			0 €

SURFACE DE L'OPERATION m²

DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION SHON m²

détail :

logements	<input type="text"/>
	<input type="text"/>
	<input type="text"/>
bureaux	<input type="text"/>
commerces	<input type="text"/>
ateliers et entrepôts	<input type="text"/>
superstructures publiques	<input type="text"/>

REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR
imputation de charges à l'opération

Observations : (*) correspond au transfert du stock foncier CPA et aux acquisitions à réaliser pendant la durée de la concession

S.P.L.A. "PAYS D'AIX Territoires" - CRAC 2011

OPERATION DE RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS

		dernier bilan approuvé	cumul réalisé au 31/12/11	réalisé 2011	prévisionnel 2012	prévisionnel 2013	prévisionnel 2014	bilan actualisé
Ligne	Intitulé	Total	Total	Année	Année	Année	Année	Total
	RESULTAT D'EXPLOITATION		137 533	137 533	-567 710	-399 740	829 916	0
	DEPENSES	10 235 167	4 342 317	4 342 317	1 956 634	1 870 316	2 072 073	10 241 340
1	ETUDES	94 900	19 900	19 900	45 000	30 000		94 900
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 418 758	3 919 896	3 919 896	440 525	446 106	583 680	5 390 207
3	TRAVAUX	2 374 220	10 844	10 844	839 750	775 360	768 266	2 394 220
4	HONORAIRES	562 891	129 595	129 595	187 562	150 624	128 419	596 199
5	FRAIS DIVERS	538 245	15 410	15 410	129 641	142 511	254 598	542 160
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	82 500			20 000	20 000	20 000	60 000
8	REMUNERATIONS	1 163 653	246 672	246 672	294 156	305 715	317 110	1 163 653
9	Reprise TVA							
	RECETTES	10 235 167	4 479 850	4 479 850	1 388 924	1 470 576	2 901 989	10 241 339
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	4 739 076			797 142	1 242 777	2 674 189	4 714 108
2	PARTICIPATIONS	5 093 002	4 445 382	4 445 382	215 873	215 873	215 874	5 093 002
3	SUBVENTIONS	355 385			355 385			355 385
4	AUTRES PRODUITS	47 704	3 328	3 328	20 524	11 926	11 926	47 704
5	PRODUITS FINANCIERS		31 141	31 141				31 141
	FINANCEMENT							
	AMORTISSEMENTS		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)							
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	MOBILISATIONS		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)							
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	TRESORERIE			136 246	-607 809	-1 041 456	0	0
	TVA sur dépense	1 667 972	33 915	33 915	299 944	277 492	292 735	904 085
	TVA sur recette	928 859			156 240	243 584	524 141	923 965
	TVA sur financement							
	TVA période				-143 704	-33 907	231 406	53 795
	TVA déclarée (CA3)						19 880	19 880
	Dépenses TTC	11 903 139	4 376 232	4 376 232	2 256 578	2 147 808	2 364 808	11 145 425
	Recettes TTC	11 164 026	4 479 850	4 479 850	1 545 164	1 714 160	3 426 130	11 165 305
	Amortissements		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	Mobilisations		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	Clients		6 684 446	6 684 446	-4 596			6 679 850
	Reste à encaisser		4 443 786	4 443 786	4 596			4 448 382
	Fournisseurs		6 548 201	6 548 201	28 045			6 576 246
	Reste à régler		3 766 494	3 766 494	-28 045			3 738 449
	TRESORERIE PERIODE	-739 113	136 246	136 246	-744 055	-433 647	1 041 456	0
	TRESORERIE CUMUL			136 246	-607 809	-1 041 456	0	0

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

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	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	117 060,00 €	
2	immeuble entier R + 3	92 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 199 situé 30 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	153 002,07 €	
3	immeuble entier R + 3	124 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 196/674 situé 46/56 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	231 067,57 €	
4	immeuble entier R + 2	344 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 389/390/391 vol.2 situé 54 rue Muret/ 57 rue de la Tour	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	316 495,10 €	
5	immeuble entier R + 2 + lot de copropriété: n°3	183 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 354/670 BV 669 (lots: 3) 70 rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	225 409,52 €	
6	immeuble entier R + 3	136 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 363 située 42 rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	73 015,83 €	
7	immeuble entier R + 3	88 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 197/635/673 situées 40 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	102 516,11 €	
8	immeuble entier R + 3	51 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 580 située 83 rue Notre Dame	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	51 902,85 €	
9	immeuble entier R + 2	61 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 590 située 86 rue Notre Dame	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	99 123,41 €	
10	immeuble entier R + 1	68 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 519 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	140 440,09 €	
11	immeuble entier R + 2	72 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 393 et n°394 situées 29 rue de la tour	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	101 974,14 €	
12	immeuble entier R + 2	106 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 107 située 22 rue François Morel	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	382 553,89 €	

* apport en nature de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dans le cadre de la concession d'aménagement

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

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)
13	immeuble entier R+1	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 147 située impasse de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	143,90 €	
14	immeuble entier R + 2	42 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 191 et BV n° 699 vol 100 située rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	3 060,43 €	
15	immeuble entier R + 3	22 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 192 située 70 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	10 633,55 €	
16	immeuble entier R + 2	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 193 située 66 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	9 276,73 €	
17	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	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	6 108,13 €	
18	ruines	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 697 située rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	63 780,80 €	
19	ruines	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 207 située rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11		
20	immeuble entier R + 1 en ruine	129 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 352 et 353 située place d'Asition	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	17 359,81 €	
21	immeuble entier remise en ruine	32 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 524 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11		
22	immeuble entier remise en ruine	28 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 525 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	5 438,57 €	
23	immeuble entier remise en ruine	53 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 526 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11		

24	immeuble entier R + 1 en ruine	90 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 686 volume 200 et n° 638 située 22 rue des Pénitents n° cadastre	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin-11	23 381,13 €	IC:indemniés
----	-----------------------------------	--------------	---	---------------------------	---	--	--	------------	-------------	--------------

* apport en nature de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dans le cadre de la concession d'aménagement

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires	Modalités d'acquisition / date			Prix			
	Nature	surface		denomination	Nom	adresse	AMI accord	PRE accord	acte notarié	principal
25	immeuble entier rez de chaussée	39 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 146 située rue Galante	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	4 454,17 €	
26	immeuble R + 1 remise en ruine	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 344 située rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	64 839,99 €	
27	immeuble R + 2 lots de copropriété	454 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 1) section BV n° 637/687 (lots 9-10) situées 26 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	219 420,37 €	
28	immeuble entier R + 2	58 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 574 située 53 rue Notre Dame	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	124 775,76 €	
29	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	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	185 208,63 €	
30	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	391 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lots 3-4-5-7-8-12) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11		
31	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lot 1) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	455 318,98 €	
32	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lot 2) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11		
33	immeuble entier R + 3 + lot de copropriété	130 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 440 section BV n° 348/349 (lot 1) situées 75/80 rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	244 005,97 €	
34	immeuble entier R + 2	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 44 située rue François Morel	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	63 483,73 €	
35	immeuble entier R + 3	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 346 située 6 rue Saint Jacques	Communauté du Pays d'Aix*		x		16-juin-11	104 130,89 €	

36	immeubles entiers en R + 1 + lots de copropriété	456 ca au sol	parcelles cadastrées section BT n°231 (lots n°2-4-5-7) section BT n°129 / 130 / 131 situées 81 rue des Pénitents 44 place Saint Pierre	MARCH Philippe MATTEI Fabienne	AMMIABLE	PRE:préscription	EXP:expropriation	27-jul-11	295 000,00 €	IC:indemnités
----	--	---------------	--	-----------------------------------	----------	------------------	-------------------	-----------	--------------	---------------

* apport en nature de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dans le cadre de la concession d'aménagement

OPERATION

Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES
réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
				sans objet					

OPERATION

Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

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

réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

	Délibération n° 10226 du Conseil municipal du 15 décembre 2010: "exercice du droit de préemption urbain par la S.P.L.A. "PAYS D'AIX Territoires" dans le périmètre défini dans la Concession d'Aménagement et instauration d'un D.P.U. renforcé
--	---

références de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date		Prix		
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PRE accord	EXP jugement	principal	IC (3)
1	immeubles entiers en R + 1 + lots de copropriété	456 ca au sol	parcelles cadastrées section BT n°231 (lots n°2-4-5-7) section BT n°129 / 130 / 131 situées 81 rue des Pénitents 44 place Saint Pierre	MARCH Philippe MATTEI Fabienne	44 place Saint Pierre 84120 PERTUIS	arrêté de préemption du Maire du 23/06/11 acte signé le 27/07/11		295 000,00 €	
			n° cadastre			PRE:préemption	EXP:expropriation		IC:indemnités

Aix en Provence le 7 juin 2012

COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX DIRECTION DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ET DE LA COHESION SOCIALE			
COUVERTURE ARRIVÉ LE 08/06/12 N° 780			
	A	I	OBSERVATIONS
Direction			
Politique Ville			
Insertion Activité Economique			
Finance			
Secrétariat			

Madame JOISSAINS-MASINI
Président de la Communauté
du Pays d'Aix
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

A l'attention de la Direction de la politique de
la ville et de la cohésion sociale

N/réf : MJG N° 196/2012

**Objet : Concession d'aménagement de
rénovation du coeur de ville de PERTUIS**

Madame le Président,

Je vous prie de vouloir trouver ci-joint, pour approbation, le compte-rendu annuel à la Collectivité, année 2011, relatif à l'opération de rénovation du coeur de ville de PERTUIS;

Ce rapport a été examiné par le Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires, en sa séance du 11 avril dernier.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Président, l'expression de mes sentiments dévoués.

Le Directeur

Jean-Louis VINCENT

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

.....

5. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Pertuis - Concession d'aménagement « Rénovation du cœur de ville »

Monsieur le Président demande à Madame GENUA de présenter le point concernant la Ville de Pertuis.

5.1. Note de conjoncture

Madame GENUA indique que le présent compte rendu annuel d'activités pour l'année 2011, s'organise de la façon suivante autour des grands postes du compte de résultat prévisionnel d'opération.

EN CHARGES :

- ✦ L'organisation et le suivi des études
- ✦ L'action foncière, les acquisitions d'immeubles
- ✦ La réalisation des travaux et les honoraires liés à la réhabilitation
- ✦ Les frais financiers
- ✦ La rémunération de l'aménageur

EN PRODUITS :

- ✦ Les cessions d'immeubles
- ✦ La participation de la collectivité
- ✦ Les subventions
- ✦ Les recettes des loyers constituant les produits de gestion

Ce compte rendu s'achève sur la présentation des perspectives.

En sa séance du 10 décembre 2010, le conseil de communauté a décidé de poursuivre l'action engagée dans le centre historique de Pertuis, sous la forme d'une nouvelle opération d'aménagement déclarée d'intérêt communautaire au titre de la compétence politique de la ville et sur le fondement du contrat urbain de cohésion social engagé à Pertuis.

Cette «opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis» confiée à la SPLA «Pays d'Aix Territoires» a fait l'objet d'une convention de concession qui a pris effet le 1^{er} janvier 2011, pour une durée de quatre ans.

Les priorités de l'opération sont d'une part, de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de l'opération précédente, et d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

A ce titre, le calendrier prévisionnel des réalisations, annexé au contrat de concession indique notamment que l'action essentielle et décisive en 2011 pour la rénovation du cœur de ville, est la commercialisation des îlots Ange et Vinolly avec un programme d'accession sociale.

Elle doit se réaliser en étroite collaboration avec tous les partenaires concernés (services municipaux, CPA, SPLA).

Par ailleurs, la Communauté du Pays d'Aix a décidé que le stock foncier réalisé dans l'opération précédente serait transmis à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" sous forme d'une participation en nature afin d'éviter à la SPLA de contracter un prêt bancaire de 3,6 M € (valeur des biens rétrocédés) sur une très courte durée (4 ans).

Un avenant à la concession a été présenté en bureau communautaire du 8 mars 2011 et a été signé le 20 mai 2011.

Le stock foncier (35 parcelles foncières) a été transféré par la Communauté du Pays d'Aix à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" le 16 juin 2011 pour un montant de 3 599 382 €.

LES CHARGES

1. ORGANISATION ET SUIVI DES ETUDES

Etude pré-opérationnelle sur l'îlot des Escourts

En juillet 2011, le cabinet WECK a transmis à la SPLA la phase finale de l'étude/esquisse relative au programme de résidence services pour personnes âgées autonomes qui a permis de définir le potentiel constructif et l'estimation des travaux.

Selon la décision de la ville de Pertuis, l'étude a été réorientée sur un périmètre élargi intégrant le foyer restaurant 3^{ème} âge du CCAS.

Par ailleurs, la ville de Pertuis peut lancer une souscription Fondation du Patrimoine, les travaux de mise en valeur des remparts sont éligibles.

Pour l'année 2011, le montant des études s'élève à 19 900 € HT.

2. ACTION FONCIERE ET ACQUISITIONS

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

Nombre de DIA analysées	80	Nombre de comités techniques	9
Nombre de visites et d'études	5	Nombre d'acquisitions	1

L'examen de ces DIA révèle un prix moyen des cessions de 1 806 €/m² sur l'ensemble du périmètre de la concession d'aménagement pour l'année 2011.

Pour information, le prix moyen des cessions sur un périmètre comparable au périmètre actuel était :

✦ En 2009 : 1 737 €/m²

✦ En 2010 : 1 795 €/m²

Soit une légère augmentation du prix moyen des cessions d'environ 4 % par rapport à l'année 2009 mais surtout une forte augmentation du nombre des transactions (près de deux fois plus).

En 2011, les cessions de lots de copropriété (48 DIA) sont largement plus nombreuses que les cessions d'immeubles entiers (29 DIA), alors qu'en 2009 et en 2010 nous observons une quasi-égalité de répartition.

Le prix moyen en centre ville intra muros (sections cadastrales BV et BT) est de 1 712 €/m² en 2011 et est en légère augmentation par rapport à l'année 2010 (1 642 €/m²). Le nombre des cessions dans ce secteur a augmenté de 25 % entre 2010 (46 DIA) et 2011 (62 DIA).

Pour le reste du périmètre de la concession d'aménagement, le prix moyen des cessions s'élève à 2 192 €/m² et concerne 15 DIA. Il demeure stable par rapport à l'année 2010 (2 131 €/m²), pour un nombre de cessions plus important (21 cessions en 2010).

L'écart de prix moyen entre le secteur du centre intra-muros et celui du reste du périmètre de la concession est relativement important et demeure stable par rapport à l'année précédente : + 489 € en 2010 contre + 480 € en 2011.

Quant au profil des acquéreurs, nous constatons sur les trois années étudiées 2009, 2010 et 2011 une prédominance d'acquéreurs issus du département des Bouches-du-Rhône.

Une attention particulière a été apportée aux dossiers suivants :

✚ Transfert du stock foncier :

- La complexité des modalités de transfert (SEMEPA/CPA/SPLA) du stock foncier (35 biens immobiliers) : préparation acte notarié, estimation de France Domaine, diagnostics techniques, passage en conseils, transfert des contrats (baux, assurance, taxes, conventions...) et la préparation de l'avenant n°1 ont nécessité de signer un mandat de gestion SEMEPA/CPA afin d'assurer la gestion locative et immobilière du stock entre le démarrage de la nouvelle concession et la signature de l'acte de transfert (16/06/11).

✚ Acquisitions stratégiques prioritaires

- Deux remises situées dans le périmètre de l'opération des Escourts (résidence pour personnes âgées) :

- La SPLA a signé l'acte pour l'acquisition d'une des deux remises le 24 janvier 2012 au prix de 27 300 €.
- La propriétaire de l'autre remise est sous curatelle et son représentant ne souhaite pas vendre. Une négociation est engagée pour acquérir cette remise.

- Immeuble 38 rue de l'Ange situé dans l'opération de l'îlot de l'Ange : la SPLA a fait une offre de prix à 120 000 € au propriétaire occupant pour l'acquisition de son bien, le vendeur devant assurer son logement. Le délai de cette offre est valable jusqu'au 30 mars 2012. Il a accepté l'offre mais à ce jour, il n'a pas trouvé de logement.

✚ Veille foncière autour de la future médiathèque :

- Terrain (BP 12) impasse Silvy derrière la salle des fêtes. La négociation amiable a permis de diminuer le prix de 200 000 € à 110 000 €. L'acte a été signé le 24 janvier 2012, la ville de Pertuis s'engageant à racheter le bien en 2012.

- Etude DIA de l'immeuble 58 place Parmentier (pour office de tourisme) sans suite.

✚ 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 à la demande des propriétaires qui ont par la suite retiré leur bien de la vente. Après plusieurs reports d'audience, le jugement a eu lieu le 28 septembre 2011 : les vendeurs ont valablement exercé leur droit de repentir de sorte qu'il n'y a pas lieu de fixer le prix de l'immeuble. La SEMEPA ne fait pas appel.

2.2 Les acquisitions

✚ L'immeuble sis 44 place Saint Pierre a été acquis pour la somme de 295 000 € :

✚ Cette maison se situe sur la place Saint Pierre, mitoyenne de la bibliothèque municipale et du service « politique de la Ville », à proximité du site de la butte du Barry, où la Ville

souhaite aménager un théâtre de verdure. La ville de Pertuis s'est engagée à racheter cet immeuble avant la fin de la concession.

- ✦ Le montant du stock foncier transmis par la Communauté du Pays d'Aix à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" sous forme d'une participation en nature s'élève à 3 599 382 €.
- ✦ Les frais liés aux acquisitions s'élèvent à 25 987,12 € HT.

Soit un total de 3 919 908 € HT d'acquisitions + frais en 2011.

3. LES TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

3.1 Les travaux

- ✦ Le montant des travaux de mise en sécurité, d'entretien et maintenance réalisés en 2011 s'élève à 12 977 € HT et concerne onze immeubles.
- ✦ Création d'un passage public
Des travaux de démolition de deux remises (BV 146/147) étaient prévus en 2011 afin de créer un passage public entre la rue Galante et l'impasse de l'Ange.
L'état très dégradé des immeubles mitoyens appartenant à des propriétaires privés a nécessité un diagnostic approfondi des avoisinants pour déterminer les prescriptions techniques de confortement à mettre en œuvre. Un protocole d'accord avec ces propriétaires est maintenant à définir.
- ✦ Piétonisation du centre ville intra-muros :
Un groupe de travail composé de représentants de la SPLA Pays d'Aix Territoires, de la ville de Pertuis et la communauté du Pays d'Aix s'est constitué afin d'élaborer le projet d'aménagement de la zone piétonne prévu sur le secteur intra muros.
- ✦ Un document a été validé le 8 septembre 2011 par Monsieur le Maire et les membres du comité technique de la concession : il définit le périmètre d'intervention, les entrées et sorties de la zone et les sens de circulation autour de la zone.
Préalablement à la validation définitive de ce projet, une étude de circulation et simulation dynamique, a été jugée nécessaire afin d'en mesurer l'impact sur la circulation automobile actuelle, dans le périmètre élargi du centre ville. La consultation pour le choix d'un bureau d'étude est en cours.
Par ailleurs, la présentation par simulations dynamiques sera un très bon outil de communication et d'information pour la population Pertuisienne.
- ✦ Création du parking des Remparts (145 places) :
La création du parking des Remparts était prévue en 2011 afin de remplacer les places de stationnement supprimées dans la zone piétonne, et de créer les places nécessaires aux opérations de logements des îlots de l'Ange et Vinolly.
Les conditions d'acquisition de ce terrain, par voie d'expropriation, par les services de l'Etat, pour exposition au risque d'inondation, empêchent sa rétrocession à la Commune.
Une solution de mise à disposition est à l'étude avec la préfecture de Vaucluse.

3.2 Les honoraires

- ✦ Le montant des honoraires sur travaux : diagnostics techniques et géomètres s'élève à 12 688,44 € HT.
- ✦ Le montant des honoraires : expert foncier, assistante technique, frais d'agence liés à l'acquisition s'élève à 116 906,20 € HT.
Soit un total de dépenses sur honoraires de 129 633 € HT pour l'année 2011.

4. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE DE L'IMMEUBLE DIT DE LA « REINE JEANNE » ET DE L'IMMEUBLE SIS 22 RUE FRANÇOIS MOREL

L'opération de restauration immobilière dit « îlot de la Reine Jeanne » concernant plusieurs immeubles sis 22 rue François Morel, place Mirabeau et 94 rue Grande, rue Petite et rue

Beaujeu a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 octobre 2010 au bénéfice de la communauté du Pays d'Aix et de la SEMEPA.

Il a été transféré au profit de la SPLA, par arrêté modificatif du 6 avril 2011.

5. DANS LE CADRE DU SUIVI DE LA CONCESSION, LA SPLA "PAYS D'AIX TERRITOIRES" A PARTICIPE A DIVERSES ACTIONS, REUNIONS OU SUIVIS :

- ↓ Animation des comités techniques mensuels.
- ↓ Réunions avec la CPA pour définir les modalités de transfert du stock foncier.
- ↓ Présentation des projets à l'Architecte des Bâtiments de France.
- ↓ Participation à l'animation d'OPAH centre ville Pertuis.
- ↓ Participation aux différentes réunions Ville concernant le centre ancien.
- ↓ Participation aux réunions FISAC.
- ↓ Participation aux réunions PLU.

6. LES FRAIS FINANCIERS

Sans objet.

LES PRODUITS

1 LES CESSIONS D'IMMEUBLES

La SPLA "Pays d'Aix Territoires" a élaboré des fiches de vente diffusées sur Internet et communiquées aux acquéreurs potentiels ; des panneaux de vente sont posés sur les Immeubles et de nombreuses visites sont effectuées.

Les fiches mentionnent, le cas échéant, le programme de réhabilitation établi par la SPLA, en accord avec la CPA et la ville de Pertuis et la possibilité de défiscalisation et d'obtention de subventions ANAH.

Par ailleurs, l'équipe de Pertuis assiste les futurs acquéreurs dans leurs démarches auprès des différents partenaires et instances : prescriptions Architecte des Bâtiments de France (ZPPAUP), règlement POS, DUP travaux...

↓ Immeuble 22 rue François Morel :

Cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de DUP travaux au titre de l'opération de restauration immobilière de «l' Ilot de la Reine Jeanne», inscrite dans la concession d'aménagement.

Un compromis de vente a été signé le 8 décembre 2011 avec la SAS IMINVEST MDB pour la somme de 400 000 € ; sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire qui a été déposé le 29 février 2012 (montage loi Malraux).

Cette cession a fait l'objet d'un agrément du bureau communautaire du 17 novembre 2011.

Par ailleurs, il a été convenu que la commune, étant propriétaire de fait de la partie de cave en sous sol se situant sous la voie publique, procédera à une autorisation d'occupation temporaire de cette cave (AOT) par arrêté municipal avec droit d'accès à la commune.

↓ Immeuble 86 rue Notre Dame :

Un compromis de vente a été signé le 20 juillet 2011 pour un montant de 97 000 € HT.

L'acquéreur a prévu de réhabiliter entièrement cet Immeuble (un logement de 105 m² + 1 garage) avec pratique de loyer conventionné (subventions demandées dans le cadre de l'OPAH).

↓ Immeuble 53 rue Notre Dame :

Immeuble mis en commercialisation en octobre 2011 à 136 000 €.

Le projet de réhabilitation sera soumis préalablement à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et du service de l'urbanisme.

✚ Ilot des Escourts :

Plusieurs opérateurs ont été contacté sur la base du dossier technique réalisé par le cabinet WECK et ont visité le site :

- Opérateurs privés : CAP SENIORS, HESTIA FINANCES, AMETIS, ADIM, PROMOGIM, SAIRENOR, GOTHAM. Aucun n'a donné suite, les caractéristiques de l'opération ne répondant pas à leurs critères d'intervention (programme, taille).
- Bailleurs sociaux : LOGIREM, NOUVEAU LOGIS PROVENCAL et FAMILLE & PROVENCE, VAUCLUSE LOGEMENT, NEOLIA :
 - Nouveau Logis Provençal : une étude financière est en cours avec un montage logements PLS, la gestion locative serait confiée à l'association AVALLIS CLAUSA qui gère déjà la résidence 3^{ème} âge « Maison du Soleil » à Pertuis.

✚ Ilot de l'Ange / ilot Vinolly :

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

Il s'agit d'opérations coûteuses du fait de l'état du bâti très dégradé, d'un parcellaire étroit et imbriqué et d'un accès malaisé. De plus, elles sont situées dans un secteur du centre historique peu valorisé.

Afin d'en améliorer la faisabilité, la CPA a décidé de vendre ces deux îlots en deçà du marché immobilier.

La plaquette a été transmise à une quinzaine d'opérateurs potentiels avec visite du site :

- opérateurs privés : CAP SUD, CAP SENIORS, HESTIA FINANCES, AMETIS, ADIM, PROMOGIM, SAIRENOR, GOTHAM, IMMINVEST, François DUSSOL.
- bailleurs sociaux : LOGIREM, NOUVEAU LOGIS PROVENCAL et FAMILLE & PROVENCE, VAUCLUSE LOGEMENT, NEOLIA :
 - Ilot VINOLLY : 4 immeubles à restructurer : 780 m² de surface habitable potentielle + cour. Prix : 450 000 €.
La société IMINVEST (investisseur de l'opération 22 rue François Morel) propose d'étudier la faisabilité d'une telle opération à échéance fin d'année 2011 et aborderait sa mise en œuvre par tranche.
Ce montage pourrait aboutir en 2012.
 - Ilot de l'ANGE : 8 immeubles à restructurer : 1000 m² de surface habitable potentielle + cour. Prix 250 000 €.
Monsieur DUSSOL (investisseur et entreprise de bâtiment) étudie actuellement le dossier avec le concours d'un architecte.
Un compromis de vente devrait être signé dans le courant du 1^{er} semestre 2012.

2 LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Les produits de gestion recouverts en 2011 s'élèvent à 3 328 €.

- ✚ 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, un logement mis à disposition de la Ville pour y accueillir des associations.

- ✚ Immeuble 29 rue de la Tour : local en rez-de-chaussée mis à disposition à titre gratuit à la police municipale pour l'installation de leurs vestiaires.

D'autre part, il a fallu traiter :

- ✚ Le suivi des dossiers assurances «dommages ouvrage» et «tout risque chantier» pour les travaux de grosses réparations.
- ✚ Le transfert de tous les contrats à l'occasion du transfert à la SPLA : eau, convention du poste transformateur de la rue de l'Ange avec ERDF, contrats d'assurance, EDF.
- ✚ La gestion et le suivi du vandalisme des portes des immeubles sis 60-66 rue de l'Ange.

3 LES SUBVENTIONS

Sans objet

4 LA PARTICIPATION DE LA COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX

Pour l'année 2011 :

Il a été versé une participation d'équilibre de 846 000 € HT.

La CPA a également transféré sous forme d'une participation en nature le stock foncier lui appartenant au terme de l'opération précédente réalisée par la SEMEPA.

5 LES EMPRUNTS

Aucun emprunt n'a été contracté en 2010.

6 L'AVANCE DE TRESORERIE

Pour l'année 2011, une avance de trésorerie d'un montant de 2 200 000 € a été versée par la Communauté du Pays d'Aix le 18 février 2011 et a été remboursée le 31 décembre 2011.

7 LES PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers s'élèvent à 31 141 €.

LES PERSPECTIVES

Le programme des actions de l'année 2012 se dessine comme suit :

- ✚ La commercialisation des îlots prioritaires :
 - L'îlot de l'Ange et l'îlot Vinolly.
 - L'îlot des Escourts, situé à proximité du parking de la Dévalade, destiné à accueillir des personnes âgées.
 - L'îlot d'Astion, en fonction du programme restant à définir avec la Ville.
- ✚ La cession des immeubles :
 - 86 rue Notre Dame
 - 22 rue François Morel
 - 53 rue Notre Dame
 - Rue François Morel (BV 44)
- ✚ La création du passage public entre la rue Galante et l'impasse de l'Ange.
- ✚ La piétonisation du centre historique.

- ✦ Les acquisitions prioritaires :
 - Remise des Escourts
 - Immeuble 38 rue de l'Ange
- ✦ Etude de définition de l'îlot Durance/Astion, prenant en compte le projet d'aménagement des immeubles « Balkans/Kiatibian/Carabet situé derrière la mairie et le traitement de la place d'Astion.
- ✦ Mise en place d'un FISAC dans le centre ville (hors concession).

5.2. Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2011

En sa séance du 10 décembre 2010, le conseil de communauté a décidé de poursuivre l'action engagée dans le centre historique de Pertuis, sous la forme d'une nouvelle opération d'aménagement, déclarée d'intérêt communautaire au titre de la compétence « politique de la ville » et sur le fondement du contrat urbain de cohésion sociale engagé à Pertuis.

Cette opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis, confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires, a fait l'objet d'une convention de concession qui a pris effet le 1^{er} janvier 2011, pour une durée de quatre ans.

Par ailleurs, la Communauté du Pays d'Aix a décidé que le stock foncier réalisé dans l'opération précédente serait transmis à la SPLA Pays d'Aix Territoires, sous forme d'une participation en nature afin d'éviter à la SPLA de contracter un prêt bancaire de 3,6 M€ (valeur des biens rétrocédés) sur une très courte durée (4 ans), comme cela avait été prévu initialement.

Un avenant n° 1 à la concession a été présenté en bureau communautaire du 8 mars 2011 et a été signé le 20 mai 2011.

L'année 2011 s'est organisée autour des éléments suivants :

- ✦ Finalisation de l'étude/esquisse de l'îlot des Escourts confiée au cabinet d'Architecture FRADIN & WECK en vue de réaliser un programme de logements/services pour personnes âgées autonomes et consultation de plusieurs d'opérateurs privés ou publics.
- ✦ Acquisition de l'immeuble sis 44 place Saint Pierre.
- ✦ Transfert du stock foncier SEMEPA/CPA/SPLA.
- ✦ Phase de négociation pour deux acquisitions prioritaires : terrain BP 12 derrière la salle des fêtes et 2 remises rue des Escourts.
- ✦ Lancement de la consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre en vue de la démolition et de la création d'un passage public rue Galante.
- ✦ Etablissement du programme de piétonisation du centre ancien.
- ✦ Lancement de la consultation pour une étude de circulation afin de mesurer l'impact de la piétonisation dans le périmètre élargi du centre ville.
- ✦ Transfert de l'arrêté de DUP travaux de restauration immobilière sur l'immeuble dit de la «Reine Jeanne» et de l'immeuble sis 22 rue François Morel.
- ✦ Compromis de vente avec la société IMINVEST pour la cession de l'immeuble sis 22 rue François Morel.
- ✦ Compromis de vente avec la SCI FABERNAS pour la cession de l'immeuble 86 rue Notre Dame.
- ✦ Mise en commercialisation de l'immeuble sis 53 rue Notre Dame et rue François Morel (BV 44).
- ✦ Îlots Ange et Vinolly : consultation de plusieurs opérateurs privés ou publics, en vue de la réalisation d'un programme de 27 logements en accession.

Les perspectives pour 2012 sont les suivantes :

- ✦ Commercialisation des îlots prioritaires : Ange, Vinolly, Escourts.
- ✦ Cession des immeubles : 53 et 86 rue Notre Dame, 22 rue François Morel et BV 44.
- ✦ Création du passage public rue Galante.
- ✦ Etude de circulation et mise en œuvre de la piétonisation du centre ancien.
- ✦ Acquisitions prioritaires : remise des Escourts et immeuble 38 rue de l'Ange.
- ✦ Etude de définition îlots Durance/d'Astion.

Il en résulte le bilan actualisé global (2011/2014) suivant :

TOTAL DES DEPENSES HT dont	10 241 340 €
Acquisitions - apport en nature	3 599 382 €
Acquisitions et frais liés	1 790 825 €
Travaux et honoraires	2 990 419 €
Rémunération de l'aménageur	1 163 653 €

TOTAL DES RECETTES HT dont	10 241 339 €
Cessions	4 714 108 €
Participations de la Communauté :	
➤ Equilibre	1 493 620 €
➤ Apport en nature	3 599 382 €

Avec pour l'année 2012 :

TOTAL DES DEPENSES dont	EUROS HT
Acquisitions et frais liés	440 525 €
Travaux et honoraires	1 027 312 €
TOTAL DES DEPENSES HT	1 956 634 €

TOTAL DES RECETTES dont	EUROS HT
Cessions	797 142 €
Participation CPA	
➤ Equilibre	215 873 €
TOTAL DES RECETTES HT	1 388 924 €

Tels sont les principaux éléments financiers de cette opération, explicités dans le compte rendu à la collectivité.

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE

CRAC

Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix

Nom de la société : Territoires

Sigle de la société : S.P.L.A. Pays d'Aix Territoires

Collectivité contractante : Communauté du Pays d'Aix

OPERATION	Désignation : Opération de rénovation du cœur ville de Pertuis		
Nature de la convention	concession d'aménagement		
établie entre la société et la collectivité			
	<i>dates</i>		
délibération d'approbation de la collectivité	10/12/2010		
dépôt de la délibération en Préfecture / validité	14/12/2010	4 ans	
délibération du conseil d'administration	15/02/2011		
signature de la convention	31/12/2010		
avenant n°1	20/05/2011		
avenant n°2			
avenant n°3			
avenant n°4			
avenant n°5			
fin de validité de la convention	2014		
Procédure d'aménagement :			
	création de ZAC		
	réalisation de ZAC		
Budget prévisionnel de l'opération :			
	approbation du CRPO (ex BPO) initial	10 223 346 € H.T.	
	approbation du dernier CRPO		
Information de la collectivité			
	examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC		
	remise du précédent CRAC		
Concertation et enquêtes :		<i>date d'ouverture</i>	<i>date de bilan ou de fin</i>
	concertation		
	enquête publique PAZ		
	enquête publique de DUP		
	enquête parcellaire		
Financement de l'opération :		<i>K€</i>	
	montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité	2 200 000 €	1*
	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

1*/ avance annuelle remboursable au 31 décembre

OPERATION

Désignation : Concession d'aménagement
RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS

CPRO (ex BPO) approuvé à l'origine de l'opération

	€ HT	€ TVA	€ TTC
Cessions	4 945 750		
Participations de la collectivité *	5 229 892		
Subventions	-		
Produits de gestion	47 704		
* risque assuré par la collectivité			
TOTAL DES PRODUITS	10 223 346	-	
(encaissements définitifs)			
Etudes générales	94 900		
Maîtrise des sols	5 621 379		
Travaux bâtiments et honoraires	3 049 372		
Rémunération concessionnaire	1 051 391		
Frais financiers	237 301		
Frais divers	59 291		
TVA complémentaire			
TVA due définitivement	109 712		
TOTAL DES CHARGES	10 223 346	-	
(décaissements définitifs)			
RESULTAT	0 €		

SURFACE DE L'OPERATION m²

DROITS A CONSTRUIRE DE L'OPERATION SHON m²

détail :

logements

bureaux

commerces

ateliers et entrepôts

superstructures publiques

REMUNERATION FORFAITAIRE DE L'OPERATEUR

imputation de charges à l'opération

Observations :

(*) correspond au transfert du stock foncier CPA et aux acquisitions à réaliser pendant la durée de la concession

S.P.L.A. "PAYS D'AIX Territoires" - CRAC 2011
OPERATION DE RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS

		dernier bilan approuvé	cumul réalisé au 31/12/11	réalisé 2011	prévisionnel 2012	prévisionnel 2013	prévisionnel 2014	bilan actualisé
Ligne	Intitulé	Total	Total	Année	Année	Année	Année	Total
	RESULTAT D'EXPLOITATION		137 533	137 533	-567 710	-399 740	829 916	0
	DEPENSES	10 235 167	4 342 317	4 342 317	1 956 634	1 870 316	2 072 073	10 241 340
1	ETUDES	94 900	19 900	19 900	45 000	30 000		94 900
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 418 758	3 919 896	3 919 896	440 525	446 106	583 680	5 390 207
3	TRAVAUX	2 374 220	10 844	10 844	839 750	775 360	768 266	2 394 220
4	HONORAIRES	562 891	129 595	129 595	187 562	150 624	128 419	596 199
5	FRAIS DIVERS	538 245	15 410	15 410	129 641	142 511	254 598	542 160
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	82 500			20 000	20 000	20 000	60 000
8	REMUNERATIONS	1 163 653	246 672	246 672	294 156	305 715	317 110	1 163 653
9	Reprise TVA							
	RECETTES	10 235 167	4 479 850	4 479 850	1 388 924	1 470 576	2 901 989	10 241 339
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	4 739 076			797 142	1 242 777	2 674 189	4 714 108
2	PARTICIPATIONS	5 093 002	4 445 382	4 445 382	215 873	215 873	215 874	5 093 002
3	SUBVENTIONS	355 385			355 385			355 385
4	AUTRES PRODUITS	47 704	3 328	3 328	20 524	11 926	11 926	47 704
5	PRODUITS FINANCIERS		31 141	31 141				31 141
	FINANCEMENT							
	AMORTISSEMENTS		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)							
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	MOBILISATIONS		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)							
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	TRESORERIE			136 246	-607 809	-1 041 456	0	0
	TVA sur dépense	1 667 972	33 915	33 915	299 944	277 492	292 735	904 085
	TVA sur recette	928 859			156 240	243 584	524 141	923 965
	TVA sur financement							
	TVA période				-143 704	-33 907	231 406	53 795
	TVA déclarée (CA3)						19 880	19 880
	Dépenses TTC	11 903 139	4 376 232	4 376 232	2 256 578	2 147 808	2 364 808	11 145 425
	Recettes TTC	11 164 026	4 479 850	4 479 850	1 545 164	1 714 160	3 426 130	11 165 305
	Amortissements		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	Mobilisations		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	Clients		6 684 446	6 684 446	-4 596			6 679 850
	Reste à encaisser		4 443 786	4 443 786	4 596			4 448 382
	Fournisseurs		6 548 201	6 548 201	28 045			6 576 246
	Reste à régler		3 766 494	3 766 494	-28 045			3 738 449
	TRESORERIE PERIODE	-739 113	136 246	136 246	-744 055	-433 647	1 041 456	0
	TRESORERIE CUMUL			136 246	-607 809	-1 041 456	0	0

OPERATION

Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

N° d'ordre	BIENS			Anciens propriétaires			Modalités d'acquisition / date			Prix	
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	AM1 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	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	117 060,00 €	
2	immeuble entier R + 3	92 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 199 situé 30 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	153 002,07 €	
3	immeuble entier R + 3	124 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 196/674 situé 46/56 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	231 067,57 €	
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	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	316 495,10 €	
5	immeuble entier R + 2 + lot de copropriété: n°3	183 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 354/670 BV 669 (lots: 3) 70 rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	225 409,52 €	
6	immeuble entier R + 3	136 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 363 située 42 rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	73 015,83 €	
7	immeuble entier R + 3	88 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 197/635/673 situées 40 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	102 516,11 €	
8	immeuble entier R + 3	51 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 580 située 83 rue Notre Dame	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	51 902,85 €	

MC

9	immeuble entier R + 2	61 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 590 située 86 rue Notre Dame	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	99 123,41 €	
10	immeuble entier R + 1	68 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 519 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	140 440,09 €	
11	immeuble entier R + 2	72 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n°393 et n°394 situées 29 rue de la tour	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	101 974,14 €	
12	immeuble entier R + 2	106 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 107 située 22 rue François Morel	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	382 553,89 €	
			n° cadastre	AMI: amiable	PRE: préemptio	EXP: expropriatio				IC: indemnité

* apport en nature de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dans le cadre de la concession d'aménagement

Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

OPERATION

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

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)		
13	immeuble entier R+1	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n°147 située impasse de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	143,90 €			
14	immeuble entier R + 2	42 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 191 et BV n°699 vol 100 située rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	3 060,43 €			
15	immeuble entier R + 3	22 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n°192 située 70 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	10 633,55 €			
16	immeuble entier R + 2	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 193 située 66 rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin- 11	9 276,73 €			

17	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	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11	6 108,13 €	
18	ruines	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 697 située rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11	63 780,80 €	
19	ruines	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 207 située rue de l'Ange	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11		
20	immeuble entier R + 1 en ruine	129 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 352 et 353 située place d'Asnon	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11	17 359,81 €	
21	immeuble entier remise en ruine	32 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 524 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11		
22	immeuble entier remise en ruine	28 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 525 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11	5 438,57 €	
23	immeuble entier remise en ruine	53 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 526 située rue des Escourts	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11		
24	immeuble entier R + 1 en ruine	90 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 686 volume 200 et n° 638 située 22 rue des Pénitents	Communauté du Pays d'Aix*	x		16-juin- 11	23 381,13 €	

26

			n° cadastre	AMi: amiable	PRE: préemptio n	EXP: expropriatio n	IC: indemnité s
--	--	--	-------------	--------------	------------------	---------------------	-----------------

* apport en nature de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dans le cadre de la concession

d'aménagement

Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

OPERATION

TABEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES
réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

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)
25	immeuble entier rez de chaussée	39 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 146 située rue Galante	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	4 454,17 €	
26	immeuble R + 1 remise en ruine	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 344 située rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	64 839,99 €	
27	immeuble R + 2 lots de copropriété	454 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 1) section BV n° 637/687 (lots 9-10) situées 26 rue Virrolly	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	219 420,37 €	
28	immeuble entier R + 2	58 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 574 située 53 rue Notre Dame	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	124 775,76 €	
29	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	Communauté du Pays d'Aix*		x			16-juin-11	185 208,63 €	

JLR

30	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	391 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lots 3-4-5-7-8-12) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11		
31	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lot 1) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	455 318,98 €	
32	immeuble entier R + 3 + lots de copropriété	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lot 2) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11		
33	immeuble entier R + 3 + lot de copropriété	130 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 440 section BV n° 348/349 (lot 1) situées 75/80 rue Durance	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	244 005,97 €	
34	immeuble entier R + 2	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 44 située rue François Morel	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	63 483,73 €	
35	immeuble entier R + 3	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 346 située 6 rue Saint Jacques	Communauté du Pays d'Aix*	x			16-juin- 11	104 130,89 €	
36	immeubles entiers en R + 1 + lots de copropriété	456 ca au sol	parcelles cadastrées section BT n° 231 (lots n° 2-4-5-7) section BT n° 129 / 130 / 131 situées 81 rue des Pénitents 44 place Saint Pierre	MARCH Philippe MATTEI Fabienne		x		27-juil- 11	295 000,00€	
			n° cadastre		AMi:amiable	PRE:préemptio n	EXP:expropriatio n			IC:indemnités

* apport en nature de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX dans le cadre de la concession d'aménagement

Mu

OPERATION Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

TABEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES
réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix
	Nature	surface	Nom	adresse	PV	CO	CS	
			sans objet					

OPERATION Désignation : concession d'aménagement "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"
RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE
réalisées pendant la durée de l'exercice 2011 - 2014

N° d'ordre	BIENS		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition / date		Prix	
	Nature	surface	Nom	adresse	PRE	accord	EXP	judgement
1	immeubles entiers en R + 1 + lots de copropriété	456 ca au sol	parcelles cadastrées section BT n°231 (lots n°2-4-5-7) section BT n°129 / 130 / 131 situées 81 rue des Pénitents 44 place Saint Pierre		MARCH Philippe MATTEI Fabienne 44 place Saint Pierre 84120 PERTUIS	arrêté de préemption du Maire du 23/06/11 acte signé le 27/07/11		295 000,00€
			n° cadastre		PRE:préemption		EXP:expropriation IC:indemnités	

références de l'acte accordant la délégation :
Délibération n° 10226 du Conseil municipal du 15 décembre 2010: "exercice du droit de préemption urbain par la S.P.L.A. "PAYS D'AIX Territoires" dans le périmètre défini dans la Concession d'Aménagement et instauration d'un D.P.U. renforcé

Jm

Le Conseil d'Administration approuve le présent compte rendu à la collectivité.

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


Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

S.P.L.A. "PAYS D'AIX Territoires" - CRAC 2011

OPERATION DE RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS

		dernier bilan approuvé	cumul réalisé au 31/12/11	réalisé 2011	prévisionnel 2012	prévisionnel 2013	prévisionnel 2014	bilan actualisé
Ligne	Intitulé	Total	Total	Année	Année	Année	Année	Total
	RESULTAT D'EXPLOITATION		137 533	137 533	-567 710	-399 740	829 916	0
	DÉPENSES	10 235 167	4 342 317	4 342 317	1 956 634	1 870 316	2 072 073	10 241 340
1	ETUDES	94 900	19 900	19 900	45 000	30 000		94 900
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 418 758	3 919 896	3 919 896	440 525	446 106	583 680	5 390 207
3	TRAVAUX	2 374 220	10 844	10 844	839 750	775 360	768 266	2 394 220
4	HONORAIRES	562 891	129 595	129 595	187 562	150 624	128 419	596 199
5	FRAIS DIVERS	538 245	15 410	15 410	129 641	142 511	254 598	542 160
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS							
7	CHARGES FINANCIERES	82 500			20 000	20 000	20 000	60 000
8	REMUNERATIONS	1 163 653	246 672	246 672	294 156	305 715	317 110	1 163 653
9	Reprise TVA							
	RECETTES	10 235 167	4 479 850	4 479 850	1 388 924	1 470 576	2 901 989	10 241 339
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	4 739 076			797 142	1 242 777	2 674 189	4 714 108
2	PARTICIPATIONS	5 093 002	4 445 382	4 445 382	215 873	215 873	215 874	5 093 002
3	SUBVENTIONS	355 385			355 385			355 385
4	AUTRES PRODUITS	47 704	3 328	3 328	20 524	11 926	11 926	47 704
5	PRODUITS FINANCIERS		31 141	31 141				31 141
	FINANCEMENT							
	AMORTISSEMENTS		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)							
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	MOBILISATIONS		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)							
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	TRESORERIE			136 246	-607 809	-1 041 456	0	0
	TVA sur dépense	1 667 972	33 915	33 915	299 944	277 492	292 735	904 085
	TVA sur recette	928 859			156 240	243 584	524 141	923 965
	TVA sur financement							
	TVA période				-143 704	-33 907	231 406	53 795
	TVA déclarée (CA3)						19 880	19 880
	Dépenses TTC	11 903 139	4 376 232	4 376 232	2 256 578	2 147 808	2 364 808	11 145 425
	Recettes TTC	11 164 026	4 479 850	4 479 850	1 545 164	1 714 160	3 426 130	11 165 305
	Amortissements		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	Mobilisations		2 200 000	2 200 000	1 600 000	2 200 000	2 200 000	8 200 000
	Clients		6 684 446	6 684 446	-4 596			6 679 850
	Reste à encaisser		4 443 786	4 443 786	4 596			4 448 382
	Fournisseurs		6 548 201	6 548 201	28 045			6 576 246
	Reste à régler		3 766 494	3 766 494	-28 045			3 738 449
	TRESORERIE PERIODE	-739 113	136 246	136 246	-744 055	-433 647	1 041 456	0
	TRESORERIE CUMUL			136 246	-607 809	-1 041 456	0	0


Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

OBJET : Politique de la ville - Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis C.P.A./SPLA - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2011)

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	123
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	123
Majorité absolue	62
Pour	123
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