

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130718-2013_A131-DE
Date de télétransmission : 25/07/2013
Date de réception préfecture : 25/07/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 JUILLET 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS
MASINI

2013_A131

OBJET : Politique de la ville - Convention publique d'aménagement portant sur le centre ancien de Trets (2004-2011) - Bilan de clôture de l'opération - Quitus donné à la SEMEPA

Le 18 juillet 2013, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 12 juillet 2013, 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 - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CONTE Marie-Ange - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DI CARO Sylvaine - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSSI Jean-Christophe - GUINDE André - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - PAOLI Stéphane - PIN Jacky - QUARANTA Alain - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VILLEVIELLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - ORCIER Annie suppléée par LANFRANCO Anne - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à GARÇON Jacques - BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à MARTIN Régis - BENNOUR Dahbia donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - BERNARD Christine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - BOULAN Michel donne pouvoir à ROUARD Alain - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CATELIN Mireille donne pouvoir à GERARD Jacky - DAVENNE Chantal donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GERACI Gérard - DILLINGER Laurent donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - DUFOUR Jean-Pierre donne pouvoir à MUSSET Alain - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à BRAMI Helliot - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric donne pouvoir à CANAL Jean-Louis - HAMARD-OULMI Nadira donne pouvoir à CONTE Marie-Ange - JONES Michèle donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à TAULAN Francis - LONG Danielle donne pouvoir à ALBERT Guy - MICHEL Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - PATOT Gérard donne pouvoir à BUCCI Dominique - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PIZOT Roger donne pouvoir à CURINIER Erick - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à MAS Jean-Louis - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - TONIN Victor donne pouvoir à CHEVALIER Eric - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - BERENGER Patrice - BRUNET Danièle - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CIOT Jean-David - DAGORNE Robert - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - GALLESSE Alexandre - GARCIA Daniel - GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - JAUME Emmanuelle - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LOUIT Christian - MALLETT Raymond - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - NELIAS Mireille - PERRIN Jean-Claude - RIVORY Olivia - ROUSSEL Jacques - SLISSA Monique - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 18 JUILLET 2013

Rapporteur : Bruno SANGLINE

Thématique : Politique de la Ville

Objet : Convention publique d'aménagement portant sur le centre ancien de Trets (2004-2011) - Bilan de clôture de l'opération - Quitus donné à la SEMEPA

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

le Conseil de Communauté, lors de sa séance du 25 juin 2004, a déclaré d'intérêt communautaire au titre de sa compétence Habitat, la convention publique d'aménagement du centre ancien de Trets visant à enrayer sa dégradation et sa paupérisation (signée avec la SEMEPA le 2 février 2004). Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants, dont le dernier, l'avenant n°4 adopté par le conseil de communauté en date du 10 décembre 2010 a porté le terme de la convention au 31 mars 2011.

Ainsi le présent rapport s'inscrit dans une démarche de clôture d'opération, permettant de présenter le bilan final de l'opération et de clôturer la convention publique d'aménagement.

Ce bilan fait ressortir un montant de dépenses de 8 799 652 HT à la clôture de l'opération et un montant de recettes 8 831 866 € HT d'où un solde excédentaire de 32 214 € qui seront reversés à la Communauté du Pays d'Aix

Exposé des motifs :

I- RAPPEL DU CONTEXTE DE L'INTERVENTION COMMUNAUTAIRE

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

Prévue initialement pour se terminer le 31 décembre 2010, la convention a été prolongée jusqu'au 31 mars 2011 par avenant n°4 approuvé par le conseil de communauté du 10 décembre 2010, afin que l'opération d'aménagement s'achève à la date de prise d'effet de la nouvelle opération portant sur le centre ancien de Trets et dénommée « ZAC CENTRE-VILLE ». Ainsi la requalification du centre ancien de Trets se poursuit dans le cadre d'une procédure de ZAC, pour laquelle l'aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoire, a été désignée lors du bureau communautaire du 1^{er} avril 2011.

II - BILAN D'ACTIVITE 2004-2011

Les objectifs principaux de l'opération, sont la restauration d'immeubles très dégradés et/ou à l'abandon, le traitement de l'habitat insalubre par la mise en place de procédures spécifiques (RHI), l'amélioration du fonctionnement urbain et de la qualité des espaces publics.

Ainsi la convention publique a permis de mettre en place les procédures nécessaires, la réalisation de réhabilitations, de constructions neuves et d'équipements

II-1 L'action foncière.

L'action foncière a permis de réaliser des acquisitions d'immeubles situés dans les secteurs ciblés par le programme de l'opération. Ainsi 70 immeubles ont été acquis

II-2 Les réalisations.

Les sept années de la convention (2004 à 2011) ont permis la mise en place de l'ensemble des procédures et la réalisation des premières réhabilitations :

- La mise en place de la procédure de R.H.I, comprenant la mise en œuvre de la D.U.P Vivien, l'obtention des jugements d'expropriation et des arrêtés de subventions, les mises en sécurité, la création des logements tiroirs et le relogement des mal-logés
- En matière de logements :
 - la réalisation de 125 logements dont 32% sont des logements sociaux : 33 logements avec la SACOGIVA, 75 avec le privé, 5 avec le CCAS et 13 logements tiroirs réalisés par la SEMEPA dans le cadre de la R.H.I.
 - La mise en place d'un protocole relatif à la lutte contre la vacance et à l'éradication de l'habitat indigne (V.E.H.I) ;
- En matière d'équipements :
 - l'acquisition et la réalisation du Jardin des Remparts
 - la maîtrise foncière et les études nécessaires à la réalisation de l'office de tourisme et de la permanence médicale
 - La maîtrise foncière de la Synagogue, immeuble inscrit à l'inventaire des Monuments Historique, sa mise en sécurité, son déblaiement ainsi que la réalisation d'une étude archéologique menée par les archéologues de l'INRAP
 - Les études de requalification de l'entrée de ville avenue Mirabeau-boulevard VAUBAN, et acquisition du droit au bail à construction de la parcelle AB 283 afin d'obtenir la maîtrise foncière de l'ancien garage Peugeot
 - les études de réaménagement du Parking de la Ferme
 - les travaux de confortement du rempart rue Borde

Ainsi la convention publique d'aménagement a apporté une évolution positive du centre-ancien de Trets aussi bien en matière d'équipements que de logements et a permis de préparer la nouvelle opération portant sur le centre ancien de Trets et dénommée « ZAC CENTRE-VILLE ».

III - BILAN DE CLOTURE D'OPERATION 2004-2011

L'aménageur a communiqué son bilan de clôture définitif approuvé par son conseil d'administration en date du 26 avril 2013.

Ce bilan fait ressortir un montant de dépenses de 8 799 652 HT à la clôture de l'opération et un montant de recettes 8 831 866 € HT d'où un solde excédentaire de 32 214 € qui seront reversés à la Communauté du Pays d'Aix.

SYNTHESE DU BILAN DE CLOTURE

| INTITULE | MONTANT HT EN € | INTITULE | MONTANT HT EN € |
|---|--------------------|--|--------------------|
| Dépenses | 8 799 652 | Recettes | 8 831 866 |
| Consignations (RHI) | 260 527 | Cessions | 4 860 970 |
| Maîtrise des sols | 3 877 242 | Participation communale | 121 230 |
| Travaux bâtiments | 2 077 273 | Participation d'équilibre CPA | 2 516 983 |
| Rémunération aménageur | 1 599 671 | Participation CPA Jardin des Remparts | 426 000 |
| Frais financiers | 304 072 | Participation CPA RHI | 30 116 |
| Frais financiers sur emprunt | 180 202 | Subvention ETAT RHI | 330 566 |
| Frais divers : assurances taxes foncières, frais RHI, charges diverses liées au portage des immeubles | 358 025 | Subventions Conseil Régional | 417 999 |
| TVA sur marge | 142 640 | Produits de gestion et financiers (essentiellement gestion locative) | 128 001 |
| | | | |
| | | | |
| SOIT UN SOLDE D'EXPLOITATION DE | | | 32 214 € |
| conformément à l'article 27 de la convention publique d'aménagement le solde excédentaire de l'opération sera reversé à la CPA | | | |

Pièces fournies par la SEMEPA pour la clôture de la Convention Publique d'Aménagement :

1 - NOTE DE CONJONCTURE

- Bilan d'activité,
- Visuel : « Bilan d'activité de la convention publique d'aménagement relative à la restructuration du centre ville de Trets – 2004/2011 »

2 - VOLET COMPTABLE

- Pièce n°1 : dates concession et avenants,
- Pièce n°2 : premier bilan financier,
- Pièce n°3 : dernier bilan financier approuvé,
- Pièce n°4 : tableau détaillé des acquisitions immobilières,
- Pièce n°5 : tableau détaillé des cessions immobilières,

- Pièce n°6 : rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique,
- « GRAND LIVRE DES SECTIONS » du 6 février 2004 au 30 avril 2013,
- BALANCE au 30 avril 2013.

3 - VOLET FONCIER

- Note,
- Tableau des propriétés foncières S.E.M.E.P.A transférées à la C.P.A. puis à la S.P.L.A. le 7 juillet 2011,
- Attestation notariée « transmission de droits réels immobiliers dépendant d'une concession publique d'aménagement »,
- Attestation notariée « apport à la S.P.L.A. "PAYS D'AIX Territoires" par la Communauté du Pays d'Aix des biens immobiliers désignés dans l'acte ».

4 - VOLET GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

- Note,
- Tableau « patrimoine S.E.M.E.P.A. au 31 mars 2011 – contrats en cours par immeuble »,
- Taxe foncière – avis d'imposition 2011,
- Quinze contrats de location en cours au 31 mars 2011.

5 - VOLET CONTENTIEUX

- Note,
- Arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité de l'îlot Bert-Ledru Rollin du 6 novembre 2006,
- Jugement de la Cour d'Appel d'Aix en Provence Chambre des expropriations du 4 mars 2010.

6 - VOLET TECHNIQUE

- Note,
- Décomptes généraux définitifs,
- P.V de réceptions.

7 - VOLET PRODUITS

- Note,
- Arrêté de subvention R.H.I de l'Etat,
- Décision de subvention R.H.I de la Région,
- Courrier de demande de transfert de la subvention R.H.I Etat,
- Courrier de demande de transfert de la subvention R.H.I Région.

Au vu du bilan présenté, Il convient de donner quitus à la SEMEPA des missions d'aménageur de la convention publique d'aménagement 2004-2011 telles qu'elles ont été définies dans la convention publique d'aménagement et ses avenants successifs.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales,

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

VU l'avis du Bureau Communautaire du 27 juin 2013.

Dispositif :

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

- **PRENDRE** acte du bilan de clôture de la convention publique d'aménagement 2001-2011 portant sur le centre ancien de Trets ;
- **DONNER** quitus à la SEMEPA de sa mission d'aménageur pour cette opération ;
- **PRONONCER** la clôture de la convention publique d'aménagement ;
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier à percevoir la recette d'un montant de 32 214 € correspondant au solde excédentaire ;
- **DIRE** que la recette correspondante, soit 32 214 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal.

ANNEXES

Opération de restructuration du centre-ville de TRETS

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

Nom de la société : **Société d'Economie Mixte d'Equipement du Pays d'Aix**

Sigle de la société : **S.E.M.E.P.A.**

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

Désignation : **Opération de restructuration du centre-ville de TRETS**

| | | | |
|---|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Nature de la convention | | convention publique d'aménagement | |
| établie entre la société et la collectivité | | | |
| | <i>dates</i> | | |
| délibération d'approbation de la collectivité | 28.01.2004 | | |
| dépôt de la délibération en Préfecture / validité | 03.02.2004 | | 7 ans et 2 mois |
| délibération du conseil d'administration | 11.12.2003 | | |
| signature de la convention | 02.02.2004 | | |
| validité de la 1ère prorogation | 3 mois | | |
| Avenant n° 1 | 1.09.2005 | | |
| Avenant n° 2 | 20.07.2007 | | |
| Avenant n° 3 | 12.01.2009 | | |
| Avenant n° 4 | 14.01.2011 | | |
| fin de validité de la convention | 31/03/2011 | | |
| Procédure d'aménagement : | | | |
| | création de ZAC | | |
| | réalisation de ZAC | | |
| Budget prévisionnel de l'opération : | | | |
| | approbation du CRPO (ex BPO) initial | 6 647 154 € H.T. | (soit 43 602 472 F HT) |
| | approbation du dernier CRPO | 9 194 620 € H.T. | |
| Information de la collectivité | | | |
| | examen par l'assemblée délibérante du précédent CRAC | 30.06.2011 | |
| | remise du précédent CRAC | Mars 2011 | |
| Concertation et enquêtes : | | | |
| | | <i>date d'ouverture</i> | <i>date de bilan ou de fin</i> |
| | concertation | | |
| | enquête publique PAZ | | |
| | enquête publique de DUP | | |
| | enquête parcellaire | | |
| Financement de l'opération : | | | |
| | | <i>K€</i> | |
| | montant conventionnel des avances de trésorerie de la collectivité* | 1 100 | |
| | montant de la part garantie par la collectivité des emprunts | 80% | |
| | montant de la part non garantie par la collectivité des emprunts | | |
| Garantie contractuelle de bonne fin de l'opération | | | |
| | 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 | X | |
| | tableaux détaillés des acquisitions et des cessions | X | |
| | note de conjoncture, analyse et commentaires des propositions et plans | X | |
| | rapport spécial relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique | X | |

* Avance annuelle remboursable au 31 décembre

SEMPEPA
S.A.E.M. au Capital 5 025 000 €
4 Rue Lapierre - BP 60170
13606 AIX EN PROVENCE Cedex 1
R.C.S. AIX EN PROVENCE 611 620 899

Le Directeur de la SEMPEPA

Jean-Louis VINCENT

Opération de restructuration du centre-ville de TRET

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE DE CLOTURE D'OPERATION

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

Observations : (*) correspond aux acquisitions à réaliser pendant la durée de la convention

SEMEPA
 SAEM au Capital 5 025 000 €
 4 Rue Lapierre - BP 60170
 13606 AIX EN PROVENCE Cedex 1
 R.C.S. AIX EN PROVENCE 611 620 899

Le Directeur de la SEMEPA
Jean-Louis VINCENT

Opération de restructuration du centre-ville de TRETS
COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE DE CLOTURE D'OPERATION

BILAN FINANCIER

| | Dernier CRPO approuvé € HT | Cumulé réalisé au 31.12.10 € HT | Realise 2011 € HT | Cumulé réalisé au 31.12.11 € HT | Realise 2012 € HT | Realise 2013 € HT | CRPO actualisé € HT |
|--|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Cessions dont stock foncier | 4 860 970 | 2 436 337 | 2 424 633 | 4 860 970 | 0 | 0 | 4 860 970 |
| Participation CPA | 2 613 371 | 2 420 595 | 2 357 513 | 2 516 983 | 0 | 0 | 2 516 983 |
| Participa° CPA jardin Remparts | 426 000 | 426 000 | 96 388 | 426 000 | 0 | 0 | 426 000 |
| Participation Commune | 121 230 | 121 230 | 0 | 121 230 | 0 | 0 | 121 230 |
| Subv° Rhi Etat | 567 823 | 123 691 | 206 875 | 330 566 | 0 | 0 | 330 566 |
| Subv° Rhi Région | 113 158 | 44 796 | 41 181 | 85 977 | 0 | 0 | 85 977 |
| Participation Rhi CPA | 30 116 | 30 116 | 0 | 30 116 | 0 | 0 | 30 116 |
| Subv° Region Foncier | 300 000 | 300 000 | 0 | 300 000 | 0 | 0 | 300 000 |
| Subv° Region Vehi | 32 022 | 32 022 | 0 | 32 022 | 0 | 0 | 32 022 |
| Produits financiers | 4 | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 | 4 |
| Produits de gestion | 129 930 | 125 930 | 8 385 | 134 315 | -6 317 | 0 | 127 997 |
| TOTAL DES PRODUITS | 9 194 621 | 6 050 717 | 2 777 456 | 8 838 183 | -6 317 | 0 | 8 831 866 |
| Consignation | 261 427 | 261 427 | 0 | 261 427 | -900 | 0 | 260 527 |
| Maîtrise des sols | 3 861 333 | 3 861 333 | 14 659 | 3 875 992 | 1 250 | 0 | 3 877 242 |
| Tvx bâtiments et honoraires | 2 450 247 | 1 583 035 | 473 722 | 2 056 756 | 40 516 | 0 | 2 077 273 |
| Rémunération aménageur | 1 599 671 | 1 599 319 | 60 352 | 1 599 671 | 0 | 0 | 1 599 671 |
| Frais financiers | 297 150 | 267 150 | 36 913 | 304 063 | 9 | 0 | 304 072 |
| Frais financiers sur emprunt | 180 121 | 180 121 | 81 | 180 202 | 0 | 0 | 180 202 |
| Frais divers | 368 766 | 322 786 | 32 664 | 355 451 | 2 574 | 0 | 358 025 |
| TVA sur marge | 175 886 | 58 440 | 84 200 | 142 640 | 0 | 0 | 142 640 |
| TOTAL DES CHARGES | 9 194 621 | 8 053 611 | 702 591 | 8 756 201 | 43 450 | 0 | 8 799 652 |
| SOLDE D'EXPLOITATION | 0 | -1 992 895 | 2 074 875 | 81 982 | -49 768 | 0 | 32 214 |
| Tiers clients | | -658 490 | 660 522 | 2 032 | -2 808 | 776 | 0 |
| Tiers fournisseurs | | 16 494 | -12 326 | 4 168 | -4 168 | 0 | 0 |
| Etat Iva | | -120 596 | -15 297 | -135 893 | 132 936 | 2 957 | 0 |
| Clients créditeurs | | 10 000 | 0 | 10 000 | 0 | -10 000 | 0 |
| CREANCES ET DETTES | | -752 592 | 632 899 | -119 693 | 125 960 | -6 267 | 0 |
| Avances trésorerie reçues | | 7 152 103 | 0 | 7 152 103 | 0 | 0 | 7 152 103 |
| Avances trésorerie remboursées | | -7 152 103 | 0 | -7 152 103 | 0 | 0 | -7 152 103 |
| Mobilisations emprunts | | 1 600 000 | 0 | 1 600 000 | 0 | 0 | 1 600 000 |
| Remboursements emprunts | | -1 569 989 | -28 918 | -1 598 907 | -1 093 | 0 | -1 600 000 |
| AVANCES ET REMBOURSEMENTS | | 30 011 | -28 918 | 1 093 | -1 093 | 0 | 0 |
| SOLDE EN FIN DE CHAQUE EXERCICE | | -2 715 476 | 2 678 856 | -36 618 | 75 099 | -6 267 | 32 214 |
| TRESORERIE CUMULEE | | -2 715 476 | 2 678 856 | -36 618 | 38 481 | 32 214 | 32 214 |
| Acquisitions foncières réalisées m² | | 10 855 | 0 | 10 855 | 0 | 0 | 0 |
| Cessions réalisées m² | | 6 766 | 770 | 7 536 | 0 | 0 | 0 |
| STOCK FONCIER | | 4 089 | -770 | 3 319 | 0 | 0 | 3 319 |
| SURF OPER° m² | 10 855 | | | | | | |
| REIM. AMENAG. | 1 599 671 | 60 352 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 599 671 |
| CUMUL. IMPUTATION | | | | | | | |

surface remise à la collectivité


 Le Directeur de la SEMEPA.
Jean-Louis VINCENT

Opération de restructuration du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE DE CLOTURE D'OPERATION

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2004

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

Réalisées pendant l'exercice 2005

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

* Transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique

Réalisées pendant l'exercice 2005 (suite)

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

Réalisées pendant l'exercice 2006

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

* Transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique

Réalisées pendant l'exercice 2006 (suite)

| N° | Biens | | Anciens propriétaires | | Modalités d'acquisition | | | | Prix | | |
|----|---------------------|----------------|--|---------------------------|---|------------|------------|----------|--------------|-----------|--------|
| | Nature | Surface au sol | Dénomination | Nom | Adresse | AMI Accord | PRE Accord | EXP Jug. | Acte Notarié | Principal | IC |
| 47 | Immeuble entier R+2 | 54 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 363 12 rue Ledru Rollin | Ville de TRETTS | | X | | | 2.05.06 | * | |
| 48 | Terrain nu | 20 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 364 rue Ledru Rollin | Ville de TRETTS | | X | | | 2.05.06 | * | |
| 49 | Terrain nu | 31 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 370 rue Grande Pujade | Ville de TRETTS | | X | | | 2.05.06 | * | |
| 50 | Terrain nu | 32 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 656 Impasse Blanqui | Ville de TRETTS | | X | | | 2.05.06 | * | |
| 51 | Immeuble entier R+2 | 123 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 105 9 rue Paul Bert | M. GHEZAL Mme DOIDY | 28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille | | | X | 4.03.09 | | 83 640 |
| 52 | Immeuble entier R+3 | 24 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 122 4 rue Paul Bert | M. GHEZAL Mme DOIDY | 28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille | | | X | 4.03.09 | | 10 740 |
| 53 | Immeuble entier R+2 | 59 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 130 12 rue Paul Bert | M. GHEZAL Mme DOIDY | 28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille | | | X | 4.03.09 | | 26 610 |
| 54 | Immeuble entier R+2 | 52 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 131 14 rue Paul Bert | M. GHEZAL Mme DOIDY | 28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille | | | X | 4.03.09 | | 23 520 |
| 55 | Immeuble entier R+1 | 37 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 380 6 rue Ledru Rollin | Mme GHEZAL | 6 rue Ledru Rollin 13530 Trets | | | X | 4.03.09 | | 19 370 |
| 56 | Immeuble entier R+3 | 34 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 381 4 rue Ledru Rollin | M. GHEZAL Mme DOIDY | 28 rue Francis Pressensé 13001 Marseille | | | X | 4.03.09 | | 15 840 |
| 57 | Immeuble entier R | 22 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 382 2 rue Ledru Rollin | Succession de M. BILLO | 2 rue Ledru Rollin 13530 Trets | | | X | 4.03.09 | | 16 090 |

* Transfert des bâtiments communaux à l'euro symbolique

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

Réalisées pendant l'exercice 2006 (suite et fin)

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

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

Réalisées pendant l'exercice 2007

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

Réalisées pendant l'exercice 2008

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

Réalisées pendant l'exercice 2009

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

Réalisées pendant l'exercice 2010

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

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

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 |
| | | | | | NEANT | | | | | | |

Le Directeur de la SEMEPA
Jean-Louis VINCENT

SEMPEPA - Concession C47 - CRAC de clôture d'opération - Pièce 4 - 12/04/2013

SAEM au Capital 5 025 000 €
 4 Rue Lapiette - BP 60170
 13606 AIX EN PROVENCE Cedex 1
 R.C.S. AIX EN PROVENCE 611 620 699

Réalisées pendant l'exercice 2010

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

* Parcelle échangée avec les parcelles communales AB n° 767 et 769 rue Léo Lagrange (soutie de 32.000 € à la charge de la Semepa payée par le transfert des toilettes)

Réalisées pendant l'exercice 2011

| N° d'ordre | BIENS | | Nouveaux propriétaires | | PV | Modalités de cession / date | | Prix |
|------------|---------------------|---------|-------------------------|----------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------|
| | Nature | surface | dénomination | Nom | | adresse | CO | |
| 28 | Immeuble entier R+1 | ca | rue Paul Bert AB 100 | | | | | |
| 29 | Immeuble entier R+3 | ca | 4 Paul Bert AB 122 | | | | | |
| 30 | Immeuble entier R+2 | ca | 6 rue Paul Bert AB 123 | | | | | |
| 31 | Immeuble entier R+2 | ca | 6 rue Paul Bert AB 124 | | | | | |
| 32 | Immeuble entier R+2 | ca | 8 rue Paul Bert AB 128 | | | | | |
| 33 | Immeuble entier R+2 | ca | 10 rue Paul Bert AB 129 | | | | | |
| 34 | Immeuble entier R+2 | ca | 12 rue Paul Bert AB 130 | | | | | |
| 35 | Immeuble entier R+2 | ca | 14 rue Paul Bert AB 131 | SACOGIVA | 39 rue Montgrain 13006 Marseille | - | 16.03.11 | 67 120 € |
| 36 | Immeuble entier R+2 | ca | 14 rue Paul Bert AB 747 | | | | | |
| 37 | Immeuble entier R+2 | ca | 2 Ledru rollin AB 382 | | | | | |
| 38 | Immeuble entier R+2 | ca | 4 ledru rollin AB 381 | | | | | |
| 39 | Immeuble entier R+2 | ca | 6 ledru rollin AB 380 | | | | | |
| 40 | Immeuble entier R+3 | ca | 8 ledru rollin AB 379 | | | | | |
| 41 | Immeuble entier R+1 | ca | 10 ledru rollin AB 378 | | | | | |
| | | | n° cadastre | | | | | |
| | | | | | PV: promesse de vente | CO: compromis de vente | CS: conditions suspensives | |

Réalisées pendant l'exercice 2011 (suite)

| N° d'ordre | BIENS | | Nouveaux propriétaires | | Modalités de cession / date | | | Prix | | | | | | | |
|------------|---------------------|---------|-------------------------|----------|-------------------------------------|----|----|-------------|-----------------------------|--------------|--|-----------------------|------------------------|----------------------------|--|
| | Nature | surface | dénomination | Nom | adresse | PV | CO | | CS | acte notarié | | | | | |
| 42 | Immeuble entier R+2 | ca | imp Ledru rollin AB 377 | SACOGIVA | 39 rue Montgrand 13006 Marseille | - | - | - | suite de la page précédente | | | | | | |
| 43 | Immeuble entier R+3 | ca | imp Ledru rollin AB 383 | | | | | | | | | | | | |
| 44 | Immeuble entier R+3 | ca | imp Ledru rollin AB 384 | | | | | | | | | | | | |
| 45 | Terrain nu | ca | 1 Ledru rollin AB 443 | | | | | | | | | | | | |
| 46 | Immeuble entier R+1 | ca | 3 Ledru rollin AB 444 | | | | | | | | | | | | |
| 47 | Immeuble entier R+3 | ca | 5 Ledru Rollin AB 447 | | | | | | | | | | | | |
| 48 | Immeuble entier R+2 | ca | rue Brossollette AB 457 | C.P.A | | - | - | 10.07.2011* | 2 357 513 € | | | | | | |
| 49 | Immeuble entier R+2 | ca | rue Brossollette AB 458 | | | | | | | | | | | | |
| 50 | Immeuble entier R+3 | ca | 4 rue Gasquet AB 353 | | | | | | | | | | | | |
| 51 | Immeuble entier R+3 | ca | 6 rue Gasquet AB 354 | | | | | | | | | | | | |
| 52 | Immeuble entier R+2 | ca | 4 rue Magenta AB 446 | | | | | | | | | | | | |
| 53 | Immeuble entier R+2 | ca | 10 rue Borde AB 270 | | | | | | | | | | | | |
| 54 | Immeuble entier R+2 | ca | 13 rue Clérion AC 80 | | | | | | | | | | | | |
| 55 | Immeuble entier R+2 | ca | 31 rue Lemée AB 141 | | | | | | | | | | | | |
| 56 | Immeuble entier R+2 | ca | 18 Pr. Mai AB 182 | | | | | | | | | | | | |
| | | | n° cadastre | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | PV: promesse de vente | CO: compromis de vente | CS: conditions suspensives | |

* Transfert du stock foncier (biens de reprise) de la SEMEPA à la C.P.A effectué le 31.03.2011, attesté par Notaire le 10.07.2011

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

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

Référence de l'acte accordant la délégation :

Réalisé pendant l'exercice 2004

| N° d'ordre | Biens | | Anciens propriétaires | | Modalités d'acquisition | | | Prix | | |
|------------|---------------------|--------------|---|--------------------------------|--|----------------------|----------|-------------|-----------|----|
| | Nature | Surf. au sol | Dénomination | Nom | Adresse | PRE accord | EXP jug. | Acte notar. | Principal | IC |
| 1 | Immeuble entier R+2 | 2 a 52 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 174 située 15 rue Hoche | Mme REBUFFAT épouse CASTOUX | Chemin neuf 13114 Puyfoubier | Décision du 10.02.04 | | 18.05.04 | 183 000 | |
| 2 | Immeuble entier R+1 | 0 a 42 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 457 située rue Brossolette | M. CARMONA | 43 gpe le Général 13400 Aubagne | Décision du 10.02.04 | | 15.06.04 | 3 430 | |
| 3 | Immeuble entier R+3 | 0 a 61 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 182 située 18 rue du Premier Mai | Mme TRICHARD | 18 rue du Premier Mai 13530 Trets | Décision du 10.02.04 | | 06.07.04 | 18 919 | |
| 4 | Immeuble entier R+2 | 0 a 70 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 487 située 5 rue Gasquet | M. DIB Mlle GOUPILLOT | Quartier Lise 84220 Cabrières-d'Av | Décision du 04.03.04 | | 15.06.04 | 107 000 | |
| 5 | Immeuble entier R+3 | 2 a 75 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 226 située 7 place Garibaldi | Mme MAUNIER veuve UVERNET | 7 place Garibaldi 13530 Trets | Décision du 13.04.04 | | 06.07.04 | 305 000 | |
| 6 | Immeuble entier R+2 | 1 a 14 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 256 située 6 rue de la Liberté | Consorts GARCIN-MOUTTE-REYNAUD | 6 rue de la Liberté 13530 Trets | Décision du 13.04.04 | | 22.02.05 | 122 000 | |
| 7 | Immeuble entier R+3 | 1 a 58 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 141 située 31 rue Lermée | M. SPEZIANI | Le moulin du Paradis Bât D 13500 Martigues | Décision du 18.05.04 | | 28.09.04 | 258 000 | |
| 8 | Immeuble entier R+2 | 84 ca | Parcelle cadastrée section AC n° 80 située 13 rue Cléon | Consorts THOLAS | 13 rue Cléon 13530 Trets | Décision du 31.08.04 | | 23.11.04 | 215 000 | |

Réalisé pendant l'exercice 2005

| N° d'ordre | Biens | | Anciens propriétaires | | Modalités d'acquisition | | | Prix | | |
|------------|---------------------|--------------|--|-----------------------------|---|----------------------|----------------------|-------------|-----------|----|
| | Nature | Surf. au sol | Dénomination | Nom | Adresse | PRE accord | EXP Jug. | Acte notar. | Principal | IC |
| 9 | Immeuble entier R+3 | 73 ca | Parcelle cadastrée section AC n° 270 située 10 rue borde | M. ISNARD Mlle DUCROQ | 18 rue de la Bonne Aventure 78000 Versailles | Décision du 16.12.04 | Jugement du 11.07.05 | 20.12.05 | 150 000 | |
| 10 | Immeuble entier R+2 | 40 ca | Parcelle cadastrée section AB n° 485 située 15 rue Gasquet | Mme GIORDANO épouse SANCHEZ | Ché Font du Roy Bat G apt 48 13120 Gardanne | Décision du 24.02.05 | | 10.05.05 | 42 600 | |

Réalisé pendant l'exercice 2006

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

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

Réalisé pendant l'exercice 2007

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

Réalisé pendant l'exercice 2008

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

Réalisé pendant l'exercice 2009

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

Réalisé pendant les exercices 2010 et 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 | | | | |

SEMEPA

SAEM au Capital 5 025 000 €

4 Rue Lapiette - BP 60170

13606 AIX EN PROVENCE Cedex 1

R.C.S. AIX EN PROVENCE 411 620 999

SEMEPA - Concession C47 - CRAC de clôture d'opération - Pièce 6 - 12/04/2013

Le Directeur de SEMEPA
Jean-Louis VINCENT

SEMEPA

Conseil d'Administration du 26 avril 2013

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT Restructuration du centre ville de Trets

CLÔTURE D'OPÉRATION

Bilan d'activité (2004-2011)

⇒INTRODUCTION

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

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

Les opérations de clôture ont, par conséquent, eu lieu fin 2011 et 2012.

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

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

Les sept années et deux mois de la convention (6 février 2004 au 31 mars 2011) ont vu le déroulement de l'ensemble des procédures nécessaires, la réalisation de réhabilitations, de constructions neuves et d'équipements :

1. RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

- Cette opération comprend: l'obtention de la D.U.P VIVIEN, des jugements d'expropriation et des arrêtés de subventions, les mises en sécurité, la création des logements tiroirs, le relogement des mal-logés, la cession des immeubles à la SACOGIVA pour la création de 11 logements sociaux.
- Les logements tiroirs ont été créés par la préemption des immeubles 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérion, 8 rue Borde et 10 rue Borde, et par les travaux de réhabilitation, parfois très lourds. Ainsi, la SEMEPA a réhabilité 12 logements (montant total de 586 312 € HT).
- Ils ont permis de reloger les 11 locataires de la RHI et divers autres locataires (sinistrés, etc.), pour un total d'une vingtaine de locataires. D'où une forte activité de gestion locative.

2. LES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

L'activité de maîtrise foncière a été soutenue tout au long de la concession puisque 70 immeubles ont été acquis, soit une dizaine par an en moyenne. Parmi ceux-ci, les 26 immeubles transférés par la Ville à la SEMEPA en début de concession ont fait l'objet de lourds travaux de mise en sécurité (201 580 € H.T).

3. LES CESSIONS D'IMMEUBLES

14 cessions ont été conclues :

- D'une part à la SACOGIVA : le 15 rue Hoche, l'îlot Grande Pujade et les îlots Bert et Ledru Rollin (cités ci-dessus dans la RHI), pour un total de 33 logements sociaux, dont 6 réhabilités et 27 en cours de travaux ;
- Et d'autre part au privé : place Audric, 6 rue de la Liberté, 7 place Garibaldi, 4-6, 5, 7, 15 rue Gasquet, 8 rue Borde, impasse des Héros et 2 rue des Minimes, pour un total de 25 logements réhabilités et environ 29 logements neufs - dont 7 sociaux, 6 intermédiaires et 43 libres.

Les cessions ont donc permis au total 88 créations de logements, dont 54 achevés. Avec les 13 logements de la SEMEPA, le total est de 95, dont 66 achevés.

4. 11 AVENUE ÉTIENNE BOYER

La SEMEPA a collaboré avec le CCAS de Trets et l'Association UN TOIT afin de réhabiliter en cinq logements sociaux cet immeuble, grâce aux aides ANAH, CPA et Conseil Général, ce qui porte le nombre total de logements générés par la concession à 106, dont 72 achevés. Sur ce total les logements sociaux sont au nombre de 40 (38 %).

5. 2 RUE DES MINIMES

- Ce terrain, acquis par voie de préemption, a permis une opération neuve d'une trentaine de logements de qualité, avec des places de parkings en souterrain ;
- Cette opération a également permis l'élargissement des trottoirs des rues Léo Lagrange et Minimes ;
- De plus, à cette occasion, les toilettes publiques situées rue Léo Lagrange ont été transférées rue des Minimes, plus près du marché.

6. LE JARDIN DES REMPARTS

La SEMEPA a procédé à l'acquisition des trois terrains d'assiette (460 000 €) et a fait exécuter les travaux d'aménagement de cet espace vert (431 194 € H.T), qui met en valeur le patrimoine de Trets et offre un lieu de détente rare aux habitants du centre ville.

7. LA SYNAGOGUE

Dans le cadre de la RHI, précédemment citée, la SEMEPA a acquis la maîtrise foncière de cette maison médiévale située du 3 bis au 9 rue Paul Bert, l'a mise en sécurité et y a réalisé le diagnostic archéologique demandé par la DRAC en effectuant de lourds travaux de déblaiement et en missionnant les archéologues de l'INRAP. La connaissance de cet immeuble, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en a été fortement augmentée.

8. 4 RUE MAGENTA

La préemption de cet immeuble a permis de remédier à une situation de forte insalubrité, avec le relogement des trois ménages mal logés de l'immeuble dans les logements tiroirs SEMEPA.

9. REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE CENTRE VILLE AVENUE MIRABEAU-BOULEVARD VAUBAN

La SEMEPA a réalisé une étude urbanistique, l'acquisition du droit au bail à construction de la parcelle AB 283 afin d'obtenir la maîtrise foncière du garage Mège.

En fin de concession, la SEMEPA a également effectué les études d'aménagement de ce dernier en centre médical de premier recours et en Office de Tourisme, suivies des travaux

de désamiantage, avant son réaménagement complet qui sera fait dans le cadre de la ZAC du centre ville de Trets.

10. LA RESTAURATION DU REMPART 2 RUE BORDE

La Ville a confié en 2011 à la SEMEPA les travaux de remise en état de la portion de remparts acquise par la ville de Trets 2 rue Borde, effondrée sur le Jardin des Remparts.

Grâce à ces travaux et des interventions privées voisines coordonnées, le rempart a repris forme dans ce secteur.

11. LE PARKING DE LA FERME

Les études pour la mise en souterrain de ce dernier et la création en surface d'une nouvelle mairie ont été effectuées en 2009. Ces études ont mis en avant le potentiel d'aménagement du secteur René Cassin, d'où la mise en place par la suite de la ZAC centre ville.

12. COMMERCIALISATION DES IMMEUBLES

La SEMEPA a commercialisé les immeubles à vendre avec le concours des agences Immobilières locales, de son site Internet et par consultation privée. Ceci a permis de réaliser une majorité de cessions avec programmes à des investisseurs privés.

13. PROTOCOLE RELATIF A LA LUTTE CONTRE LA VACANCE ET A L'ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE

La SEMEPA a participé à la mise en place de ce protocole VEHI du centre ville de Trets, en liaison avec la Ville, la Région, le Département et la CPA et a collaboré à son suivi, notamment avec URBANIS, qui s'est déroulé de 2007 à fin 2011.

1 170 872 € d'aides ont été attribués pour 21 logements réhabilités ou en cours de travaux.

⇒ LES CHARGES

1. L'ACTION FONCIERE ET LES ACQUISITIONS FONCIERES

- Dans le cadre de l'Observatoire Foncier, plus de 150 Déclarations d'intention d'aliéner ont été examinées pendant les sept années. Elles ont révélé une augmentation, puis une stagnation des prix (prix moyen 2004 de 1 322 €, en 2005 de 1 848 €, en 2006 de 1 995 € et en 2007 de 2 071€) : soit une augmentation de 56 % de 2004 à 2007, puis stabilité de 2008 à 2011.

- L'objectif d'acquisitions fixé initialement à 3 368 750 € a été dépassé et a atteint le montant total de 3 877 242 €. 70 immeubles ont été acquis. Le tableau récapitulatif des acquisitions est la pièce n° 4 du compte rendu annuel à la collectivité.

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

La procédure d'insalubrité dite « DUP Vivien », commencée en 2005, s'est terminée en mars 2010 par le jugement de la Cour d'Appel (chambre de l'expropriation) qui a fixé les indemnités d'expropriation pour les consort GHEZAL-DOIDY. La SEMEPA avait complété fin 2010 par 25 206,80 € supplémentaires la consignation de 2006 de 235 320 €.

L'ordonnance d'expropriation ayant été publiée par le Bureau des Hypothèques en juin 2010, la SEMEPA a pu céder le 16 mars 2011 les immeubles concernés, rues Paul Bert et Ledru Rollin, à la SACOGIVA en vue d'une réhabilitation de 11 logements sociaux.

La partie des immeubles RHI correspondant à la maison de la Synagogue est demeurée propriété SEMEPA jusqu'à la fin de la concession.

3. LES TRAVAUX ET LES HONORAIRES TECHNIQUES

Les travaux et honoraires ont atteint le montant total de 2 077 273 € H.T, répartis comme suit :

a) Les opérations majeures :

- Jardin des Remparts : 431 194 € H.T ;
- Réhabilitation de l'immeuble 18 rue du Premier Mai : 298 274 € H.T.
- Réhabilitation de l'immeuble 31 rue Lemée : 288 038 € H.T.
- Résorption de l'habitat insalubre : 785 162 € TTC.
- Mises en sécurité d'immeuble phase 1 (150 745 € H.T.) et phase 2 (50 835 € H.T.).
- Déblaiement et diagnostic archéologique de la Synagogue : environ 62 000 € H.T.
- Travaux d'entretien des logements loués et des immeubles et terrains vacants pour environ 178 000 € H.T. : ce sont des réparations des immeubles loués 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 13 rue Clérion.

b) Les petites opérations :

- Requalification du garage Mège : 11 091 € H.T.
- Restauration du rempart 2 rue Borde : 21 518 € H.T.
- Déplacement des toilettes publiques rue des Minimés : environ 30 000 € H.T.
- Etudes Entrée de ville et parking de la Ferme : environ 37 000 € H.T.

4. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Au 31.03.11, la SEMEPA gère le stock foncier constitué de 24 parcelles bâties et non bâties, parmi lesquelles :

- 12 parcelles bâties (immeubles) comprenant au total 21 logements dont 11 loués et 10 vacants car insalubres ; dont 6 à des fins de « tiroirs » ;
- 12 parcelles en état de terrain nu.

Le montant total des loyers perçus durant les sept années est de 127 997 €.

5. FRAIS DIVERS ET TVA SUR MARGE

Les frais divers totaux sont de 358 025 €, dont :

- Assurances : environ 50 000 €
- Taxes foncières : environ 50 000 €
- Charges diverses : environ 192 000 €
- Frais divers RHI : environ 60 000 €

La TVA sur marge réglée est de 142 640 €.

6. FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers s'élèvent au total à 484 274 €, dont :

- Frais financiers de trésorerie : 304 072 €,
- Frais financiers d'emprunt : 180 202 €.

7. COMMUNICATION

La communication relative à la concession a été réalisée au moyen de panneaux installés sur les immeubles et de panneaux grand format fixés dans 5 endroits du centre ville.

CONCLUSION POUR LES CHARGES :

Les charges totales se sont élevées à un montant de 8 799 652 € H.T.

⇒ LES PRODUITS

Les produits durant les sept années de la concession sont provenus de la cession d'immeubles, de la participation de la CPA, des subventions de l'Etat et de la Région et des produits de gestion.

1. LES CESSIONS

14 cessions, hors transfert du stock foncier, ont eu lieu pour un montant total de 2 503 457 €. Le tableau récapitulatif des cessions est la pièce n° 5 du compte rendu annuel à la collectivité.

Le stock foncier, constitué des parcelles de la Synagogue, du Jardin des Remparts, des parcelles rue Brossolette et des immeubles 4 rue Magenta et 4-6 rue Casquet, a été transféré à la CPA au prix de 2 357 513 € ; l'acte a été signé le 7 juillet 2011.

Le montant total cessions et transfert du stock foncier est de 4 860 970 €. Il a dépassé le montant prévu initialement de 4 114 500 €.

Jusqu'à la fin de la concession, des contacts préalables avec des acquéreurs ont concerné les parcelles rue Brossolette et le 4 rue Magenta.

2. LES PARTICIPATIONS DE LA COMMUNAUTE ET DE LA VILLE

Suite à l'approbation du C.R.A.C 2010 par la CPA le 30 juin 2011, la SEMEPA a facturé à la CPA le deuxième acompte de sa participation 2010 et le premier acompte de la participation 2011. Ces acomptes ont été versés l'un de 89 166 € le 22 août 2011 et l'autre de 7 222 € le 12 septembre 2011.

Le montant total prévisionnel de participation de la CPA s'élevait à 3 069 487 €, dont 426 000 € pour le jardin des remparts, 30 116 € pour la RHI et 2 613 371 € de participation d'équilibre

Le versement du solde de participation d'équilibre correspondant au premier trimestre 2011 n'a pas été sollicité. Par conséquent, le montant total de la participation CPA s'élève à 2 973 099 €.

3. SUBVENTIONS REGION ET ETAT

Le montant total des subventions a atteint 748 565 €.

Le montant prévu initialement était de 204 500 €.

a) Subvention pour la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Le deuxième acompte sur la subvention RHI Région a été versé par la le 1^{er} août 2011 pour un montant de 41 180,71 €.

Le deuxième acompte sur la subvention RHI Etat a été réglé le 21 septembre 2011 pour un montant de 206 875,48 €.

Le montant total versé de la subvention RHI Région est de 85 977 €.

Le montant total versé de la subvention RHI Etat est de 330 566 €.

Les montants prévisionnels totaux étaient pour l'état de 567 823 € et pour la Région de 121 676 €.

Pour le versement des soldes, la SEMEPA a pris contact avec les financeurs afin qu'ils transfèrent les subventions à la S.P.L.A Pays d'Aix territoires, chargée de la ZAC centre ville de Trets et, donc, de la mise en œuvre de la dernière partie de l'opération de RHI.

b) Subventions Région au titre de sa convention avec la CPA

- Au titre du foncier : 300 000 €.

La subvention concernait les acquisitions d'immeubles de 2005 à 2008.
La totalité de la subvention prévue a été versée.
- Au titre des travaux de l'immeuble 18 rue du Premier Mai : 32 022 €.
Cette aide concernait les travaux de réhabilitation destinés à des logements tiroirs.

4. LES AVANCES DE TRESORERIE DE LA COMMUNAUTE

Depuis 2004, elles ont été versées par la CPA chaque début d'année et remboursées par la SEMEPA chaque fin d'année, sauf en 2011 car la durée de concession était limitée au 3 premiers mois de l'année.

5. EMPRUNT DE LA SEMEPA

La SEMEPA a emprunté la somme de 1 600 000 € auprès de C.I.C, remboursée sur 6 ans.
La dernière mensualité de cet emprunt a été versée en janvier 2011.

⇒ BILAN DE L'OPÉRATION RHI

Le bilan prévisionnel de l'opération RHI pour l'îlot Bert Ledru Rollin (résorption de l'habitat insalubre) a été transmis à l'Etat et à la Région à l'appui des demandes de subvention.
A la fin de la concession, ce bilan s'établit comme suit :

1. LES DEPENSES DE LA RHI

Les charges spécifiques de la RHI, incluses dans celles de la concession, sont :

| | |
|---|--------------|
| a) Maîtrise foncière : | € TTC |
| - Acquisitions amiables : | 228 510,08 € |
| - Acquisitions par voie d'expropriation : | 260 518,80 € |
| b) Travaux et honoraires : | |
| - Neutralisation des bâtiments : | 49 614,87 € |
| - Plan de relogement : | 94 159,83 € |
| - Confortement mise en sécurité : | 78 799,53 € |
| c) Frais divers : | |
| - Frais financiers et assurances : | 31 176,00 € |
| - Conduite de projet : | 103 021,22 € |

Au total les dépenses sont de : 785 161,56 € TTC

Les dépenses prévisionnelles, au bilan transmis à l'Etat et à la Région, étaient de 1 141 243,00 €.

Le montant restant, de 356 081,44 € TTC, sera assumé par le concessionnaire de la ZAC centre ville de Trets ; il s'agit des travaux de démolition, de VRD et de confortement de mitoyens que la SACOGIVA mènera.

2. LES RECETTES DE LA RHI

Les recettes spécifiques de la RHI, incluses dans celles de la concession, sont :

| | |
|---|-------------|
| a) <u>Cessions</u> : Immeubles SACOGIVA : | 67 120,00 € |
| c) <u>Produits de gestion</u> : | 27 168,00 € |

3. LES SUBVENTIONS

Les subventions prévisionnelles Etat (567 823 €), Région (121 676 €) et CPA (30 116 €) ont été versées à hauteur de :

- Etat : 330 566 €,
- Région : 85 977 €,
- CPA : 30 116 €.

Total des subventions perçues : 446 659 €.

Il reste donc à percevoir, par le concessionnaire de la ZAC centre ville de Trets :

- Etat : 237 257 €,
- Région : 35 699 €.

Total des subventions à percevoir : 272 956 €.

Ainsi, les recettes spécifiques prévues au titre de la RHI incluses dans celles de la concession représentent un montant total de 540 947 €.

⇒ SOLDE DE TOUT COMPTE SEMEPA/CPA

Le bilan financier global actualisé présente un solde d'exploitation positif d'un montant de 32 214 € HT à restituer au concédant, conformément aux dispositions de l'article 27 de la convention de concession.

⇒ CONCLUSION

La concession de restructuration du centre ville de Trets a permis de 2004 à 2011 une évolution positive du centre ville dans les deux domaines suivants :

a) En matière d'équipements :

- Acquisition et aménagement du jardin des remparts ,
- Maîtrise foncière et études de l'Office du Tourisme et de la Pemanence médicale (travaux réalisés dans l'opération Zac centre ville)
- Acquisition, déblaiement et études de la Synagogue,
- Travaux de confortement du rempart rue Borde,
- Etudes de réaménagement du parking de la Ferme,
- Travaux de transfert des toilettes publiques rue Léo Lagrange.

b) En matière de logements :

125 logements ont été générés, dont 32 % de logements sociaux :

- 33 par la SACOGIVA (6 finis, 27 initiés),
- 74 par le privé,
- 13 par la SEMEPA,
- 5 par le CCAS et Un Toit.

Pour la réalisation de ces logements, des partenariats se sont établis avec la SACOGIVA, le CCAS, l'association Un Toit et divers investisseurs privés (dont une majorité a réalisé des logements conventionnés).

SEMEPA
SAEM au Capital 5 025 000 €
4 Rue Lapierre - BP 60170
13606 AIX EN PROVENCE Cedex 1
R.C.S. AIX EN PROVENCE 611 620 899

Le Directeur de la SEMEPA
Jean-Louis VINCENT

OBJET : Politique de la ville - Convention publique d'aménagement portant sur le centre ancien de Trets (2004-2011) - Bilan de clôture de l'opération - Quitus donné à la SEMEPA

Vote sur le rapport

| | |
|------------------------------|-----|
| Inscrits | 144 |
| Votants | 112 |
| Abstentions | 0 |
| Blancs et nuls | 0 |
| Suffrages exprimés | 112 |
| Majorité absolue | 57 |
| Pour | 111 |
| Contre | 1 |
| Ne prennent pas part au vote | 0 |

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

MAURET Jacques

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 la majorité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI



24 JUIL. 2013