

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140703-2014_A157-DE
Date de télétransmission : 09/07/2014
Date de réception préfecture : 09/07/2014



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 3 JUILLET 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_A157

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération Centre Ancien de Trets – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2013)

Le 3 juillet 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle Tino Rossi aux Pennes-Mirabeau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 27 juin 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - ALLIOTTE Sophie - AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - AUGÉY Dominique - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BONTHOUX Odile - BORELLI Christian - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre - BOYER Raoul - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - CALAFAT Roxane - CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CIOT Jean-David - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE AUBRESPIY Hervé - FRÉGEAC Olivier - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUEIX Roger - JOISSAINS Sophie - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène - MALAUZAT Irène - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MEÏ Roger - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques - PRIMO Yveline - RAMOND Bernard - RENAUDIN Michel - ROUVIER Catherine - SALOMON Monique - SERRUS Jean-Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SLISSA Monique - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - TERME Françoise - YDE Marcel - ZERKANI Karima

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : BACHI Abassia donne pouvoir à BOUDON Jacques - BALDO Edouard donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - BERNARD Christine donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - DAGORNE Robert donne pouvoir à MANCEL Joël - JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - MALLIE Richard donne pouvoir à SALOMON Monique - MERGER Reine donne pouvoir à AUGÉY Dominique - ROLANDO Christian donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SUSINI Jules donne pouvoir à TAULAN Francis - TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE AUBRESPIY Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CHAZEAU Maurice - FERAUD Jean-Claude - FILIPPI Claude - PEREZ Fabien - PROVITINA-JABET Valérie

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Madame Sophie JOISSAINS donne lecture du rapport ci-joint.

04_1_02

CONSEIL DU 3 JUILLET 2014

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Opération Centre Ancien de Trets – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2013)
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

L'opération du Centre Ancien de Trets a été déclarée d'intérêt communautaire par le Conseil communautaire du 10 octobre 2013. Lors de ce même Conseil, la réalisation de cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires, et la concession a été notifiée le 5 décembre 2013. L'objectif est de poursuivre les opérations engagées dans le cadre de la ZAC Centre Ancien supprimée en octobre 2013. Il s'agit de présenter le compte-rendu annuel d'activités 2013 du concessionnaire à la Collectivité.

Exposé des motifs :

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

- de la maîtrise foncière ;
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération ;
- de la réalisation des études ;
- de la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements prévus

- dans le programme ;
- de la commercialisation du stock foncier ;
- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

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

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

Ainsi, l'article 31 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

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

Le rapport présenté au Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 21 mars 2014 présente le CRAC 2013.



Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

La concession a pris effet le 5 décembre 2013. Il s'agit de poursuivre les opérations déjà programmées dans le cadre de la ZAC Centre Ancien, supprimée par décision du Conseil du 10 octobre 2013. Ainsi, un certain nombre d'actions a été engagé fin 2013 sur les opérations de logements sociaux notamment ainsi que sur les missions d'études.

Compte rendu de l'année 2013

Outre le transfert du stock foncier de l'ancienne opération de ZAC, et leur gestion, la SPLA a réalisé des dossiers de consultation préalables aux travaux de l'îlot dit de l'ancienne synagogue et de l'îlot Brossolette. Il s'agit notamment de la consultation des opérateurs en fouille archéologique, et de consultations de géomètres experts et de BET.

Le total des dépenses correspond au transfert du stock foncier détenu dans le cadre de l'opération précédente de ZAC. De la même manière, les recettes perçues en 2013 proviennent de la participation en nature de la CPA.

Evolution du bilan

Le bilan est identique au prévisionnel du traité de concession.

Après approbation du CRAC, le premier versement de la participation de la CPA pourra être réalisé. La participation en numéraire totale s'élève à 1 615 053 € répartis de 2014 à 2017.

Perspectives 2014

La priorité est donnée à l'îlot dit de l'ancienne synagogue avec les fouilles d'archéologie préventive et le choix d'un maître d'œuvre pour sa restauration. Un avant projet pour le passage sous l'immeuble Rue Borde sera également élaboré, avec pour objectif d'obtenir l'autorisation d'urbanisme.

Pour l'îlot Brossolette, le dossier de consultation des entreprises sera monté afin de lancer la mise en concurrence pour le choix des entreprises de travaux.

Pour finir, la commercialisation des immeubles à la vente, ainsi que la gestion immobilière et locative des logements tiroirs seront également pris en charge.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2013, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Visas :

VU l'exposé des motifs,
VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
VU la délibération n°2013_A168 du Conseil Communautaire du 10 octobre 2013 déclarant d'intérêt communautaire l'opération Centre Ancien de Trets ;
VU la délibération n°2013_A169 du Conseil Communautaire du 10 octobre 2013 concédant l'opération centre ancien de Trets à la SPLA ;
VU le compte rendu annuel de la collectivité 2013 de l'opération centre ancien de Trets ci-joint ;
VU l'avis de la Commission Habitat et politique de la ville du 28 mai 2014 ;
VU l'avis du Bureau communautaire du 19 juin 2014 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2013) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la réalisation de l'opération centre ancien de Trets ;
- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2013 s'élève à 300.000 € et que ce montant sera imputé sur la ligne de crédit 17339 fonction 90 nature 20422 qui présente les disponibilités nécessaires ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 MARS 2014**

.....

**7. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Trets - Concession d'aménagement –Centre ancien
Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2013**

Madame GENUA rappelle que suite à la suppression de la ZAC Centre Ville et afin de poursuivre les opérations de réhabilitation et de restructuration du centre historique de Trets, le conseil de communauté du 10 octobre 2013 a déclaré d'intérêt communautaire l'opération dite de moindre envergure portant sur le centre ancien et en a confié la réalisation à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

La concession d'aménagement relative à cette opération lui a été notifiée le 5 décembre 2013.

La première année de la concession n'a duré que 4 semaines mais les actions suivantes ont pu être menées, du fait que son démarrage a immédiatement suivi la fin de la ZAC :

- Transfert du stock foncier : les immeubles du stock foncier de la ZAC centre ville ont fait l'objet d'un transfert comptable de l'opération de ZAC à la présente opération.
- Synagogue médiévale : mise en place du dossier de consultation des opérateurs de fouille archéologique pour un lancement de la consultation en février 2014.
- Passage sous immeuble 10 rue Borde et restauration de la synagogue médiévale : préparation de la consultation de géomètres pour un lancement de la consultation en février 2014.
- Projet de cour en cœur d'îlot Brossolette : sélection d'un BET, après consultation, pour la réalisation d'un dossier de consultation d'entreprises.
- Gestion immobilière et locative des immeubles du stock foncier.

CHARGES

- Acquisitions foncières :
Apport des biens du stock foncier pour un montant total de 1 667 351 €.
L'objectif d'acquisitions pour 2013 fixé prévisionnellement à 1 667 351 € a été réalisé.
- Etudes préalables, honoraires et travaux : 0 € HT

Conclusion pour les charges

Les charges de 2013 représentent un montant total de 1 667 351 € HT, sensiblement identique au montant prévu dans le bilan prévisionnel joint à la convention de concession soit 1 678 201 € HT.

PRODUITS

Les produits en 2013 sont provenus de l'apport en nature de la CPA et des produits financiers.

- Apport en nature de la C.P.A :
Les immeubles du stock foncier de la ZAC centre ville, d'une valeur de 1 667 351 € HT, ayant fait l'objet d'un transfert de l'opération de ZAC centre ville à la présente opération, un apport en nature de 1 667 351 € HT est comptabilisé en produits pour l'année 2013.
- Produits financiers : 1 €.
- Autres produits : 480 € (loyer).

Conclusion pour les produits

Les produits de 2013 représentent un montant total de **1 667 832 € HT**, sensiblement identique au montant prévu dans le bilan prévisionnel joint à la convention de concession soit 1 670 351 € HT.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives pour l'année 2014 sont les suivantes :

- Réaliser la fouille archéologique préventive de la synagogue médiévale.
- Réaliser l'étude de programmation de la synagogue médiévale et sélectionner le maître d'œuvre pour sa restauration.
- Définir l'avant projet du passage sous l'immeuble 10 rue Borde et obtenir l'autorisation d'urbanisme.
- Constituer le dossier de consultation d'entreprises, puis la consultation d'entreprises pour les travaux de la cour en cœur d'îlot Brossolette.
- Continuer la commercialisation des immeubles en vente, 4 rue Magenta et rue Brossolette, et poursuivre la gestion immobilière et locative des immeubles de logements tiroirs 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai et 13 rue Clérion.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT



CR LC13 Centre Ancien Trets

Concession - Constaté € H.T - Arrêté au 31/12/2013

Ligne	Intitulé	Bilan		2013	2014	2015	2016	2017	Bilan	
		Approuvé	Réalisé						Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		481							
	DEPENSES	4 782 798	1 667 351	481	-628 755	304 873	74 644	248 757	0	0
1	ETUDES	10 000	1 667 351	1 667 351	949 757	626 566	868 597	670 527	4 782 798	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 667 351	1 667 351	1 667 351	526 000	240 000	480 000	305 000	1 667 351	10 000
3	TRAVAUX	1 551 000			123 790	90 800	81 600	51 850	1 551 000	1 551 000
4	HONORAIRES	348 040			20 000	15 000	15 000	10 000	348 040	0
5	FRAIS DIVERS	60 000							60 000	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS									
7	CHARGES FINANCIERES									
8	REMUNERATIONS									
9	Reprise TVA	1 146 407			269 967	280 766	291 997	303 677	1 146 407	
	RECETTES	4 782 798	1 667 832	1 667 832	321 002	931 439	943 241	919 284	4 782 798	0
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 175 000				190 000	485 000	500 000	1 175 000	
2	PARTICIPATIONS	3 282 404	1 667 351	1 667 351	300 000	450 000	450 000	415 053	3 282 404	
3	SUBVENTIONS	272 956				272 956			272 956	
4	AUTRES PRODUITS	47 938	480	480	20 002	17 483	7 241	2 732	47 938	
5	PRODUITS FINANCIERS	4 500	1	1	1 000	1 000	1 000	1 499	4 500	
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS									
9	Reprise TVA									
	FINANCEMENT									
	AMORTISSEMENTS	1 200 000			600 000	-300 000				
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)				600 000	900 000	600 000	300 000	2 400 000	1 200 000
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)									
3	TRESORERIE (SORTIES)	1 200 000			600 000	300 000	300 000		1 200 000	
	MOBILISATIONS	1 200 000			1 200 000	600 000	600 000	300 000	2 400 000	1 200 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)									
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	1 200 000			600 000	300 000	300 000		1 200 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)				600 000	300 000	300 000		1 200 000	
	TRESORERIE		481	481	-28 274	-23 401	51 243	0	1 200 000	1 200 000

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

Le Directeur

Jean-Louis VINCENT

Concession du centre ancien de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2013

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix			
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
1	Immeuble enti	42 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 457 située rue Brossolette								
2	Immeuble enti	45 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 458 située rue Brossolette								
3	Immeuble enti	61 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 182 située 18 rue du Premier Mai								
4	Immeuble enti	1 a 58 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 141 située 31 rue Lemée								
5	Immeuble enti	84 ca	Parcelle cadastrée section AC n° S.P.L.A P.A.T. située 13 rue Clérion			X				voir page suivante	
6	Terrain nu	20 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 364 rue Ledru Rollin								
7	Terrain nu	31 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 370 rue Grande Pujade								
8	Immeuble enti	73 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 270 située 10 rue Borde								
9	Terrain nu	7 a 90 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 284 située boulevard Vauban								
10	Terrain nu	4 a 25 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 287 Bd Vauban								

Réalisées pendant l'exercice 2013 (suite)

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
11	Terrain nu	10 a 23 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 756 7 avenue Mirabeau								
12	Terrain nu	22 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 93 Impasse Blanqui								
13	Terrain nu	12 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 101 rue Paul Bert								
14	Terrain nu	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 102 rue Paul Bert								
15	Terrain nu	5 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 103 rue Paul Bert	S.P.L.A.P.A.T		X				1 667 351 €	
16	Immeuble enti	57 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 109 rue Paul Bert								
17	Immeuble enti	46 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 121 3 bis rue Paul Bert								
18	Terrain nu	32 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 656 Impasse Blanqui								
19	Immeuble enti	123 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 105 9 rue Paul Bert								
20	Immeuble enti	71 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 108 7 rue Paul Bert								

Réalisées pendant l'exercice 2013 (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
21	Immeuble ent	58 ca	Parcelles cadastrée Section AB n°446 4 rue Magent	S.P.L.A.P.A.T							
22	Terrain nu	52 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 766 rue Paul Bert			X			-	voir page précéd.	
23	Terrain nu	30 ca	Parcelle cadastrée section AC n° 157 rue Féraud								

Concession du centre ancien de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2013

N° d'ordre	BIENS		Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date			Prix		
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO		CS	acte notarié
					NEANT					
						PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		

Concession du centre ancien de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

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

Référence de l'acte accordant la délégat	N° d'ordre	Acte

Réalisé pendant l'exercice 2013

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

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération Centre Ancien de Trets – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2013)

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	87
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	87
Majorité absolue	44
Pour	87
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

08 JUIL. 2014