

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150710-2015_A149-DE
Date de télétransmission : 22/07/2015
Date de réception préfecture : 22/07/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 JUILLET 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A149

OBJET : Habitat et politique de la ville - Politique de la ville / Cohésion sociale - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2014)

Le 10 juillet 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 juillet 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MANCÉL Joël – MARTIN Régis – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : Néant

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALBERT Guy donne pouvoir à JOUVE Mireille – ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir BUCCI Dominique – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CHAZEAU Maurice donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges – DEVESA Brigitte donne pouvoir à BONTHOUX Odile – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe – MALAUZAT Irène donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – MORBELLI Pascale donne pouvoir à RENAUDIN Michel – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – ROLANDO Christian donne pouvoir à GALLESE Alexandre – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SUSINI Jules donne pouvoir à PAOLI Stéphane – ZERKANI Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BOUDON Jacques – BOULAN Michel – CALAFAT Roxane – FREGEAC Olivier – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique – FRAUDIN Bernard – GIUSTI Michel

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 10 JUILLET 2015

Rapporteur : Sophie JOISSAINS

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Politique de la ville / Cohésion sociale

Objet : Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de PERTUIS - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2014)

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

L'opération d'aménagement de rénovation du cœur de ville de Pertuis, concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement depuis janvier 2011, poursuit le programme de rénovation urbaine par la réhabilitation de logements et l'aménagement d'espaces publics engagés dans le cadre d'opérations d'aménagement antérieures. Ce rapport présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du concessionnaire au concédant pour l'année 2014 conformément à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme.

Exposé des motifs :

Au titre de sa compétence Politique de la Ville, la Communauté du Pays d'Aix accompagne et soutient la ville 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 CPA 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 » depuis 2011.

Cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée initiale de quatre ans, prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 par voie d'avenant approuvé par le Conseil de Communauté du 19 décembre 2013.

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

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération,
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération,
- Assurer la commercialisation,
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SPLA Pays d'Aix Territoires assure 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 12 fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni une fois en 2014.

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

Ainsi, l'article 28 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,
- 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...).



Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2014

Après l'élargissement du périmètre en 2013, l'année 2014 s'est organisée autour des événements suivants :

En dépenses :

- Acquisition d'un immeuble pour 205 000 €, situé à un carrefour que la ville de Pertuis souhaite réaménager afin de le sécuriser. La commune s'est engagée à racheter l'immeuble en 2015.
- Travaux d'aménagement d'un passage public rue galante, piétonnisation du centre intra-muros, travaux de maintenance des immeubles pour un montant de 450 805 € et des frais d'honoraires pour un montant de 130 123 €.
- Frais divers de gestion immobilière (taxes, assurances, EDF...) TVA non récupérable pour un montant de 36 545€.
- Rémunération forfaitaire de l'aménageur pour sa mission de concessionnaire pour un montant de 279 479€.

Le montant prévisionnel des dépenses pour 2014 s'élevait à 1 989 512 € pour un montant réalisé de 1 106 029 €, ce qui s'explique par le report sur 2015 de l'étude de définition sur les îlots Durance/d'Astion et des acquisitions liées, ainsi que le report des études et travaux sur la Butte du Barry dû à la réalisation de fouilles archéologiques préalables en 2014.

En recettes :

La cession de 6 immeubles dans les îlots de l'Ange, Vinoly et Place Saint-Pierre pour un montant de 526 050 € constitue l'essentiel des recettes de l'opération, outre la participation de la CPA.

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 2 670 400 € pour un montant perçu de 2 066 402 €, ce qui s'explique par le report sur l'année 2015 des cessions de certains immeubles sur les îlots de l'Ange, Vinoly et des Escourts.

Evolution du bilan

Le bilan global actualisé (2011-2020) est identique au précédent bilan approuvé avec 19 986 815 € en dépenses et 20 055 994 € en recettes, soit une augmentation à la marge de 36 051 € liée aux produits financiers réalisés en 2014.

La participation d'équilibre de la CPA pour l'année 2014 s'élève à 1 393 300€ HT et est versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

Perspectives 2015

Le programme des actions de l'année 2015, établi selon le nouveau calendrier prévisionnel, se présente comme suit :

- Finalisation de la commercialisation des îlots Vinoly et des Escourts.
- Revente à la ville de l'immeuble 27 rue Bonnemaïson.
- Commercialisation des immeubles : 53 et 86 rue Notre Dame.
- Acquisition à l'amiable d'un immeuble situé dans l'îlot d'Astion.
- Mise en service de la piétonisation du centre historique.
- Finalisation de l'étude de définition des îlots Durance / d'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, puis recherche d'un opérateur.
- Etudes diverses pour l'aménagement de la Butte du Barry.

Vous trouverez ci-joint le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2014, 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°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 ;

Vu la délibération n°2013_A284 du Conseil communautaire du 19 décembre 2013 adoptant l'avenant n°2 à la concession, apportant des modifications au programme, au périmètre et à la durée de l'opération ;

VU le Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 17 juin 2015 ;

VU le Compte Rendu Annuel de la Collectivité 2014 de l'opération Concession d'aménagement Rénovation du cœur de ville de Pertuis ci-joint ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville du 19 juin 2015 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 10 juillet 2015 ;

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 2014) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération de rénovation du cœur de ville de PERTUIS ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire ;
- **DIRE** que le montant de la participation de la CPA pour l'année 2015 s'élève à 1 393 300 €, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2014 sur la ligne 15983, nature 20421 qui présente les disponibilités suffisantes.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 JUIN 2015**

.....

**3. Communauté du Pays d'Aix – Ville de Pertuis - Concession d'aménagement
« Rénovation du cœur de ville » -
Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2014**

Dans sa séance du 24 avril 2015, le Conseil d'administration a approuvé le compte rendu annuel à la Collectivité pour l'année 2014 établi selon les règles contractuelles et financières passées entre la CPA et la SPLA.

Le changement institutionnel qui va intervenir à la fin de l'année 2015 va modifier le mode de financement de l'opération puisqu'il sera impossible pour l'année 2016 d'obtenir la reconduite de l'avance de trésorerie comme c'est le cas aujourd'hui.

Ceci n'a pas d'incidence majeure pour le financement de la période 2016-2018, seule l'année 2019 présenterait un solde de trésorerie cumulé négatif, ce qui nécessite une avance de trésorerie d'un montant de 204 000 € HT versée en 2019 et remboursée en 2020.

Pour la bonne forme, la note de conjoncture modifiée est jointe au présent rapport.

**Note de Conjoncture modifiée
Année 2014**

La présente note de conjoncture concernant l'année 2014 s'organise de la façon suivante et autour des grands postes du bilan de l'opération.

CHARGES :

- Acquisition d'un immeuble pour 205 000 €, situé au carrefour de rues que la Ville de Pertuis souhaite réaménager afin de le sécuriser ; la commune s'est engagée à le racheter en 2015.
- Travaux pour la création d'un passage public rue Galante, piétonisation du centre intra-muros, maintenance et honoraires des immeubles de la concession pour 580 928 €.
- Frais divers de gestion immobilière (taxes, assurances, EDF,...), TVA non récupérable pour 36 545 €.
- Rémunération forfaitaire de l'aménageur pour sa mission de concessionnaire pour 279 479 €.
- **Conclusion pour les charges :**
 - Le total des charges pour l'année 2014 représente 1 106 029 € pour un montant prévisionnel de 1 989 512 €.

- L'écart correspond à un report en 2015 de l'étude de définition des îlots Durance/d'Astion, des acquisitions (négociation en cours) et des études et début des travaux de VRD : aménagement de la Butte du Barry (fouilles archéologiques au préalable en 2014).

PRODUITS :

- La cession de 6 immeubles situés dans l'îlot de l'Ange (tranche 1), des immeubles 26 rue Vinoly et 44 place Saint-Pierre pour un montant de 526 050 €.
- La participation de la Communauté du Pays d'Aix pour 1 393 300 €.
- La subvention de la Commune pour 100 000 €.
- Les recettes de loyers constituant les autres produits pour 10 171 €.
- Les produits financiers représentant 36 881 €, liés à l'avance de trésorerie accordée par la CPA, en début d'année.
- **Conclusion pour les produits :**
 - Le total des produits pour l'année 2014 représente 2 066 402€ pour un montant prévisionnel de 2 670 400 €.
 - L'écart correspond essentiellement au fait que les cessions des immeubles : îlot de l'Ange (tranche 2), îlot Vinoly (deux compromis de vente signés le 1^{er} décembre 2014), îlot des Escourts, 86 rue Notre Dame et 53 rue Notre Dame (en cours de commercialisation) ont été reportées en 2015.

LES PERSPECTIVES EN 2015 (selon le calendrier prévisionnel) :

- Finalisation de la commercialisation des îlots Vinoly et des Escourts.
- Revente à la Ville de l'immeuble 27 rue Bonnemaison.
- Commercialisation des immeubles 53 et 86 rue Notre Dame.
- Acquisition à l'amiable d'un immeuble situé dans l'îlot d'Astion.
- Mise en service de la piétonisation du centre historique en février 2015.
- Finalisation de l'étude de définition des îlots Durance/d'Astion, projet d'aménagement des immeubles « Balkans/Kiatibian/Carabet » situés derrière la mairie et traitement de la place d'Astion, puis recherche d'un opérateur.
- Etudes et début des travaux d'aménagement des rues François Morel / Danton / Colbert et des places des Barres et Mirabeau.
- Etudes diverses pour l'aménagement de la Butte du Barry

Le bilan global actualisé (2011-2020) est sensiblement identique au bilan précédent avec 19 986 815 € en dépenses (- 1400 €) et 20 055 994 € en recettes, soit une augmentation de 36 051 € liée aux produits financiers réalisés en 2014.

FINANCEMENT :

Les modalités de financement ont été réétudiées avec le concédant dans la perspective du changement institutionnel intervenant en 2016.

Seule l'année 2019 présenterait un solde de trésorerie cumulé négatif, ce qui nécessite une avance de trésorerie d'un montant de 204 000€ versée en 2019 et remboursée en 2020.

Il n'y a donc pas de changement notable dans les modalités de financement de l'opération.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT



CR LC03 CPA Rénovation Cœur de Ville de Pertuis - CRAC 2014 en € HT

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	2014 Année	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	Au delà	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	31 728	941 958	960 373	166 064	-692 469	-59 151	142 566	-705 314	275 525		69 179	37 451
	DEPENSES	19 988 215	6 844 096	1 106 029	1 913 367	3 034 569	2 464 930	1 873 352	2 527 790	1 328 711		19 986 815	-1 400
1	ETUDES	103 500	33 000		35 500	17 500						103 500	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	6 170 634	4 591 678	209 078	534 877	227 598	276 480		540 000			6 170 633	-1
3	TRAVAUX	8 014 719	497 117	450 805	683 740	2 029 802	1 492 613	1 227 056	1 320 500	763 891		8 014 719	0
4	HONORAIRES	2 411 644	527 399	130 123	337 389	391 933	336 236	304 424	314 451	199 812		2 411 644	0
5	FRAIS DIVERS	287 091	142 522	36 545	29 904	63 996	25 453	11 766	8 703	4 747		287 091	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS												
7	CHARGES FINANCIERES	4 487	987		600					1 500		3 087	-1 400
8	REMUNERATIONS	2 996 140	1 051 392	279 479	291 357	303 740	316 648	330 106	344 136	358 761		2 996 140	
9	Reprise TVA												
	RECETTES	20 019 943	7 786 054	2 066 402	2 079 431	2 342 100	2 405 779	2 015 918	1 822 476	1 604 236		20 055 994	36 051
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	4 050 545	1 251 050	526 050	562 170	836 300	841 829	276 480	282 716			4 050 545	
2	PARTICIPATIONS	14 630 228	6 270 428	1 393 300	1 393 300	1 393 300	1 393 300	1 393 300	1 393 300	1 393 300		14 630 228	
3	SUBVENTIONS	1 172 585	105 440	100 000	111 461	100 000	158 650	339 638	146 460	210 936		1 172 585	
4	AUTRES PRODUITS	89 079	44 749	10 171	12 500	12 500	12 000	6 500				88 249	-830
5	PRODUITS FINANCIERS	77 506	114 387	36 881								114 387	36 881
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS												
9	Reprise TVA												
	FINANCEMENT		1 600 000		-1 600 000				204 000	-204 000			
	AMORTISSEMENTS	22 200 000	8 600 000	3 200 000	2 600 000					204 000		11 404 000	-10 796 000
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)												
2	AVANCES (REBOURSEMENT)	13 000 000	7 000 000	1 600 000	1 000 000					204 000		8 204 000	-4 796 000
3	TRESORERIE (SORTIES)	9 200 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000							3 200 000	-6 000 000
	MOBILISATIONS	22 200 000	10 200 000	3 200 000	1 000 000				204 000			11 404 000	-10 796 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)												
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	13 000 000	7 000 000	1 600 000	1 000 000				204 000			8 204 000	-4 796 000
3	TRESORERIE (ENTRIES)	9 200 000	3 200 000	1 600 000	1 600 000							3 200 000	-6 000 000
	TRESORERIE			2 405 692	1 113 039	420 570	361 419	503 985	2 671	74 196	69 179	69 179	
	TRESORERIE PERIODE	-2 152 364	2 405 692	827 749	-1 292 653	-692 469	-59 151	142 566	-501 314	71 525	-5 016	69 179	
	TRESORERIE CUMUL			2 405 692	1 113 039	420 570	361 419	503 985	2 671	74 196	69 179	69 179	

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

OBJET : Habitat et politique de la ville - Politique de la ville / Cohésion sociale - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2014)

Vote sur le rapport

Inscrits	89
Votants	79
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	79
Majorité absolue	40
Pour	79
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

20 JUL. 2015