

2016_CT2_080

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération du Centre Ancien à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier - de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Habitat et Politique de la Ville / Habitat

■ Séance du 23 juin 2016

04_1_03

■ **Opération du Centre Ancien à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)**

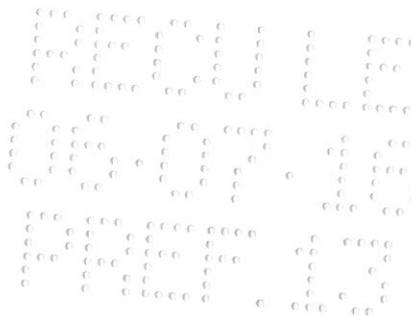
Madame le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'opération d'aménagement du Centre Ancien de Trets, concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis décembre 2013, poursuit le programme de réhabilitation de logements et d'espaces publics engagé dans le cadre d'opération d'aménagement antérieur.

Dans le cadre du traité de concession, 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.

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



La SPLA assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni 1 fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage, réuni 2 fois.

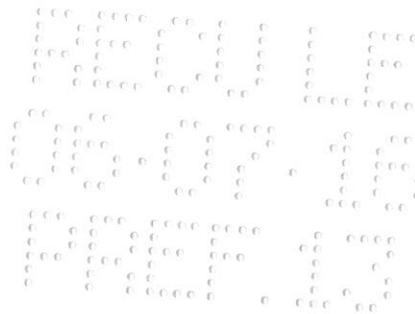
Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 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...).

Depuis fin 2013, la SPLA Pays d'Aix Territoires a donc entamé les missions qui lui sont dévolues. Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 27 avril 2016 présente le CRAC 2015.





Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2015

L'année 2015 a été marquée par le lancement de la maîtrise d'œuvre sur deux opérations de travaux. En effet, le maître d'œuvre désigné pour l'opération de réhabilitation du bâtiment de l'ancienne Synagogue médiévale, a pu réaliser un diagnostic ainsi que l'APS (Avant Projet Sommaire). La DRAC a été consultée sur cette opération dans le cadre de son contrôle scientifique et technique.

Un maître d'œuvre a également été désigné pour la création d'un passage public sous immeuble, 10 rue Borde. Un APS a été élaboré sur la base duquel la commune et le concédant sont consultés.

Le cœur d'îlot « Brossolette » a fait l'objet d'une étude sur la base d'un projet de curetage et de confortement définitifs.

Par ailleurs, la SPLA assure la gestion immobilière et locative de 5 immeubles, dont 3 sont occupés par des locataires.

Les dépenses réalisées en 2015 (494 120€) présente un écart avec le prévisionnel (631 566€) en raison du report et d'un étalement de 2015 à 2016 des travaux de curetage et de confortement du cœur d'îlot « Brossolette ». Les recettes réalisées présentent également un écart de 86 363 € supplémentaire par rapport au prévisionnel, qui correspond au versement d'un acompte d'une subvention RHI.

Evolution du bilan

Le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est stable par rapport au CRAC 2014 (4,8 millions d'€). La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2016 s'élève à 450 000 € et sera versée à la SPLA après l'approbation du présent CRAC.

Perspectives 2016

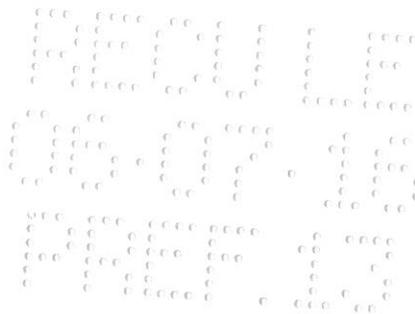
L'objectif pour l'année 2016 est de finaliser les missions de maîtrise d'œuvre sur l'ancienne Synagogue afin de déposer un permis de construire d'une part, et sur le projet de passage sous immeuble au 10 rue Borde d'autre part. Il s'agira pour ce dernier projet de valider le lancement des travaux.

Il est également prévu que les travaux de curetage et de confortement de l'îlot Brossolette soient réalisés dans l'année.

La SPLA poursuit la gestion immobilière et locative des immeubles et logements tiroirs tant qu'ils ne sont pas vendus, l'objectif étant de céder les immeubles vides.

Vous trouverez ci-joint les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2015, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :



Le Conseil de Territoire,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5216-5 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La délibération n°2013_A168 du Conseil communautaire de la CPA du 10 octobre 2013 déclarant d'intérêt communautaire l'opération Centre Ancien de Trets ;
- La délibération n°2013_A169 du Conseil communautaire de la CPA du 10 octobre 2013 concédant l'opération Centre Ancien à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2015_B351 du Bureau communautaire de la CPA du 10 juillet 2015 approuvant l'avenant n°1 qui modifie la participation financière du concédant ;
- La délibération n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 27 avril 2016 ;
- Le Compte Rendu Annuel de la Collectivité 2015 de l'opération Centre Ancien à Trets.

Où le rapport ci-dessus,

Délibère

Article 1 :

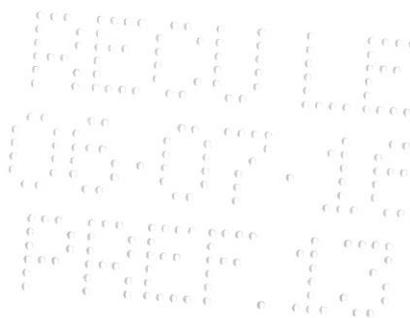
Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération du Centre Ancien à Trets est approuvé.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'année 2016 s'élève à 450 000 €, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2015 sur la ligne 17339, nature 20422 qui présente les disponibilités suffisantes.

Article 3 :

Madame le Président ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.



METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

Opération du Centre Ancien à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

L'opération d'aménagement du Centre Ancien de Trets, concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis décembre 2013, poursuit le programme de réhabilitation de logements et d'espaces publics engagé dans le cadre d'opération d'aménagement antérieur.

Ce rapport présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du concessionnaire au concédant pour l'année 2015, conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme. Le bilan actualisé est identique aux prospectives présentées lors de l'approbation du CRAC 2014 (4,8 millions d'€). La participation versée par le concédant s'élève à 450 000 € et sera versée à la SPLA après l'adoption du CRAC.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 AVRIL 2016**

.....

**14. Métropole Aix Marseille Provence – Ville de Trets - Concession d'aménagement –
Centre ancien - CRAC 2015**

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de poursuivre.

Monsieur COLOMBERO rappelle que la concession d'aménagement pour le centre ancien de Trets a été notifiée par la Communauté du Pays d'Aix à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 5 décembre 2013.

Cette concession a fait l'objet de l'avenant n° 1, notifié à la SPLA le 11 septembre 2015, augmentant la participation du concédant de 200 000 €.

Durant la troisième année de la concession, les actions suivantes ont été menées :

- La gestion immobilière et locative des immeubles du stock foncier, deux immeubles vides et trois immeubles occupés par des locataires.
- Synagogue médiévale : Sélection du maître d'œuvre, réalisation du diagnostic et de l'A.P.S et consultation de la DRAC dans le cadre de son contrôle scientifique et technique.
- Création d'un passage public sous immeuble 10 rue Borde : Sélection du maître d'œuvre, réalisation de l'A.P.S. et consultation de la ville.
- Cœur d'ilot Brossolette : Reprise de l'étude par un B.E.T. sur la base d'un projet de curetage et de confortement définitifs et consultation d'entreprises.

Analyse du bilan

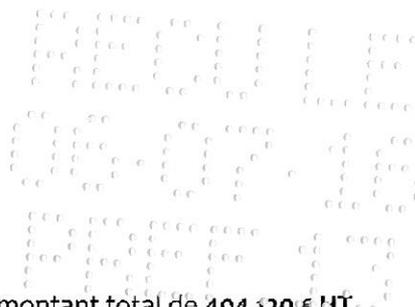
Le bilan global est inférieur de 10 000 € à celui approuvé pour 2014.

En effet, la perception du dernier acompte de subvention Région R.H.I n'est pas certaine.

Au titre de l'année 2015 on constate :

Charges :

- Acquisitions foncières : néant.
- Etudes préalables, honoraires et travaux : 197 506 € HT.



Conclusion pour les charges :

Les charges de 2015 se sont élevées à un montant total de **494 120 € HT**.

Dans le précédent bilan, les charges étaient prévues pour 2015 à hauteur de 631 566 €HT, soit un montant supérieur à ce qui a été réalisé.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les charges, de 137 446 €, provient du décalage à 2016 de certains travaux comme le curetage et confortement du cœur d'îlot Brossolette.

Produits :

Les produits en 2015 sont provenus de la participation de la CPA, des produits de gestion et des produits financiers.

- Participation de la CPA : 650 000 €
- Subvention (Etat, R.H.I) : 66 909 €
- Produits financiers : 5 364 €.
- Autres produits : 22 492 € (loyer).

Conclusion pour les produits :

Les produits de 2015 se sont élevés à un montant total de **744 765 € HT**.

Dans le précédent bilan, les produits étaient prévus pour 2015 à hauteur de 658 402 € HT, ce qui est proche de ce qui a été réalisé.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les recettes, de 86 363 €, provient du versement d'un acompte sur la subvention Etat pour la R.H.I.

Financement :

Le changement institutionnel n'a pas permis le renouvellement, pour l'année 2016, de l'avance de trésorerie consentie par la CPA depuis l'origine de l'opération.

Les besoins financiers ont donc été satisfaits par une augmentation de 200 000 € de la participation du concédant et ce montant a été versé en 2015.

Les perspectives

Les perspectives pour l'année 2016 sont les suivantes :

- Terminer l'avant-projet définitif de la synagogue médiévale et déposer le permis de construire.
- Valider ou abandonner le projet de passage vers le jardin des remparts en rez-de-chaussée de l'immeuble 10 rue Borde.
- Réaliser les travaux de curetage en cœur d'îlot Brossolette.
- Céder les immeubles 4 rue Magenta, rue Brossolette, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérian et 31 rue Lemée.
- Poursuivre la gestion immobilière et locative des immeubles de logements tiroirs tant qu'ils ne sont pas vendus.

OR LC13 CPA Centre Ardien Trets

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Fin 2014 Année	2015 Année	2016 Année	2017 Année	A/débit	Bilan		Ecart
			Approuvé	Réalisé						Nouveau	Écart	
	RESULTAT D'EXERCICE		200 001	251 779	1 133	250 646	-122 648	60 870		190 001	-10 000	
	DEPENSES		4 782 797	2 497 018	2 022 988	484 120	641 996	1 644 183		4 782 797		0
1	ETUDES		10 000	5 000	5 000					10 000		
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LITS		1 667 351	1 667 351	1 667 351					1 667 351		
3	TRAVAIL		1 551 000	183 260	1 031	179 229	270 000	1 057 740		1 551 000		0
4	HONORAIRES		340 040	59 103	40 826	18 777	55 323	233 614		340 040		0
5	FRAIS DIVERS		59 955	31 571	15 724	15 848	19 276	9 152		59 955		0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS											
7	CHARGES FINANCIERES											
8	REMUNERATIONS		1 146 407	550 733	259 567	280 786	291 997	303 577		1 146 407		
9	Reprise TVA											
	RECETTES		4 982 798	2 748 797	2 004 031	744 765	518 948	1 705 053		4 972 798		-10 000
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILES		1 175 000					1 175 000		1 175 000		
2	PARTICIPATIONS		3 482 404	2 617 351	1 907 351	650 000	450 000	415 053		3 482 404		
3	SUBVENTIONS		272 953	66 909	66 909	66 909	61 047	115 000		242 956		-30 000
4	AUTRES PRODUITS		41 321	48 055	25 503	22 462	7 901			55 986		14 665
5	PRODUITS FINANCIERS		11 117	16 481	11 117	5 361				16 481		5 364
6	REBOURSEMENTS PRELEVEMENTS											
9	Reprise TVA											
	FINANCEMENT					-600 000						
	AMORTISSEMENTS		1 800 000	1 800 000	600 000	1 200 000				1 800 000		
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)											
2	AVANCES (REBOURSEMENT)		1 200 000	1 200 000	600 000	600 000				1 200 000		
3	TRESORERIE (SORTIES)		600 000	600 000	600 000	600 000				600 000		
	MOBILISATIONS		1 800 000	1 800 000	1 200 000	600 000				1 800 000		
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)											
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		1 200 000	1 200 000	600 000	600 000				1 200 000		
3	TRESORERIE (ENTREES)		500 000	600 000	600 000	600 000				600 000		
	TRESORERIE					228 380	126 024	169 894		190 001		
	Dotations TTC		5 171 647	2 522 460	2 013 066	509 404	710 516	1 511 281		5 144 260		
	Recettes TTC		4 982 798	2 748 795	2 004 031	741 767	518 948	1 705 053		4 972 798		
	TRESORERIE PERIODE		-188 049	228 380	596 951	-369 572	-99 356	60 870	107	190 001		
	TRESORERIE CLMUL					228 380	126 024	169 894		190 001		

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

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération du Centre Ancien à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	78
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	78
Majorité absolue	40
Pour	78
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 Territoire 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

30 JUIN 2016