

## 2017\_CT2\_282

### **OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération du Centre Ancien de Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2016)**

---

Le 6 juillet 2017, le Conseil de Territoire 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 du Territoire le 30 juin 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

**Étai(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 RENAUDIN Michel – AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BUCCI Dominique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à PELLENC Roger – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à HOUEIX Roger – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MERCIER Arnaud donne pouvoir à FREGEAC Olivier – MERGER Reine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – SALOMON Monique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à TERME Françoise

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMEN Mireille – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – CIOT Jean-David – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SUSINI Jules

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Joël MANCEL** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Habitat et politique de la ville  
Habitat**

■ Séance du 6 juillet 2017

**04\_1\_02**

■ **Opération du Centre Ancien de Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2016)**

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

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

#### ■ Séance du 13 juillet 2017

3693

#### ■ Opération du Centre Ancien de Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte rendu annuel à la collectivité (CRAC 2016)

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170706-2017\_CT2\_282-  
DE  
Date de télétransmission : 19/07/2017  
Date de réception préfecture : 19/07/2017

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 2 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...).

### **Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA du 12 mai 2017 présente le CRAC 2016.

#### **Compte rendu de l'année 2016**

Durant l'année 2016, les actions suivantes ont été menées :

- Lancement de consultations d'acquéreurs pour la cession du stock foncier, dont les immeubles 31 rue Lemée (AB 141), 18 rue du 1<sup>er</sup> Mai (AB 182), 10 rue Borde (AB 270), 13 rue Clérion (AC80), 4 rue Magenta (AB 446) et la Maison seigneuriale. Cette dernière, en tant que bâtiment classé, a fait l'objet d'une concertation avec la DRAC avant d'engager des discussions avec d'éventuels acquéreurs ;
- Réalisation des travaux de confortement du cœur d'îlot « Brossolette » ;
- Gestion immobilière et locative de 5 immeubles, dont 3 sont occupés par des locataires.

Les dépenses réalisées en 2016 sont en deçà du prévisionnel, en raison d'une réduction des travaux de démolition pour un montant de 255 332 €.

Les recettes perçues en 2016 correspondent à la participation de la Métropole et les produits financiers.

#### **Evolution du bilan**

Le nouveau bilan prévisionnel est inférieur au bilan approuvé du CRAC 2015, mais reste équilibré avec une diminution des dépenses et des recettes dans les mêmes proportions. En effet, les dépenses sont diminuées de 255 332 €, sur la partie travaux, et les recettes de 245 333 € en raison de la réduction du prix de cession du stock foncier.

#### **Perspectives 2017**

En 2017, la cession du stock foncier sera finalisée, avec la vente des immeubles 31 rue Lemée (AB 141), 18 rue du 1<sup>er</sup> Mai (AB 182), 10 rue Borde (AB 270), 13 rue Clérion (AC80), 4 rue Magenta (AB 446), et de la Maison Seigneuriale.

Il est également prévu de réaliser les travaux pour le passage sous l'immeuble 10 rue Borde, et la requalification des rues Bert et Grande Pujade.

Toutefois, il sera nécessaire de prolonger, par avenant, la durée de la concession, qui se clôture fin 2017, pour deux années supplémentaires afin de finaliser l'opération dans les meilleures conditions.

Les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2016, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération sont joints en annexe.

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

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- 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 ;
- Le Compte Rendu Annuel de la Collectivité 2016 de l'opération Centre Ancien à Trets ci-joint.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires en date du 12 mai 2017 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2016 de l'opération du Centre Ancien de Trets.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2016) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération d'aménagement du Centre Ancien de Trets.

**Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2017 s'élève à 415 053 €, et sera versé après l'approbation du présent CRAC 2016 sur la ligne 17344, nature 20422 de l'état spécial du Territoire du Pays d'Aix.

**Article 3 :**

Monsieur Le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Pour enrôlement,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 MAI 2017**

.....  
**12 - Métropole - Territoire du Pays d'Aix - Ville de Trets  
Concession d'aménagement  
Centre Ancien  
Compte-rendu annuel à la collectivité 2016**

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 quatrième 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.
- Maison seigneuriale : Réalisation de l'A.P.D, concertation avec la DRAC et consultation d'acquéreurs.
- Cœur d'ilot Brossolette : Consultation d'entreprises sur le DCE de confortement définitifs et réalisation des travaux.
- Stock foncier - Immeubles 4 rue Magenta, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérian, 10 rue Borde et 31 rue Lemée : Consultation d'acquéreurs.

**Analyse du bilan**

Le bilan global est inférieur à celui approuvé pour 2015.

En dépenses, il s'établit à 4 527 464 € HT ; le précédent prévoyait 4 782 796 € HT.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart de 255 332 € HT provient notamment de la diminution du poste travaux.

En effet, les travaux de démolition pour l'opération de résorption de l'habitat insalubre passent de 431 000 à 281 519 € (soit une diminution de 149 481 €) et l'estimation des travaux d'aménagement du passage du 10 rue Borde passe de 190 000 à 140 000 € (soit une diminution de 50 000 €) ; ce qui génère une baisse globale des travaux de l'ordre de 200 000 €.

En recettes, le bilan s'établit à 4 727 464 € HT ; le précédent prévoyait 4 972 797 € HT.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart de 245 333 € provient notamment de la diminution du poste cessions.

En effet, le bilan des cessions passe de 1 175 000 à 916 667 € HT, après acceptation des propositions d'acquisition des 5 immeubles par GRAND DELTA HABITAT pour un montant de 750 000€ et de la Maison Seigneuriale par SOPRIM pour un montant de 166 667 € ; ce qui génère une baisse globale des cessions de l'ordre de 258 000 €.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170706-2017\_CT2\_282-  
DE  
Date de télétransmission : 19/07/2017  
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Ces dépenses et recettes en baisse ont été présentées et validées au comité de pilotage du 31 janvier 2017.

Au titre de l'année 2016 on constate :

➤ Charges :

- Acquisitions foncières : néant.
- Etudes préalables, honoraires, travaux et frais divers :  
Les études ont coûté 1 530 € HT ; les honoraires ont atteint 5 532 € HT ; les travaux : 38 072 € HT (principalement le curage du cœur d'îlot Brossolette) ; les frais divers : 19 188 € HT.

Conclusion pour les charges :

Les charges de 2016 se sont élevées à un montant total de **356 319 € HT**.

Dans le précédent bilan, les charges étaient prévues pour 2016 à hauteur de 641 596 €HT, soit un montant supérieur à ce qui a été réalisé.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les charges, de 285 277 €, provient du décalage à 2017 du remboursement des travaux de démolition à la SACOGIVA dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

➤ Produits :

Les produits en 2016 sont provenus de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence, des produits de gestion et des produits financiers.

- Participation de la Métropole : 450 000 € ;
- Produits financiers : 1 772 € ;
- Autres produits : 15 214 € (loyers).

Conclusion pour les produits :

Les produits de 2016 se sont élevés à un montant total de **466 986 € HT**.

Dans le précédent bilan, les produits étaient prévus pour 2016 à hauteur de 518 948 € HT, ce qui est supérieur à ce qui a été réalisé.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les recettes, de 51 962 €, provient du décalage du versement du solde de la subvention Etat pour la RHI.

Financement :

Aucune avance n'a été perçue en 2016.

Pour rappel, les besoins financiers ont 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 2017 sont les suivantes :

- Passer l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement afin de la prolonger de deux ans pour effectuer le suivi des travaux de réhabilitation de la Maison Seigneuriale.
- Signer la promesse de vente et l'acte authentique pour la maison seigneuriale, et déposer le PC.
- Réaliser le projet de passage vers le jardin des remparts en rez-de-chaussée de l'immeuble 10 rue Borde.
- Céder les immeubles 4 rue Magenta, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérion, 31 rue Lemée et les étages du 10 rue Borde.
- Céder la cour en cœur d'îlot rue Brossolette.
- Réaliser les travaux de requalification des rues Bert et Grande Pujade.

Ligne	Intitulé	Bilan		2016		2017		Bilan		Ecart
		Approuvé	Réalisé	Fin 2015	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	
	TVA									
	RESULTAT D'EXPLOITATION	190 001	362 446	251 779	1 10 667	-162 446	9 999	200 000		
	DEPENSES	4 782 796	2 853 337	2 497 018	356 319	1 674 127	-253 332	4 527 464		
	1. ETUDES	10 000	6 500	5 000	1 530	3 470		10 000		
	2. ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	1 662 384	1 662 351	1 667 351				1 667 351		
	3. TRAVAUX	1 531 000	321 432	333 260	38 072	1 117 668	-212 000	1 339 000		
	4. FONDRAIRES	348 039	64 635	59 103	5 532	230 072	-53 332	284 707		
	5. FRAIS DIVERS	59 999	50 759	31 571	19 183	19 240		69 999		
	6. PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS									
	7. CHARGES FINANCIERES									
	8. REVENUES	1 146 407	842 730	550 739	291 997	309 677		1 146 407		
	9. Reprise TVA									
	RECETTES	4 972 797	3 215 785	2 748 797	466 986	1 511 681	-245 333	4 727 464		
	1. CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	1 172 000				916 667		916 667		
	2. PARTICIPATIONS	3 482 404	3 067 351	2 617 351	459 000	415 053		3 482 404		
	3. SUBVENTIONS	243 956	66 909	66 909		178 047		242 956		
	4. AUTRES PRODUITS	53 956	53 969	48 055	15 214	2 687		65 956		
	5. PRODUITS FINANCIERS	16 461	15 253	16 481	1 772	1 227		19 480		
	6. REVENUES PREFINANCIERES									
	9. Reprise TVA									
	FINANCEMENT									
	1. AMORTISSEMENTS	1 800 000	1 800 000	1 800 000				1 800 000		
	2. EMPRUNTS (REBOURSEMENT)									
	2. AVANCES (REBOURSEMENT)	1 200 000	1 200 000	1 200 000				1 200 000		
	3. TRESORERIE (SORTIES)	600 000	600 000	600 000				600 000		
	MOBILISATIONS									
	1. EMPRUNTS (RECAISSEMENTS)									
	2. AVANCES (RECAISSEMENTS)	1 200 000	1 200 000	1 200 000				1 200 000		
	3. TRESORERIE (ENTREES)	600 000	600 000	600 000				600 000		
	TRESORERIE									
	Depenses TTC	5 144 262	2 888 652	2 522 460	329 434	200 000		200 000		
	Recettes TTC	4 972 796	3 215 784	2 748 796	366 192	1 946 617		4 835 269		
	TRESORERIE PERIODE	-171 464	329 434	228 380	101 055	-129 435		200 000		
	TRESORERIE CLMUL				329 434	200 000		200 000		

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170706-2017\_CT2\_282-  
DE  
Date de télétransmission : 19/07/2017  
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Le Conseil d'Administration approuve le présent Compte Rendu Annuel 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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170706-2017\_CT2\_282-  
DE  
Date de télétransmission : 19/07/2017  
Date de réception préfecture : 19/07/2017

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération du Centre Ancien de Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2016)**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
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 décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le **17 JUIL. 2017**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170706-2017\_CT2\_282-  
DE  
Date de télétransmission : 19/07/2017  
Date de réception préfecture : 19/07/2017