

2017_CT2_403

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ancien de Trets - Bilan de clôture de l'opération - Quitus donné à la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 12 octobre 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes au Puy-Sainte-Réparate, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 6 octobre 2017, 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 – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – 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 RENAUDIN Michel – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGEY Dominique donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BACHI Abbassia donne pouvoir à MERGER Reine – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à GALLESE Alexandre – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à SUSINI Jules – BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à PAOLI Stéphane – DEVESEA Brigitte donne pouvoir à TAULAN Francis – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à RAMOND Bernard – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – HOUEIX Roger donne pouvoir à MARTIN Régis – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – TERME Françoise donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOYER Raoul – CHAZEAU Maurice – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MICHEL Marie-Claude – MORBELLI Pascale – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et politique de la ville
Habitat

■ Séance du 12 octobre 2017

04_1_04

■ Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ancien de Trets - Bilan de clôture de l'opération - Quitus donné à la SPLA Pays d'Aix Territoires

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

La réalisation de la ZAC Centre Ancien à Trets, créée par délibération du 10 décembre 2010, a été confiée à la SPLA par décision du Bureau communautaire de la CPA du 1er avril 2011. En 2013, afin de décaler la mise en œuvre de l'aménagement du secteur Cassin, la ZAC a été supprimée. Toutefois, la restructuration du centre ancien, et les actions sur le logement, restant prioritaires, une opération de plus petite envergure, dite Centre Ancien de Trets, a alors été déclarée d'intérêt communautaire et sa mise en œuvre confiée à la SPLA.

Ainsi, par délibération du 10 octobre 2013, le Conseil communautaire a validé l'avenant de résiliation simple de la concession d'aménagement de la ZAC pour un motif d'intérêt général. Conclue à l'amiable entre la CPA et la SPLA, la résiliation n'a fait l'objet d'aucune indemnité. Par ailleurs, les biens et les immeubles ont été transférés dans le cadre de la nouvelle concession Centre Ancien, et tous les contrats en cours à la date de la résiliation ont également été transférés à cette opération.

Aujourd'hui il s'agit d'approuver le bilan d'activité et le bilan financier de clôture présentés par la SPLA, et donner quitus de leur mission d'aménageur sur cette opération.

Conformément aux articles 39 et 40 de la convention qui détermine les dispositions juridiques relatives à l'expiration de la concession, la SPLA Pays d'Aix Territoires a transmis un bilan d'activité qui détaille les missions réalisées, ainsi que les dépenses et les recettes effectuées pour la mise en œuvre de l'opération. Cette concession a permis notamment la réalisation d'opérations de réhabilitation de logements sociaux, mais aussi d'équipements de superstructures pour la Commune, telles que l'office de tourisme et le centre de premier secours à la place d'un ancien garage.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_403-
DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017

Le bilan financier est le suivant :

Charges	
Acquisitions foncières	2 635 760 €
Procédure d'insalubrité îlot Paul Bert-Ledru Rollin	
Études, travaux, honoraires techniques	619 942 €
Frais divers	52 823 €
Frais financiers	1 €
TOTAL CHARGES	3 984 723 €

Produits	
Les cessions	460 000 €
Participation CPA	4 357 513 €
Participation Commune de Trets	219 018 €
Gestion immobilière et locative	78 977 €
Produits financiers	86 324 €
TOTAL PRODUITS	5 201 832 €

Ce bilan global présente un solde d'exploitation positif d'un montant de 1 217 108 € HT à restituer au concédant, conformément aux dispositions de l'article 27 de la convention de concession.

Ainsi, au vu des éléments présentés suite à l'arrêt des comptes, il convient de donner quitus à la SPLA Pays d'Aix Territoires des missions qui lui ont été confiées dans le cadre de la convention d'aménagement.

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

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L300-4, L300-5, L311-1 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°2004_A124 du Conseil communautaire de la CPA du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création de la ZAC Centre Ancien de Trets ;
- La délibération n°2010_A189 du Conseil communautaire de la CPA du 10 décembre 2010 créant la ZAC Centre Ancien de Trets ;
- La délibération n°2011_B119 du Bureau communautaire de la CPA du 1er avril 2011 approuvant la concession d'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires de l'opération de ZAC Centre Ancien de Trets ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_403-DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017

- La délibération n°2013_A167 du Conseil communautaire de la CPA du 10 octobre 2013 approuvant l'avenant de clôture de la ZAC Centre Ancien de Trets ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que toutes les missions confiées à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre de la convention d'aménagement ont été réalisées.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés le bilan d'activités et le bilan de clôture de la convention d'aménagement passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Article 2 :

Quitus est donné à la SPLA Pays d'Aix Territoires de sa mission d'aménageur pour cette opération.

Article 3 :

Le Trésorier est autorisé à percevoir la recette d'un montant de 1 217 108 €HT, 1 460 529,60 € TTC correspondant au solde excédentaire. Cette recette sera constatée sur l'Etat Spécial du Territoire du Pays d'Aix.

SPLA

Conseil d'Administration du 2017

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
Z.A.C du centre ville de Trets**

CLÔTURE D'OPÉRATION

Bilan d'activité

INTRODUCTION

La concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du centre ville de TRETTS a été signée entre la Communauté du Pays d'Aix et la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires le 20 avril 2011 et a été notifiée le 21 avril 2011.

La délibération du Bureau Communautaire correspondante a eu lieu le 1^{er} avril 2011.

Prévue initialement pour se terminer le 21 avril 2021, la concession a été raccourcie pour se terminer le 5 décembre 2013 par avenant n° 1 examiné par le Bureau Communautaire du 10 octobre 2013.

Les opérations de clôture ont eu lieu en 2014, 2015 et 2016.

Cette concession d'aménagement a été reprise de droit par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la date de sa création le 1^{er} janvier 2016.

Les deux années et sept mois de la concession ont vu le déroulement des études relatives au dossier de réalisation de la Z.A.C, la réalisation de la requalification du garage « Mège », l'entretien et la gestion locative des logements tiroirs (notamment pour l'opération R.H.I) et le réaménagement du carrefour des rues Féraud et Léo Lagrange :

LES CHARGES

1. LES ACQUISITIONS FONCIERES

Le montant total d'acquisition a été de 2 635 760 € HT, consistant dans l'acquisition du stock foncier de la Semepa, concessionnaire de la précédente concession d'aménagement du centre de Trets, et dans celle de l'immeuble 1 rue Féraud.

Le tableau récapitulatif des acquisitions est la pièce n° 4 du compte rendu annuel à la collectivité.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20171012-2017_CT2_403- DE Date de télétransmission : 20/10/2017 Date de réception préfecture : 20/10/2017

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

Pour rappel, la procédure d'insalubrité dite « DUP Vivien », commencée en 2005 par la Semepa, dans le cadre de la précédente concession d'aménagement du centre-ville de Trets, s'est terminée en mars 2010 par le jugement de la Cour d'Appel.

L'ordonnance d'expropriation ayant été publiée par le Bureau des Hypothèques en 2010, la Semepa a cédé en 2011 les immeubles concernés, rues Paul Bert et Ledru Rollin, à la Sacogiva en vue d'une réhabilitation de 12 logements sociaux.

Cependant, la partie des immeubles RHI correspondant à la maison seigneuriale a été transférée de la SEMEPA à la SPLA et conservée par cette dernière jusqu'à la fin de la concession.

3. LES ETUDES, LES TRAVAUX ET LES HONORAIRES TECHNIQUES

Les études, les travaux et les honoraires ont atteint le montant total de 619 942 € H.T, répartis comme suit :

a) Les études :

Pour un montant total de 25 835 € HT, elles ont consisté dans la constitution du dossier de réalisation, il s'agit en particulier de l'étude urbanistique, de l'étude de potentiel en énergie renouvelable, etc.

b) Les travaux :

Le montant total de 500 654 € HT est réparti de la façon suivante :

- Requalification du garage Mège en Office de Tourisme et Permanence Médicale : environ 430 000 € H.T ;

- Travaux d'entretien des logements loués et des immeubles et terrains vacants pour environ 70 000 € H.T.

Ce sont des réparations des immeubles loués 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 13 rue Clérion.

Ils ont permis de loger les locataires de la RHI et divers autres locataires (sinistrés, etc.), pour un total d'une douzaine de locataires

c) Les honoraires :

Le montant total de 93 453 € HT est réparti de la façon suivante :

- Maîtrise d'œuvre et divers bureaux d'études pour la requalification du garage Mège : Environ 40 000 € H.T.
- Autres prestations : environ 53 000 € H.T.

4. LA GESTION IMMOBILIERE ET LOCATIVE

Au 5 décembre 2013, la SPLA gère le stock foncier constitué de 23 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 » ;
- 11 parcelles en état de terrain nu.

Le montant total des loyers perçus durant les deux années et sept mois est de 78 977 €.

5. FRAIS DIVERS

Les frais divers totaux sont de 52 823 € HT, dont :

- Assurances : 23 816 €,
- Charges diverses : environ 30 000 € HT.

6. FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers s'élèvent à 1 €.

7. COMMUNICATION

La communication relative à la concession a été réalisée au moyen de panneaux installés sur les immeubles.

8. PROTOCOLE RELATIF À LA LUTTE CONTRE LA VACANCE ET À L'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE

La SPLA a continué le suivi commencé par la Semepa concernant ce protocole VEHI du centre ville de Trets, en liaison avec la Ville, la Région, le Département et la CPA, qui s'est déroulé de 2007 à fin 2011.

1 170 872 € d'aides ont été attribués pour 21 logements réhabilités.

CONCLUSION POUR LES CHARGES :

Les charges totales se sont élevées à un montant de 3 984 723 € H.T.

LES PRODUITS

Les produits durant les deux années et sept mois de la concession sont provenus de la cession d'immeubles, de la participation de la CPA, des produits de gestion et des produits financiers.

1. LES CESSIONS

La SPLA 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 la cession de deux immeubles, pour un montant total de 460 000 € HT.

Le tableau récapitulatif des cessions est la pièce n° 5 du compte rendu annuel à la collectivité.

Les immeubles concernés sont le 1 rue Féraud, cédé au prix de 230 000 € HT, et l'ensemble 4-6 rue Gasquet, cédé au prix de 230 000 € HT également.

Le stock foncier, constitué des parcelles de la maison seigneuriale, des parcelles rue Brossolette et des immeubles 31 rue Lemée, 18 rue du Premier Mai, 10 rue Borde et 4 rue Magenta, a été transféré en fin de concession à l'euro symbolique.

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

La SPLA a facturé à la CPA, annuellement, les acomptes de sa participation.

Ces acomptes ont été versés l'un de 800 000 € HT en 2011, le second de 600 000 € HT en 2012 et le dernier de 600 000 € HT en 2013.

A ceci s'ajoute la participation pour le stock foncier, de 2 357 513 € HT, sous forme d'apport en nature.

Le montant total de la participation de la CPA a donc été de 4 357 513 € HT.

De plus la ville de Trets a participé aux travaux de requalification du garage Mège situé avenue Mirabeau, en office de tourisme, permanence médicale et extension du jardin des remparts, ceci pour le montant de 219 018 € HT.

3. PRODUITS DE GESTION

Il s'agit des loyers perçus pour les logements loués, le montant total s'établit à 78 977 € HT.

4. PRODUITS FINANCIERS

Le montant total des produits financiers est de 86 324 € HT.

5. LES AVANCES DE TRESORERIE DE LA COMMUNAUTE

Elles ont été versées par la CPA chaque début d'année et remboursées par la SPLA chaque fin d'année, pour un montant de 1 000 000 € HT en 2011 et 2012 et pour un montant de 1 200 000 € HT en 2013.

SOLDE DE TOUT COMPTE SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES-METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCES

Le bilan financier global actualisé présente un solde d'exploitation positif d'un montant de 1 217 108 € HT à restituer au concédant, conformément aux dépositions de l'article 27 de la convention de concession.

CONCLUSION

La concession d'aménagement de la Z.A.C du centre-ville de Trets a permis de 2011 à 2013 une évolution positive du centre-ville dans les deux domaines suivants :

a) En matière d'équipements :

- Réalisation des équipements publics importants en matière d'attractivité du centre-ville : l'Office de Tourisme et la Permanence Médicale,
- Réalisation des études de la Maison seigneuriale destinée en partie à devenir un équipement du centre ancien.

b) En matière de logements :

La continuation d'opérations de réhabilitation de logements sociaux :

- 27 logements PLAI par la SACOGIVA, il s'agit des immeubles situés rues Grande Pujae, Paul Bert et Ledru Rollin ;
- 5 logements PLS par le privé, il s'agit de l'ensemble d'immeubles 4-6 rue Gasquet, réhabilité par la SCI Doje-Soiserol.

LC05 MTP Zac Centre Ville de Trets
BILAN DE CLOTURE

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2016 Année	2017 Année	Bilan Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 174 443	1 217 108	1 218 874	-1 766	1 217 108
	DEPENSES	4 004 787	3 984 723	3 982 958	1 766	3 984 723
1	ETUDES	25 835	25 835	25 835		25 835
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	2 635 760	2 635 760	2 635 760		2 635 760
3	TRAVAUX	520 787	500 654	498 888	1 766	500 654
4	HONORAIRES	93 452	93 453	93 453		93 453
5	FRAIS DIVERS	52 754	52 823	52 823		52 823
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS					
7	CHARGES FINANCIERES	1	1	1		1
8	REMUNERATIONS	676 198	676 198	676 198		676 198
	RECETTES	5 179 230	5 201 832	5 201 832		5 201 832
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	460 000	460 000	460 000		460 000
2	PARTICIPATIONS	4 357 513	4 576 531	4 576 531		4 576 531
	<i>Participation Métropole</i>			4 357 513		4 357 513
	<i>Participation Ville de Trets</i>			219 018		219 018
3	SUBVENTIONS	219 018				
4	AUTRES PRODUITS	78 341	78 977	78 977		78 977
5	PRODUITS FINANCIERS	64 358	86 324	86 324		86 324
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS					
	FINANCEMENT					
	AMORTISSEMENTS	4 400 000	4 400 000	4 400 000		4 400 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)					
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	3 200 000	3 200 000	3 200 000		3 200 000
3	TRESORERIE (SORTIES)	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000
	MOBILISATIONS	4 400 000	4 400 000	4 400 000		4 400 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)					
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	3 200 000	3 200 000	3 200 000		3 200 000
3	TRESORERIE (ENTREES)	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000
	TRESORERIE				1 217 108	1 217 108
	TRESORERIE PERIODE	1 169 099	1 217 108	999 480	217 628	1 217 108
	TRESORERIE CUMUL				1 217 108	1 217 108

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_403-
DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ancien de Trets - Bilan de clôture de l'opération - Quitus donné à la SPLA Pays d'Aix Territoires

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	76
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	76
Majorité absolue	39
Pour	76
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 de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **18 OCT. 2017**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20171012-2017_CT2_403-DE
Date de télétransmission : 20/10/2017
Date de réception préfecture : 20/10/2017