

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019**

.....

**16.1 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Ville de Trets**

**Concession d'aménagement pour l'opération Centre Ancien**

**Compte-Rendu Annuel à la Collectivité - Année 2018**

**1/ Note de synthèse**

La SPLA Pays d'Aix Territoires a poursuivi en 2018 les missions d'aménageur figurant dans le contrat de concession d'aménagement, notifié le 05 décembre 2013. Cette convention a fait l'objet de deux avenants.

Pour rappel, l'avenant n°1, notifié le 11 septembre 2015, avait pour objet la modification de la participation financière de la Communauté du Pays d'Aix, devenue depuis Métropole Territoire du Pays d'Aix.

L'avenant n°2, du 13 décembre 2017, avait pour objet la modification de la mission de la SPLA Pays d'Aix Territoires (mission complémentaire de contrôle des travaux de réhabilitation de la Maison Seigneuriale) et la prolongation du délai d'exécution, portant la fin de la convention au 05 décembre 2019.

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

- La gestion immobilière et locative des immeubles du stock foncier a porté sur 5 immeubles : trois immeubles vides et deux immeubles occupés par des locataires (M. ABED au 13 Rue Clérion - 1<sup>er</sup> étage), M. & Mme JERIDI au 31 Rue Lemée - 1<sup>er</sup> étage). Derniers relogements SACOGIVA de Messieurs DHAMER, DOGHMANI & ZAALANI en mai 2018, sortis du 13 Rue Clérion - 2<sup>ème</sup> étage).
- Maison seigneuriale : programmation en vue de la réalisation de l'opération (choix d'un opérateur) et montage financier. A noter qu'en réponse à notre demande d'agrément, les services des Finances Publiques ont refusé le déficit foncier qui caractérisait ce projet, rendant ainsi le projet difficilement réalisable dans cette configuration. Des solutions de financement ont été recherchées, notamment par l'intermédiaire de la mission patrimoine et le loto du patrimoine lancé en septembre 2018. Un dossier a été transmis à M. Stéphane BERN et a donc été retenu parmi quelques 200 autres sites et monuments. Les résultats de ce loto adossés à d'autres financements pourraient permettre de finaliser le financement de cette opération.

- Passage vers le jardin des remparts en rez-de-chaussée de l'immeuble 10 rue Borde : suite à l'obtention du PC, consultation des entreprises et attribution du marché de travaux à l'entreprise AD Concept pour un montant de 112 404,40 € HT.
- Requalification des rues Bert et Grande Pujade : réalisation des travaux en 5 phases de chantier.
- Stock foncier :
  - Promesse signée avec Grand Delta Habitat le 05 décembre 2017 : 4 Rue Magenta & 10 Rue Borde
  - Promesse signée avec Grand Delta Habitat le 06 mars 2018 : 18 Rue du Premier Mai et 31 Rue Lemée
  - Promesse signée avec Grand Delta Habitat le 06 septembre 2018 : 13 Rue Clérion

## **Les perspectives**

Les perspectives pour l'année 2019 sont les suivantes :

- Poursuivre la recherche de solutions de modes de financement et de commercialisation adaptés de la Maison Seigneuriale permettant la réalisation du projet.
- Réaliser les travaux de passage vers le jardin des remparts en rez-de-chaussée de l'immeuble 10 rue Borde.
- Réitérer les actes de vente pour les immeubles 4 rue Magenta, 18 rue du Premier Mai, 13 rue Clérion, 31 rue Lemée et les étages du 10 rue Borde.
- Réceptionner les travaux de requalification des rues Bert et Grande Pujade.
- Procéder à la rétrocession du foncier public à la Ville de Trets.
- Passer l'avenant n°3 à la concession d'aménagement afin de la prolonger de deux ans pour effectuer le suivi des années de parfait achèvement des travaux du passage du 10 rue Borde et de réhabilitation (ou confortement) de la Maison Seigneuriale.

## **2/ Compte rendu annuel à la collectivité**

Ce point de situation étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel pour l'année 2018 par rapport à celui approuvé en 2017.

### **DEPENSES**

#### **Études**

Le montant total des études reste quasiment inchangé par rapport au bilan 2017 (- 970 € HT).

#### **Acquisitions foncières**

Pour rappel, ce poste regroupe, outre les acquisitions foncières, les diagnostics archéologiques, les frais d'acte, les frais de contentieux, les impôts et taxes...

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 14 000 € HT, par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 1 706 951 € HT à 1 721 199 € HT.

Cette augmentation provient essentiellement des taxes foncières et taxes sur les logements vacants (dans l'attente des cessions de stocks fonciers), lesquelles se sont élevées à 38 479 € HT au 31 décembre 2018.

### **Travaux**

Le montant total des travaux varie à la baisse, de l'ordre de 19 000 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 1 288 870 € HT à 1 269 737 € HT.

Cette baisse provient principalement des marchés de travaux relatifs à la création du passage sous l'immeuble du 10 rue Borde vers le jardin des remparts où la SPLA Pays d'Aix Territoires a obtenu d'excellents prix.

A noter qu'une provision pour aléas a été maintenue pour les dernières années de la concession à venir (2020 et 2021) en prévision d'incertitudes liées principalement au devenir de la Maison Seigneuriale mais aussi à des travaux complémentaires à réaliser, de travaux de remise en état ou de dégradations éventuelles.

### **Honoraires**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2017.

A noter qu'une provision pour aléas a été maintenue pour les dernières années de la concession (2020 et 2021) en prévision d'incertitudes à mettre en corrélation avec la provision de travaux explicitée ci-dessus.

### **Frais divers**

Le montant total sur ce poste varie à la hausse, de l'ordre de 14 000 € HT, par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 43 800 € HT à 57 729 € HT.

Cette augmentation provient essentiellement des assurances sur le stock foncier (dans l'attente des cessions futures).

### **Charges financières**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2017.

### **Rémunération**

Comme précisé dans les perspectives pour l'année 2019, un avenant n°3 à la convention sera sollicité, prolongeant la mission de la SPLA Pays d'Aix Territoires de deux années et par là même la rémunération. Il est proposé pour les deux années complémentaires une rémunération minorée de 20 000 € pour 2020 et 15 000 € pour 2021 permettant de piloter les dernières missions jusqu'au terme de la convention prévu le 5 décembre 2021.

Ainsi, la rémunération totale passe de 1 246 407 € HT à 1 281 407 € HT.

### **Conclusion pour les charges :**

Le montant total des charges prévu est estimé à **4 540 289 € HT**.

Dans le précédent bilan, les charges étaient prévues pour un montant de **4 497 216 € HT**.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les charges, de + 43 073 € HT, provient principalement des postes de taxes, frais divers et rémunérations plus conséquents suite à des réajustements et la concrétisation d'un avenant n°3.

## **LES RECETTES**

### **Cessions**

Le montant des recettes de commercialisation, correspondant au stock foncier (5 immeubles pour Grand Delta Habitat et la Maison Seigneuriale), reste inchangé par rapport au bilan 2017. En revanche, les recettes sont nouvellement réparties comme suit :

- 2019 : 4 rue Magenta, 10 rue Borde, 13 rue Clérian
- 2020 : 18 rue du Premier Mai, 31 rue Lemée
- 2021 : Maison Seigneuriale

Les recettes décalées correspondent, d'une part, à la demande de Grand Delta Habitat suite à la sollicitation de financements, et d'autre part, à l'incertitude de commercialiser la Maison Seigneuriale eu égard au montage financier de cette opération.

A noter que la SPLA Pays d'Aix Territoires essaiera de trouver de nouvelles solutions en 2019 pour commercialiser la Maison Seigneuriale.

### **Participations**

Le montant de la participation de la Métropole reste inchangé. Elle a été entièrement versée en 2017.

### **Subventions**

Ce poste reste inchangé par rapport au bilan 2017.

Pour information, le reliquat de subvention RHI, soit 170 347 €, a été versé par l'ANAH en 2018.

### **Autres produits**

Le montant total de ce poste varie à la hausse, de 3 843 € par rapport au bilan 2017. Il passe donc de 80 358 € HT à 84 221 € HT.

Cette augmentation correspond aux loyers perçus en 2018.

### **Produits financiers**

Le montant de ce poste reste quasiment inchangé (+ 262 €).

### **Conclusion pour les produits :**

Le montant total des produits prévu est estimé à **4 740 289 € HT**.

Dans le précédent bilan, les produits étaient prévus pour un montant de **4 736 185 € HT**.

Par rapport au CRAC précédent, l'écart constaté pour les produits, de + 4 104 € HT, provient principalement des loyers perçus en 2018.

### **Financement :**

Aucune avance n'a été perçue en 2018.

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.

### **CONCLUSION**

Il ressort du bilan un excédent de 200 000 € HT soit pour l'exercice 2018 une baisse du bilan de - 38 969 € HT liée principalement aux réajustements des postes acquisitions foncières et frais liés, frais divers et rémunérations.

**CR LC13 Centre Ancien Trets**

**CRAC 2018**

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2017	2018	2019	2020	2021	Bilan		Ecart
		Approuvé	Réalisé						Nouveau	Année	
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>										
	DÉPENSES	4 487 216	3 638 266	3 351 693	256 607	379 891	501 211	50 921	4 540 289	200 000	-36 989
1	ETUDES	10 000	9 000	6 530	2 500				9 030		-970
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	1 706 561	1 705 830	1 687 281	8 549	8 600	4 300	2 468	1 721 199		14 248
3	TRAVAUX	1 288 870	528 137	364 870	163 267	275 000	440 301	26 299	1 289 737		-19 136
4	HONORAIRES	201 175	125 662	108 689	16 803	38 450	31 410	5 663	201 175		0
5	FRAIS DIVERS	49 801	43 188	27 700	15 468	7 841	5 200	1 500	57 729		13 928
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS										
7	CHARGES FINANCIÈRES	12	12	12					12		0
8	REVENUES FINANCIÈRES	1 246 407	1 196 407	1 146 407	50 000	50 000	20 000	15 000	1 281 407		35 000
9	Reprise TVA										
	<b>RECETTES</b>	4 736 186	3 823 622	3 643 072	180 591	198 000	552 000	166 667	4 740 282	1 800 000	4 104
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	916 667				198 000		166 667	916 667		
2	PARTICIPATIONS	3 482 404	3 482 404	3 482 404					3 482 404		0
3	SUBVENTIONS	237 256	237 256	66 909	170 347				237 256		
4	AUTRES PRODUITS	80 378	84 221	75 082	9 138				84 221		3 843
5	PRODUITS FINANCIERS	19 480	19 742	18 677	1 065				19 742		262
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS										
9	Reprise TVA										
	<b>FINANCEMENT</b>	1 800 000	1 800 000	1 800 000					1 800 000		
	<b>ARTICULES</b>										
1	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		
	<b>MOBILISATIONS</b>	1 800 000	1 800 000	1 800 000					1 800 000		
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)										
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	1 200 000	1 200 000	1 200 000					1 200 000		
3	TRESORERIE (ENTREES)	600 000	600 000	600 000					600 000		
	<b>TRESORERIE</b>										
	Dépenses TTC	4 760 044	3 701 609	3 407 028	122 049	33 465	84 254	200 000	200 000		
	Recettes TTC	4 736 186	3 823 623	3 643 074	294 552	444 735	596 902	57 866	4 801 112		
	TRESORERIE PERIODE	-23 858	122 014	240 903	180 550	198 000	552 000	166 667	4 740 230		
	TRESORERIE CUMUL				-118 853	-68 594	50 789	115 746	200 000		
					122 049	33 465	84 254	200 000	200 000		

Les membres du Conseil d'Administration approuvent 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**