

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

16. Métropole – Concession ZAC Centre-ville de Trets – Clôture de l'opération – Bilan d'activités

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 (2 357 513€), concessionnaire de la précédente concession d'aménagement du centre de Trets, et dans celle de l'immeuble 1 rue Féraud (240 000€). Les frais d'acquisition et impôts et taxes représentent un montant de 38 247€.

Sont annexés au présent rapport :

- Le tableau détaillé des acquisitions immobilières
- Le rapport spécial relatif à l'exercice des prérogatives de puissance publique

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.

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 €, correspondant aux frais liés à une trésorerie négative en 2011.

7. COMMUNICATION

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

8. PROTOCOLE RELATIF A LA LUTTE CONTRE LA VACANCE ET A L'ERADICATION 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 aux propriétaires par l'ANAH et les collectivités pour 21 logements réhabilités. Ces sommes ont été versées directement aux propriétaires par les financeurs, et n'apparaissent pas dans le présent bilan.

9. REMUNERATION

Le montant de la rémunération s'élève à 676 198€.

CONCLUSION POUR LES CHARGES :

Les charges totales se sont élevées à un montant de 3 984 724 € 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 annexé au présent rapport.

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, 4 rue Magenta, 13 rue Clérion, rue Ledru

Rollin et rue Grande Pujade, les terrains issus de l'avenue Mirabeau et du Boulevard Vauban (jardin des remparts) a été transféré en fin de concession à l'euro symbolique.

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.

		Bilan	Réalisé	Fin 2023	2024	Bilan	
Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	1 174 443	1 217 108	1 217 108		1 217 108	42 665
DEPENSES	0,00	4 004 787	3 984 723	3 984 723		3 984 724	-20 063
ETUDES	0,00	25 835	25 835	25 835		25 835	
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	2 635 760	2 635 760	2 635 760		2 635 760	
TRAVAUX	0,00	520 787	500 654	500 654		500 654	-20 133
HONORAIRES	0,00	93 452	93 453	93 453		93 453	1
FRAIS DIVERS	0,00	52 754	52 823	52 823		52 823	69
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00						
CHARGES FINANCIERES	0,00	1	1	1		1	
REMUNERATIONS	0,00	676 198	676 198	676 198		676 198	
Reprise TVA	0,00						
RECETTES	0,00	5 179 230	5 201 832	5 201 832		5 201 832	22 602
CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	460 000	460 000	460 000		460 000	
PARTICIPATIONS	0,00	4 357 513	4 576 531	4 576 531		4 576 531	219 018
SUBVENTIONS	0,00	219 018					-219 018
AUTRES PRODUITS	0,00	78 341	78 977	78 977		78 977	636
PRODUITS FINANCIERS	0,00	64 358	86 324	86 324		86 324	21 966
REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00						
Reprise TVA	0,00						
FINANCEMENT	0,00						
AMORTISSEMENTS	0,00	4 400 000	4 400 000	4 400 000		4 400 000	
EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00						
AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	3 200 000	3 200 000	3 200 000		3 200 000	
TRESORERIE (SORTIES)	0,00	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000	
MOBILISATIONS	0,00	4 400 000	4 400 000	4 400 000		4 400 000	
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00						
AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	3 200 000	3 200 000	3 200 000		3 200 000	
TRESORERIE (ENTREES)	0,00	1 200 000	1 200 000	1 200 000		1 200 000	
TRESORERIE	0,00			1 217 108	1 217 108	1 217 108	
TRESORERIE PERIODE	0,00	1 169 099	1 217 108	1 217 108		1 217 108	
TRESORERIE CUMUL	0,00			1 217 108	1 217 108	1 217 108	

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 Pujade, 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.

ANNEXE

Z.A.C du centre-ville de TRETS

COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013

TABLEAU DETAILLE DES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2011

N°	Biens		Dénomination	Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol		Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
1	Immeuble entier R+1	42 ca	Parcelle cadastrée section AB n°457 située rue Brossolette	C.P.A		X			7.07.11	voir page suivante	
2	Immeuble entier R+1	45 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 458 située rue Brossolette								
3	Immeuble entier R+3	61 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 182 située 18 rue du Premier Mai								
4	Immeuble entier R+3	1 a 58 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 141 située 31 rue Lemée								
5	Immeuble entier R+2	84 ca	Parcelle cadastrée section AC n° 80 située 13 rue Clérion								
6	Terrain nu	20 ca	Parcelle cadastrée section AB n°364 rue Ledru Rollin								
7	Terrain nu	31 ca	Parcelle cadastrée section AB n°370 rue Grande Pujade								
8	Immeuble entier R+3	73 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 270 située 10 rue Borde								
9	Immeuble entier R+3	47 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 353 située 6 rue Gasquet								
10	Immeuble entier R+3	78 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 354 située 4 rue Gasquet								

SPLA P.A.T - ZAC centre ville Trets - CRAC 2013 - Pièce 4 - 04/2014

Réalisées pendant l'exercice 2011 (suite)

N°	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
11	Terrain nu	7 a 90 ca	Parcelle cadastrée section AB n°284 située boulevard Vauban	C.P.A		X				7.07.11	2357513
12	Terrain nu	4 a 25 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 287 Bd Vauban								
13	Terrain nu	10 a 23 ca	Parcelle cadastrée section AB n°756 7 avenue Mirabeau								
14	Terrain nu	22 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 93 Impasse Blanqui								
15	Terrain nu	12 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 101 rue Paul Bert								
16	Terrain nu	30 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 102 rue Paul Bert								
17	Terrain nu	5 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 103 rue Paul Bert								
18	Immeuble entier R+2	57 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 109 rue Paul Bert								
19	Immeuble entier R+3	46 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 121 3 bis rue Paul Bert								
20	Terrain nu	32 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 656 Impasse Blanqui								
21	Immeuble entier R+2	123 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 105 9 rue Paul Bert								
22	Immeuble entier R+1	71 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 108 7 rue Paul Bert								

SPLA P.A.T - ZAC centre ville Trets - CRAC 2013 - Pièce 4 - 04/2014

Réalisées pendant l'exercice 2011 (suite et fin)

N°	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
23	Immeuble entier R+2	58 ca	Parcelles cadastrée Section AB n°446 4 rue Magenta	C.P.A		X			7.07.11	voir page précéd.	
24	Terrain nu	52 ca	Parcelle cadastrée section AB n° 766 rue Paul Bert								
25	Immeuble entier R+1 et terrain	287 ca*	Parcelle cadastrée Section AC n° 2 1 rue Féraud	M. GERBINO	20 ch. Gilles Borel 13100 Aix en Provence	X			8.12.11	240 000	

* 286 ca suivant géométrie

Réalisées pendant l'exercice 2012

N°	Biens		Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix		
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
				NEANT							

Réalisées pendant l'exercice 2013

N°	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition				Prix	
	Nature	Surface au sol	Dénomination	Nom	Adresse	AMI Accord	PRE Accord	EXP Jug.	Acte Notarié	Principal	IC
				NEANT							

Z.A.C du centre-ville de TRETS
COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013
TABLEAU DETAILLE DES CESSIONS IMMOBILIERES

Réalisées pendant l'exercice 2011

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
1	Immeuble entier R+2	78 ca	4 rue Gasquet AB n° 354	SCI	400 ancien ch. de Peynier		13.10.10		21.11.11	230 000 €
2	Immeuble entier R+2	47 ca	6 rue Gasquet AB n° 353	Doje Soisero	13530 Trets					
			n° cadastre			PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		

Réalisées pendant l'exercice 2012

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
					NEANT					
			n° cadastre			PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		

Réalisées pendant l'exercice 2013

N° d'ordre	BIENS			Nouveaux propriétaires		Modalités de cession / date				Prix
	Nature	surface	dénomination	Nom	adresse	PV	CO	CS	acte notarié	
3	Immeuble entier R+1	257 ca	1 rue Féraud AC n° 156	M. Mollari	28 B rue V. Hugo		8.11.12		11.07.13	230 000 €
			n° cadastre	Mme Merandi	13530 Trets	PV:promesse de vente	CO:compromis de vente	CS:conditions suspensives		

SPLA P.A.T - ZAC centre ville Trets - CRAC 2013 - Pièce 5 - 04/2014

Z.A.C du centre-ville de TRET
COMPTE-RENDU FINANCIER ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2013
RAPPORT SPECIAL RELATIF A L'EXERCICE DE PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

Référence de l'acte accordant la délégation :

N° d'ordre	Acte

Réalisé pendant l'exercice 2011

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix	
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
-				NEANT						

Réalisé pendant l'exercice 2012

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix	
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
				NEANT						

Réalisé pendant l'exercice 2013

N° d'ordre	Biens			Anciens propriétaires		Modalités d'acquisition			Prix	
	Nature	Surf. au sol	Dénomination	Nom	Adresse	PRE accord	EXP jug.	Acte notar.	Principal	IC
				NEANT						

SPLA P.A.T - CRAC 2013 - Pièce 6 - 04/2014

Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent bilan d'activités.

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

Le Président
Eric CHEVALIER