



CENTRE VILLE
D'APT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2022
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2022

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE
TERRITOIRE VAUCLUSE
AU CAPITAL DE 399 000 €EUROS
SIEGE SOCIAL : HOTEL DU DEPARTEMENT
AVIGNON
RCS : 802 646 117



Compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2022

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230926-003051-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2023

En application de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales, la SPL Territoire Vaucluse présente le compte-rendu annuel de la concession de restructuration du centre-ville d'APT.

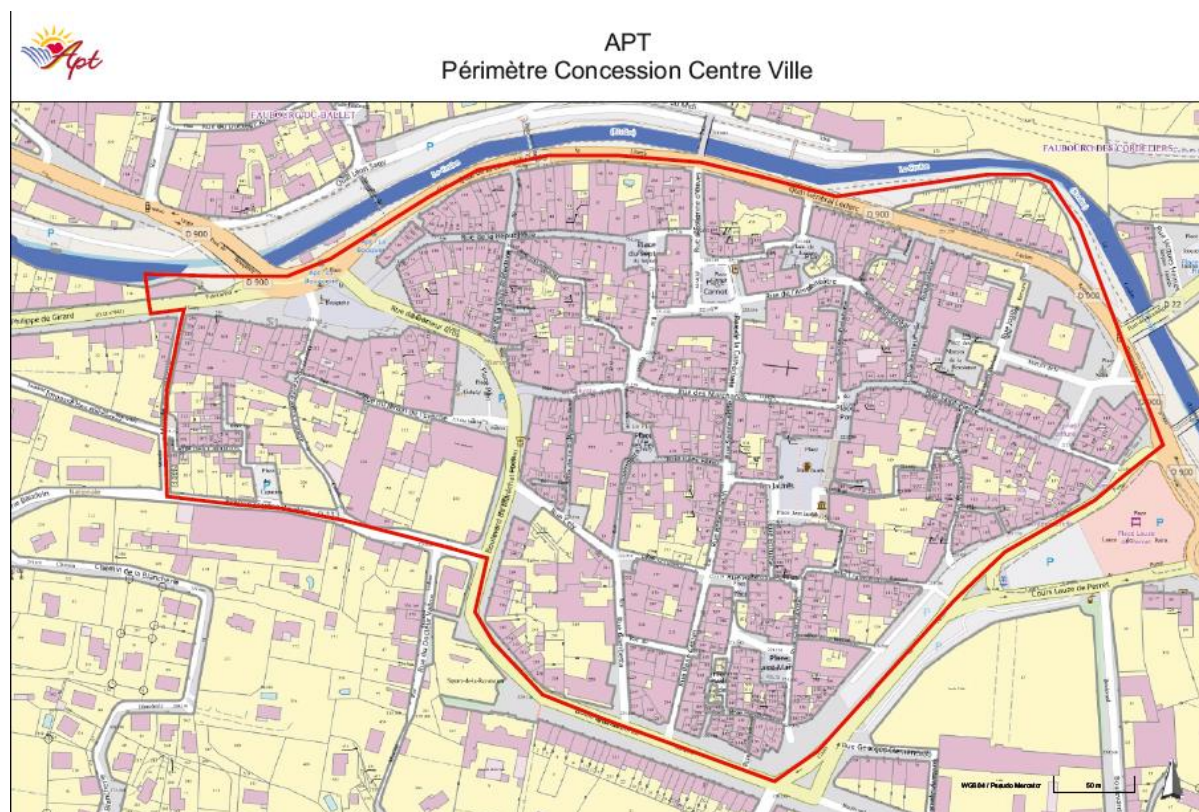
I- Présentation générale de l'opération

La convention publique d'aménagement a été signée le 24 avril 2018 avec la ville d'Apt pour une durée de 8 ans prorogée de 3 ans par un avenant n° pour une fin au 24 avril 2029.

Cette concession a pour objet la requalification de son centre ancien par la restructuration d'îlots, l'aménagement de places et espaces publics et la reprise des réseaux et voiries.

Périmètre de l'opération

Le périmètre d'intervention est légèrement plus large que l'hypercentre : il englobe des quartiers adjacents sur lesquels l'aménageur pourra faire des interventions d'opportunité.



Objectifs de l'opération

L'objectif est de conforter et développer les activités en centre ancien et d'accueillir par là même de nouveaux habitants. Ainsi le programme prévoit de réaliser la réhabilitation d'espaces publics et d'immeubles afin de redynamiser ce secteur.

Depuis la signature de la concession des évolutions dans le programme ont été demandées par la commune d'Apt. Ainsi, est-il désormais prévu :

- la restructuration de la place Gabriel Péri
- la restructuration de la place Jean Jaurès.
- La reprise du troisième étage du parking Rambaud en parking public.
- L'étude et la réhabilitation de l'office du tourisme pour un programme de logements (études jusqu'au permis de construire et commercialisation)
- L'étude et la réhabilitation de logements couplés à des commerces situés rue de la République et rue de la Sous-Préfecture. Ces immeubles sont inclus dans le programme de relance du commerce de centre-ville en partenariat avec la CCPAL.

Les bâtiments suivants ont été supprimés du programme :

- 23 rue Saint Delphine,
- 103 rue René Cassin,
- 8/12 rue Chevalier d'Aude qui feront l'objet d'une réhabilitation par un investisseur privé
- Les anciens bains douches qui seront transformés par la ville en centre pour les jeunes
- 24 rue St Martin car il y a un acquéreur
- Le 140 quai du Général Leclerc.

Éléments contractuels

1. Approbation de la concession par délibération en date du 27 mars 2018, signature de la concession le du 24 avril 2018 ;
2. Approbation de la convention de participation de la CCPAL aux réseaux d'eaux usées et potable de la place G Péri par délibération de la ville d'Apt du 31 décembre 2018 ;
3. CRAC arrêté au 31 décembre 2018 approuvé le 23/07/2019 ;
4. Avenant n° 1 à la concession d'aménagement du 06/09/2019 modifiant la participation de la ville compte tenu des évolutions de programme ;
5. CRAC arrêté au 31 décembre 2019 approuvé le 20/09/2020 ;
6. Avenant n° 2 délibéré le 20/09/2020, modifiant la participation de la ville d'Apt faisant suite à l'évolution du programme du recyclage immobilier de la concession ;
7. CRAC arrêté au 31/12/2020 approuvé le 20/10/2021.
8. Avenant n° 3 délibéré le 20/10/2021 prolongeant l'opération et fixant sa durée à 11 années, modifiant les participations de la Ville d'Apt faisant suite à l'évolution du programme de recyclage immobilier et à celle de la nature des travaux d'équipements publics, modifiant les missions de l'aménageur et ses rémunérations.
9. Le CRAC arrêté au 31/12/2021 a été approuvé par la collectivité en date du 18/10/2022

II - Note de conjoncture

Dès le démarrage de l'opération, un comité de pilotage a été mis en place avec :

- le Maire et son adjoint
- le directeur général des services de la ville
- les représentants de l'aménageur

Auquel s'ajoutent des réunions avec les services techniques concernés.

Etudes générales et de projet

Espaces Publics

Le projet de réaménagement de la place Jean Jaurès s'est poursuivi en études en 2022 tenant compte des contraintes archéologiques du site qui ont retardé son avancement.

Le permis d'aménager vu en concertation avec l'ABF a été déposé en octobre 2022 pour un accord attendu en janvier 2023.

Le PRO/DCE a été finalisé en fin d'année nécessitant des ajustements pour que le budget initial de la collectivité soit respecté. A cette fin, il a été demandé de simplifier certains aménagements comme la fontaine qui a été revue en caniveau, les dalles de pierres du pourtour de la place remplacées par du béton désactivé sauf dans sa partie Est. Des options ont aussi été intégrées dans le DCE afin de pouvoir retenir la méthode la plus en phase avec le budget (dalles de pierre remplacées par du stabilisé, simplification de l'éclairage, etc...).

Les travaux sont programmés prévisionnellement à la rentrée 2023.

Vues 3D sur le projet



Plan masse d'ensemble

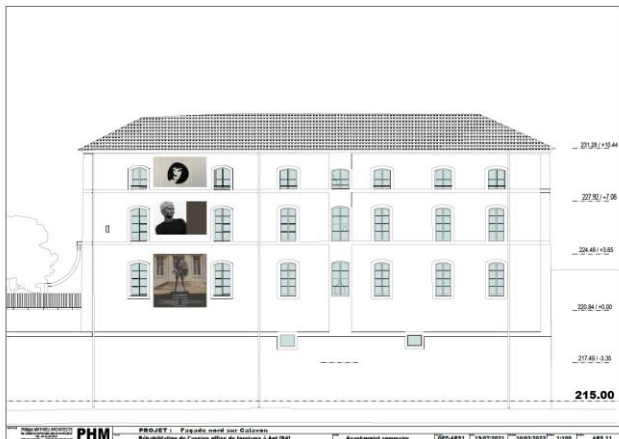
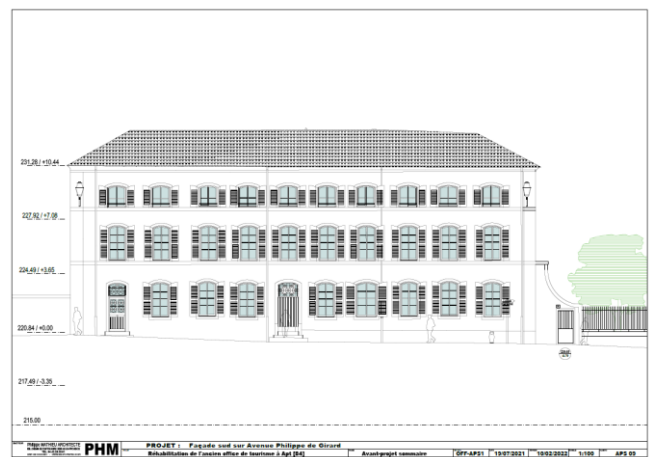


Recyclage immobilier

Ancien Office de Tourisme (avenue Philippe de Girard)

Le projet a été mis à l'arrêt en 2022 par la commune qui attendait de pouvoir passer une convention d'ORT avec l'Etat et bénéficier de dispositifs d'aides (Denormandie ou autre) afin de pouvoir attirer des investisseurs sur ce type de produit.

Pour rappel ci-dessous, les plans niveau APS réalisés par l'architecte M Mathieu en attente de réalisation de l'APD et du PC. Une fois le PC obtenu, il sera revendu à un promoteur.



Relance du commerce rue de la République et rue de la Sous-Préfecture

Suite à la veille foncière réalisée par la SPL sur les deux rues cibles de la ville (Sous-Préfecture et rue de la République), une opportunité s'est présentée pour l'acquisition du 29 rue de la Sous-Préfecture. La commune a donné son accord pour acheter ce bien de 120 m² de commerce en RDC et 120 m² de logements sur 4 étages dont une partie en combles.

Le prix d'achat a été négocié à 95 000 € contre 120 000 prévu au bilan initial.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20230926-003051-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2023

La SPL a présenté sur cet immeuble deux bilans financiers avec une restructuration simple du commerce en plateau de presque 100 m² à aménager par un preneur et 2 ou 3 logements en étage.

Le bilan sur 2 logements étant plus favorable, il a été décidé de partir sur cette hypothèse de restructuration (logements en duplex de 54 et 69 m²) dont le déficit a été prévisionnellement calculé à 60 000 €/logement et 100 000 € sur le commerce.

La ville a souhaité attendre la signature de l'ORT en avril 2023 pour débiter les études et analyses sur cet immeuble.

La veille foncière sera poursuivie avec une attention particulière sur la rue de la République.

III - Perspectives 2022-2023

Etudes et travaux

Les espaces Publics

Les travaux de la Place Jean Jaurès se dérouleront à compter de la rentrée 2023 pour environ 10 mois. La fin des travaux est attendue pour le second trimestre 2024.

Le recyclage Immobilier

Des études seront lancées en 2023 sur le 29 rue de la Sous-Préfecture qui a été acquis en 2022 notamment avec la désignation d'un architecte qui concevra la réhabilitation. Des relevés complèteront son travail (géomètre, sondages, analyses etc...) car l'immeuble présente notamment des éléments amiantés.



Les études sur l'office du Tourisme pourraient reprendre avec notamment la réalisation du permis de construire et le recherche de promoteurs pour l'acquisition.

Financement

La tranche annuelle de participation prévue au bilan est maintenue pour 2023 au montant de 351 000 € (292 500 € HT).

En fonction de l'avancement des travaux, les subventions à appeler et percevoir sur l'exercice sont estimées à 50 000 € environ. L'appel de fonds auprès de la communauté des communes du Pays d'APT Lubéron sera sollicité pour un montant prévisionnel de 60 375 € HT - 72 450 € TTC relative aux travaux de la place Jean Jaurès.

L'emprunt prévisionnel estimé en 2022 a été reporté compte tenu de la date prévisionnelle de début des travaux de la place Jean Jaurès et de la trésorerie disponible. En raison de la remontée des taux de financement, le besoin a été ajusté en termes de durée pour permettre le maintien du montant prévisionnel des frais financiers prévus au bilan actuel. Toutefois, en fonction de l'évolution des taux de financement bancaire, ce poste pourra être revu lors du prochain CRAC.

IV - Bilan au 31 décembre 2022

Bilan de l'opération

Le bilan arrêté au 31 décembre 2021, s'élevait à la somme de 5 594 400 € HT.

Au 31 décembre 2022, le bilan de l'opération est en augmentation de 247 251 € et s'élève à 5 841 651 € HT.

Du point de vue des charges, les ajustements des postes de travaux précédents et de frais de gestion sont constatés (-3 275 € HT), la principale évolution provenant de la révision du coût de revient de la place Jean Jaurès (+250 526 € HT).

Du point de vue des recettes, l'augmentation de ce coût de revient est pris en charge par les nouvelles subventions prévisionnelles liées aux travaux de la place Jean Jaurès (+108 000 € de subventions CRET et +139 251 € de participation aux réseaux de la Communautés de Communes).

Compte tenu de ces modifications, la participation de la commune doit être requalifiée : la participation prévisionnelle pour remise d'ouvrage est réduite de 136 707 € HT et la participation d'équilibre augmentée du même montant. Un avenant n°4 vient prendre acte de ces évolutions.

Le montant de la participation HT de la collectivité reste inchangé.

Avancement financier

Les dépenses de l'opération s'élèvent à 2 530 536 € HT au 31 décembre 2022 dont 197 622 € HT sur l'année 2022. Ces dernières ont principalement consisté en l'acquisition d'un immeuble (29 rue de la sous-préfecture) et aux dépenses de maîtrise d'œuvre et de diagnostics de la place Jean Jaurès. La rémunération de l'aménageur réglée en 2022 s'est élevée à 21 020 €.

Les recettes de l'opération s'élèvent à 955 105 € au 31 décembre 2022 dont 191 € de produits divers en 2022. Ces recettes sont complétées par les tranches annuelles de participation inscrites en section de financement du plan de trésorerie pour 1 618 000. **La commune a versé un montant de 351 000 € en 2022.**

Afin de financer l'opération, **un emprunt de 1 600 000 €** sur 7 ans au taux annuel fixe de 0.50% a été contracté le 23 aout 2019 auprès de la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires. La Commune s'est portée garante de cet emprunt à hauteur de 80% par délibération du 23 juillet 2019. Au 31 décembre 2022, 860 379 € de capital ont été remboursés. Le capital restant dû s'élève donc à 739 621 €. La trésorerie excédentaire de l'opération a permis d'encaisser des produits financiers dans le cadre d'avances interopérations.

Ainsi, la trésorerie de l'opération au 31 décembre 2022 est de 664 408 €.

ANNEXES

TABLEAU DES ACQUISITIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Immeuble sis n° 29 rue de la Sous-Préfecture

Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Cédant	Nature	Localisation du bien		Prix HT	Prix TTC
				N° Cadastre	Surface en m ²		
21/12/2022	Acquisition amiable	SCI J-LO	Maison à usage d'habitation et de commerce	Section AT Numéro 314	240	95 000	95 000
<i>Engagement de revente dans un délai de 5 ans. Frais d'acquisition : 8 000 euros.</i>							

TABLEAU DES CESSIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Date cession	Nature Cession	Acquéreur	Parcelles	Type	Superficie	Prix € HT	Prix € TTC
<i>Néant</i>							

BILAN CRAC 2022

BILAN : CENTRE VILLE - COMMUNE D'APT - CONCESSION



Avancement des Dépenses et Recettes en Euro Hors Taxe



28/03/23

DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/22	Reste à réaliser HT	Total HT	Act	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/22	Reste à réaliser en HT	Total HT	Act
Etudes pré-opérationnelles	50 292	39 708	90 000	56%					
Acquisitions	95 000	537 000	632 000	15%	Cessions d'immeubles		1 151 500	1 151 500	
Frais d'acquisition	8 457	12 543	21 000	40%					
Recyclage immobilier : Logements	7 200	733 700	740 900	1%					
Recyclage immobilier : Commerces		164 000	164 000						
Trvx et Moe : Place Péri	1 701 536	16 760	1 718 296	99%					
Trvx et Moe : Parking Rambaud	404 080	2 012	406 092	100%	Participation remises d'ouvrage		2 280 000	2 280 000	
Trvx et moe : Place Jaurès	79 178	1 375 822	1 455 000	5%					
Frais divers	15 500	14 362	29 862	52%	Participation d'équilibre - Apports		325 000	325 000	
Frais de communication générale					Participation d'équilibre	35 000	578 107	613 107	6%
Frais financiers	23 034	100 966	124 000	19%	Participation travaux CCPAL	379 671	301 873	681 544	56%
Rémunération de l'aménageur	146 259	314 241	460 500	32%	Subventions	540 000	250 000	790 000	68%
TVA irrécupérable					Produits divers	434	66	500	87%
TOTAL DEPENSES	2 530 536	3 311 115	5 841 651	43%	TOTAL RECETTES	955 105	4 886 546	5 841 651	16%

BILAN : CENTRE VILLE14 COMMUNE D'APT - CONCESSION

ECHEANCIER EN EURO



28/03/23

DEPENSES	Dernier CRAC	REALISE			PREVISIONNEL					BILAN actualisé au 31/12/22	Variation Actualisé / précédent
	Arrêté le 31/12/21	2020 et ante	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà		
Etudes pré-opérationnelles	90 000,00	28 440	12 302	9 550	23 090		5 000	5 000	6 618	90 000	
Acquisitions	632 000			95 000		325 000		212 000		632 000	
Frais d'acquisition	21 000			8 457		7 591		4 952		21 000	
Recyclage immobilier : Logements	740 900	5 100		2 100		90 693	178 703	310 650	153 655	740 900	
Recyclage immobilier : Commerces	164 000					44 128	42 618	77 254		164 000	
Trvx et Moe : Place Péri	1 719 244	1 678 820	22 716		16 760					1 718 296	-948
Trvx et Moe : Parking Rambaud	403 782	349 883	52 819	1 378	2 012					406 092	+2 310
Trvx et moe : Place Jaurès	1 204 474	720	24 197	54 261	961 779	396 058	17 985			1 455 000	+250 526
Frais divers	38 000	10 000	5 500			2 500	2 500	2 500	6 862	29 862	-8 138
Frais de communication générale	8 000										-8 000
Frais financiers	124 000	10 000	7 178	5 857	5 360	31 630	25 258	19 065	19 653	124 000	
Rémunération de l'aménageur	449 000	114 354	10 885	21 020	50 642	36 455	78 140	69 999	79 004	460 500	+11 500
TOTAL des DEPENSES HT	5 594 400	2 197 318	135 596	197 622	1 059 644	934 056	350 203	701 420	265 793	5 841 651	+247 251
TVA déductible	862 678	400 888	22 407	13 544	200 728	108 194	49 362	80 071	33 027	908 222	+45 543
TVA complémentaire	-170 427	-332 586	-14 851	-15 449	109 293	-1 394	76 131	-19 972	-33 027	- 231 855	-61 428
TOTAL des DEPENSES TTC	6 286 651	2 265 620	143 151	195 717	1 369 665	1 040 856	475 696	761 519	265 793	6 518 017	+231 366

RECETTES	Dernier CRAC		REALISE		PREVISIONNEL					BILAN actualisé au 31/12/22	Variation Actualisé / précédent
	Arrêté le 31/12/21	2020 et ante	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà		
Cessions d'immeubles	1 151 500					325 000	396 140	145 502	284 858	1 151 500	
Participation remises d'ouvrage	2 416 707				1 497 217	292 500	292 500	197 783		2 280 000	-136 707
Participation d'équilibre - Apports	325 000					325 000				325 000	
Participation d'équilibre	476 400	35 000						153 217	424 890	613 107	+136 707
Participation travaux CCPAL	542 293		379 671		60 375	241 498				681 544	+139 251
Subventions	682 000		540 000		50 000	150 000	50 000			790 000	+108 000
Produits divers	500		243	191					66	500	
TOTAL des RECETTES HT	5 594 400	35 000	919 914	191	1 607 592	1 333 998	738 640	496 502	709 814	5 841 651	+247 251
TVA collectée	692 252		72 456		311 518	106 800	125 493	60 099		676 366	-15 885
TOTAL des RECETTES TTC	6 286 652	35 000	992 370	191	1 919 110	1 440 798	864 133	556 600	709 814	6 518 017	+231 366

TRESORERIE	REALISE			PREVISIONNEL				
	2020 et ante	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et au-delà
Total des recettes TTC	+35 000	+992 370	+191	+1 919 110	+1 440 798	+864 133	+556 600	+709 814
Total des dépenses TTC	-2 265 620	-143 151	-195 717	-1 369 665	-1 040 856	-475 696	-761 519	-265 793
Trésorerie annuelle	-2 230 620	+849 219	-195 526	+549 445	+399 942	+388 437	-204 918	+444 022
Avance s/participation remise ouvrage	+916 000	+351 000	+351 000					
Transfo. Avance en participation remise ouvrage				-1 618 000				
Remboursement avance Collectivité								
Avance Inter-opérations			+80 396	+382 279				
Remboursement avance Inter-opérations		-319 618	-143 057					
Emprunt	+1 600 000			+600 000				
Amortissement emprunt	-65 713	-263 676	-264 997	-265 993	-376 779	-383 150	-389 761	-189 931
Cautions reçues ou versées								
Remboursement cautions								
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	+219 666	+836 591	+664 408	+312 139	+335 302	+340 589	-254 090	+0