



CENTRE VILLE
D'APT

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

EXERCICE 2023

ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2023



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

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3176-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

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.

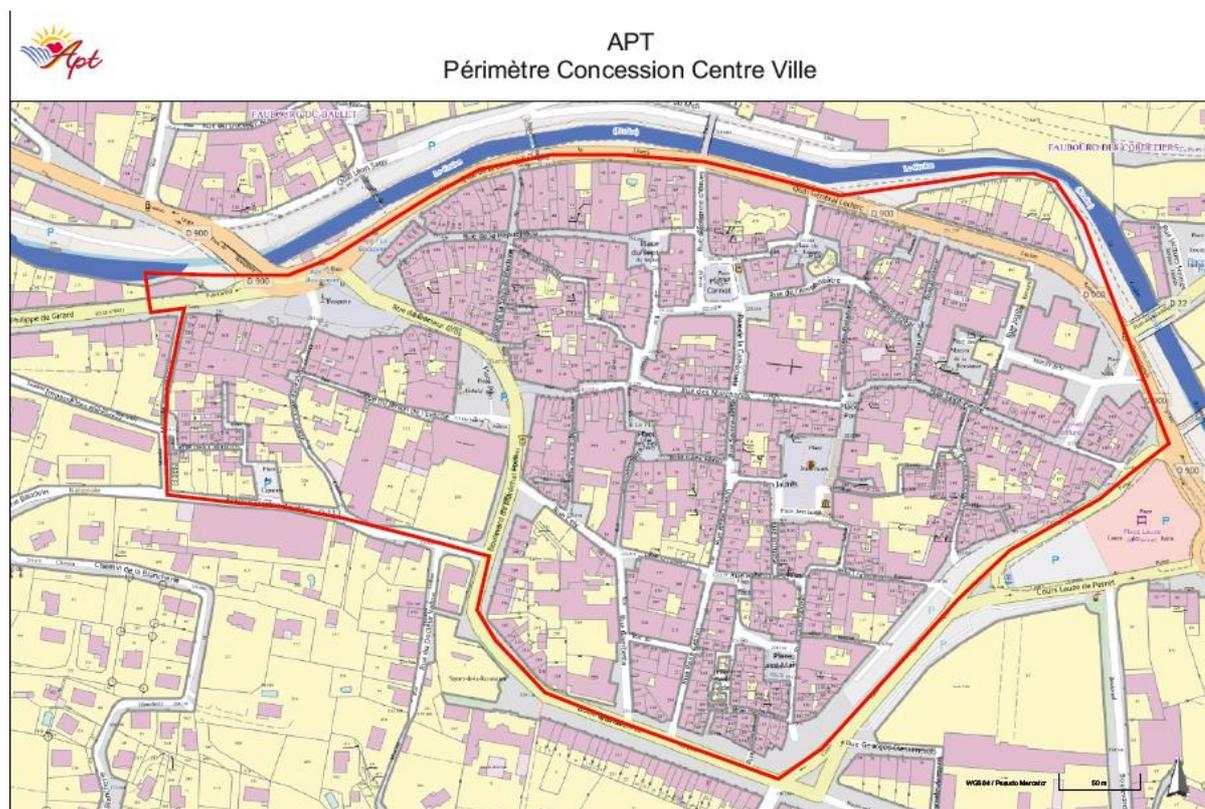
I- Présentation générale de l'opération

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 l'avenant n° 3 du 22 octobre 2021 portant sa fin au 24 avril 2029.

Cette concession a pour objet la requalification de son centre ancien par la restructuration d'ilots, 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. CRAC arrêté au 31/12/2021 approuvé le 18/10/2022 ;
10. CRAC arrêté au 31/12/2022 approuvé le 26/09/2023 ;
11. Avenant n° 4 délibéré le 26 septembre 2023 modifiant la qualification des participations de la commune au financement de l'opération.

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 2023 par la production du PRO/DCE, le permis d'aménager ayant été obtenu par ailleurs.

Le premier appel d'offres a été annulé car le coût des travaux était trop élevé. La commune a donc demandé une reprise des documents pour trouver des économies. En parallèle, elle a sollicité le fonds vert pour compléter ses financements.

Le second appel d'offres s'est soldé par un résultat positif. Les travaux commenceront au premier semestre 2024 sans modifier la conception de base, pour une durée de 10 mois. Une réunion publique sera également organisée en début d'année.

Plan masse d'ensemble



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3176-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Vues 3D sur le projet

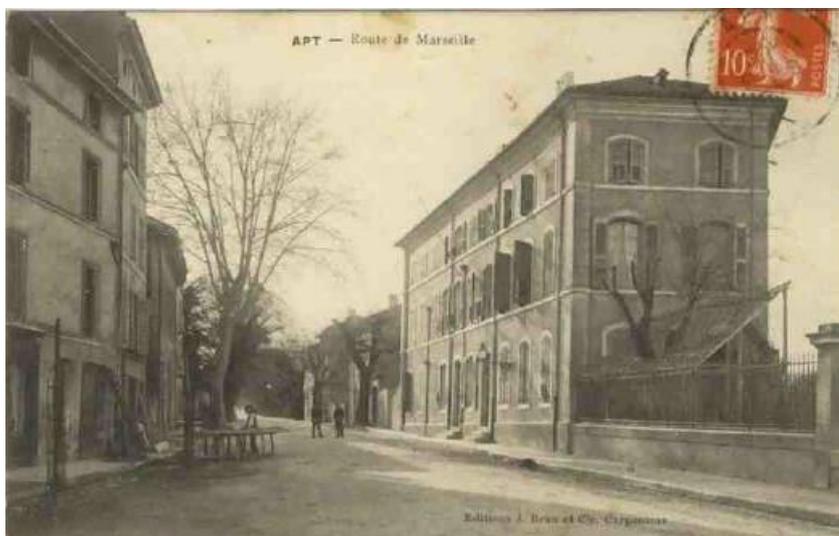


Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3176-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Recyclage immobilier

Ancien Office de Tourisme (avenue Philippe de Girard)

Vue ancienne de l'ancien office de Tourisme

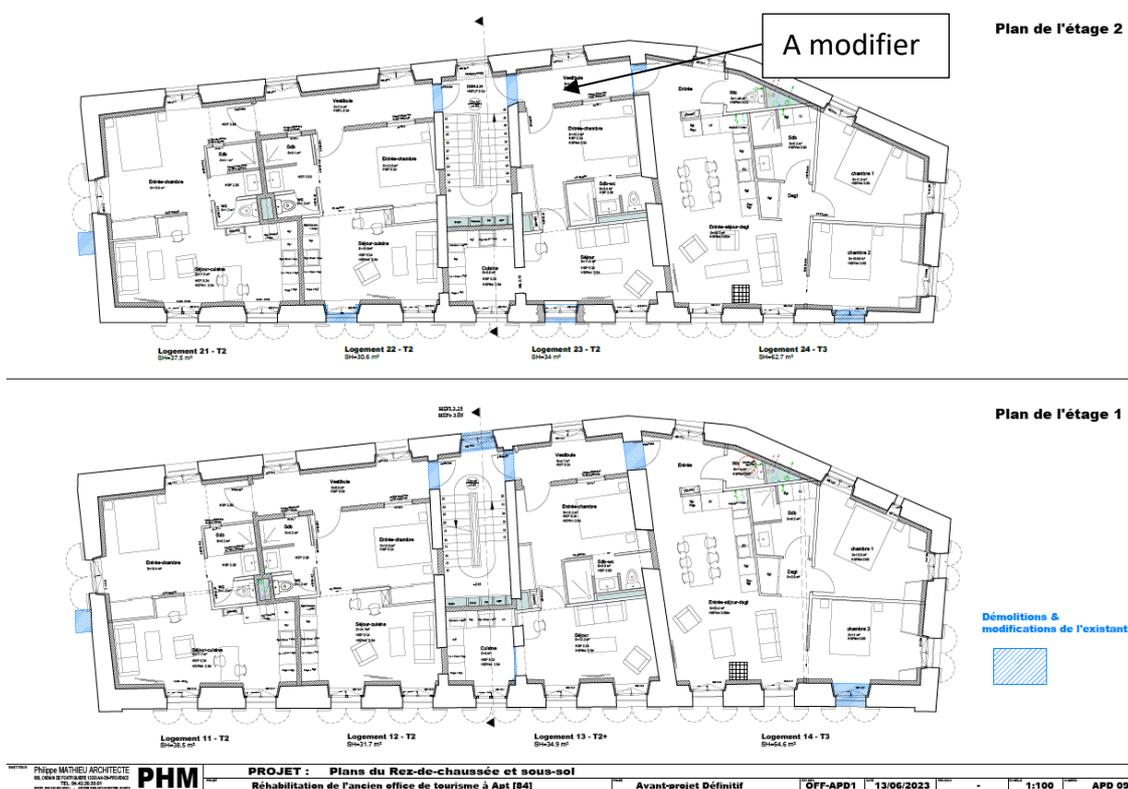


Le projet a été repris en 2023 suite à la signature par la mairie d'une l'ORT permettant de recourir à des dispositifs de subventions type DIIF et VIR sur l'immeuble.

L'APD a été présenté et une DP va être déposée à l'été 2024.

Par ailleurs, certains appartements nécessitent d'être reconfigurés.

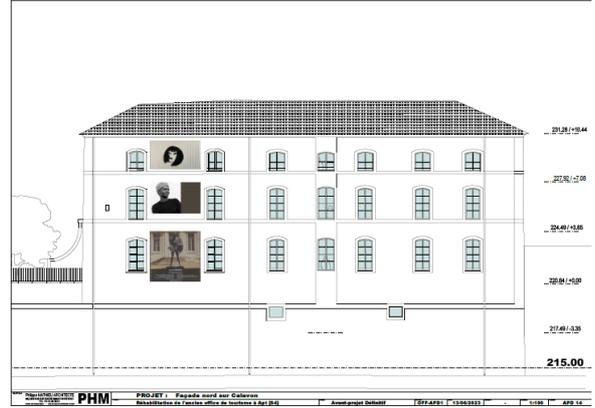
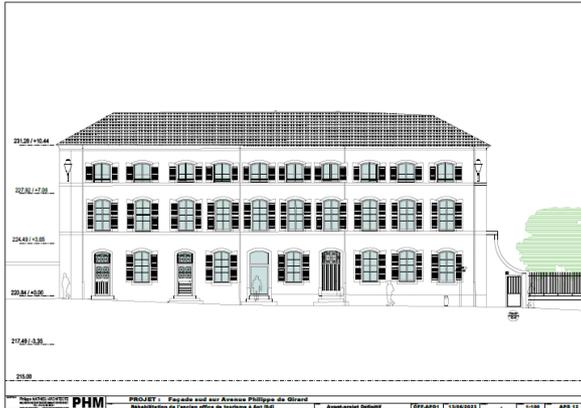
Plan APD étages 1 et 2



PHM **PROJET : Plans du Res-de-chaussée et sous-sol** Réhabilitation de l'ancien office de tourisme à Apt [84] Avant-projet Définitif **OFF-APD1** 13/06/2023 1:100 APD 09

Accusé de réception en préfecture
084-21840034-20241008-3176-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Reprise des façades



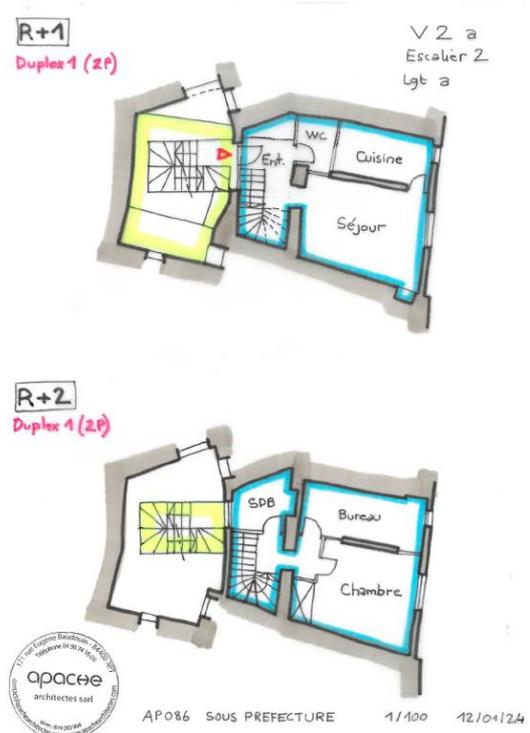
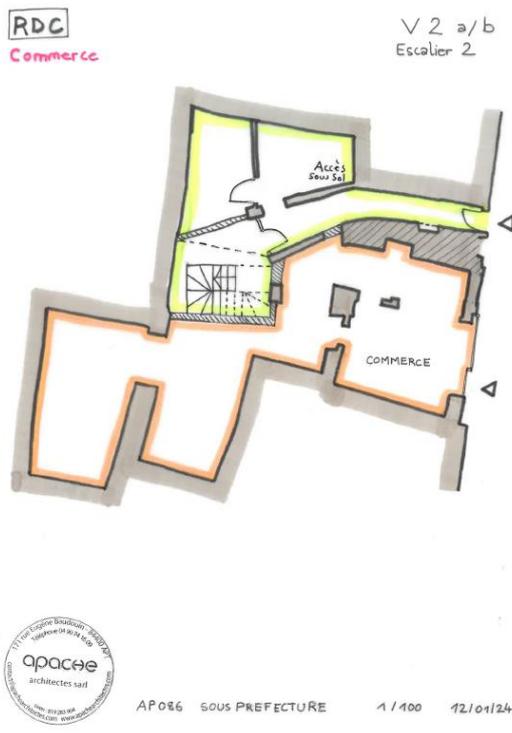
En parallèle, la SPL a transmis en fin d'année, un projet de bilan promoteur comprenant un bilan des subventions possibles via les dispositifs DIIF et VIR. Le bilan promoteur serait viable avec une charge foncière à 325 000 € dans le cadre d'obtention de subventions pour un montant à hauteur de 265 000 €.

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

Après la signature de l'ORT et suite à l'acquisition de l'immeuble au 29 rue de la Sous-Préfecture, les études ont été lancées à compter de mai 2023 afin de désigner un architecte. L'agence APACHE a été retenue.

Des esquisses ont été étudiées fin 2023 et présentée en début d'année 2024. L'ABF sera sollicité en phase APS. En parallèle le CSPS et le CT ont été désignés.

Esquisses avec escalier extérieur permettant d'augmenter la surface des logements (hyp. avec deux duplex)



Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20241008-3176-DE
Date de réception préfecture : 10/10/2024

Maitrise foncière

Recyclage immobilier

A la demande de la Ville, la SPL maitrise le 29 rue de la sous-préfecture acquis en 2022 dans le cadre de l'opération de recyclage immobilier et de la relance du commerce.

Façade de l'immeuble 29 rue Sous-Préfecture



III - Perspectives 2024

Foncier

Compte tenu du contexte, la veille foncière est suspendue et les crédits d'opportunités tant en recette qu'en cessions sont supprimés du bilan de l'opération au 31.12.2023.

Etudes et travaux

Les espaces Publics

Les travaux de la Place Jean Jaurès se dérouleront à compter du premier semestre 2024 pour une durée de 10 mois.

Le recyclage Immobilier

Concernant l'immeuble du 29 rue de la Sous-Préfecture, les études se poursuivront en 2024 et une rencontre avec l'ABF. Les travaux ne sont à envisager qu'à fin 2024/début 2025 si le bilan de promotion s'avère pertinent.

Pour l'ancien office du Tourisme, compte tenu du contexte de baisse des transactions immobilières, des résultats d'appels d'offres sur les réhabilitations en centre anciens constatées à ce jour sur Apt et de l'augmentation des taux de financement pour les particuliers, le bilan proposé en 2023 doit être mis à l'épreuve dans le cadre de la recherche du promoteur après l'obtention de la DP qui permettra également la modification de certains appartements non adaptés à la commercialisation.

IV - Bilan au 31 décembre 2023

Bilan de l'opération

Le bilan arrêté au 31 décembre 2022, s'élevait à la somme de **5 841 651 € HT**.

Au 31 décembre 2023, le bilan de l'opération est en augmentation de 10 266 € et s'élève à **5 851 917 € HT**.

Du point de vue des charges, :

- Les acquisitions d'opportunités et frais liés sont supprimés (- 220 035 € HT) ;
- Le poste de recyclage immobilier (commerces et travaux sont modifiés (- 111 119 € HT) ;
- Le coût de revient définitif des places Péri et Parking Rambaud sont ajustés (- 8 088 € HT) ;
- Les travaux de la Place Jean Jaurès sont revu à la hausse avec aléas de 5% compris (+ 273 000 € HT)
- Les frais financiers sont augmentés pour prendre en compte les besoins en financement prévus au bilan (+56 908 € HT)
- Les rémunérations de l'aménageurs sont ajustées (+20 000 € HT)

Du point de vue des recettes,

- Les cessions d'immeubles liées aux acquisitions d'opportunités sont supprimées : - 284 858 € HT ;
- Produits divers : +18 414 € HT consistant en des produits financiers sur trésorerie positive ;
- Les participations de la CCPAL à la place Jean-Jaurès sont revues compte tenu de l'évolution du programme :- 65 973 € HT ;

Ainsi, Compte tenu de ces modifications, la participation de la commune pour la remise des ouvrages réalisées est fixée à 2 622 683 € soit une augmentation de 342 683 € HT. Un avenant n° 5 vient prendre acte de ces évolutions.

Avancement financier

Les dépenses de l'opération s'élèvent à 2 689 092 € HT au 31 décembre 2023 dont 158 556 € HT sur l'année 2023. Ces dernières ont principalement consisté aux dépenses de maîtrise d'œuvre de la place Jean Jaurès. La rémunération de l'aménageur réglée en 2023 s'est élevée à 50 942 €.

Les recettes de l'opération s'élèvent à 956 945 € au 31 décembre 2023 dont 1 840 € de produits divers en 2023. Ces recettes sont complétées par les tranches annuelles de participation inscrites en section de financement du plan de trésorerie pour 1 618 000.

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 2023, 860 709 € de capital ont été remboursés. Le capital restant dû s'élève donc à 739 291 €. La trésorerie excédentaire de l'opération a permis d'encaisser des produits financiers dans le cadre de la gestion de la trésorerie de l'opération.

Ainsi, la trésorerie de l'opération au 31 décembre 2023 est de 605 970 €.

Financement

Le versement annuel de la commune reste inchangé à 351 000 € TTC.

L'emprunt prévisionnel estimé en 2023 a été reporté compte tenu de la date de début des travaux et de la trésorerie disponible. Un emprunt de 1 200 000 € sur 3 ans à mobilisable à compter au plus tard en début d'année 2025 sera mis en œuvre au troisième trimestre. La garantie de la commune sera appelée et permettre d'obtenir les meilleures conditions d'emprunt.

ANNEXES

TABLEAU DES ACQUISITIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2023

OPERATION APT CENTRE VILLE

Tableau des cessions

Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de la cession	Acquéreur	Activité	Localisation du bien		Prix TTC
				N° Cadastre	Superficie cadastrale	
néant						

Tableau des acquisitions

Exercice 2023

Date de signature de l'acte	Nature de l'acquisition	Cédant	Nature	Localisation du bien		Prix TTC
				N° Cadastre	Superficie cadastrale	
néant						

BILAN CRAC 2023

BILAN : CENTRE VILLE - COMMUNE D'APT - CONCESSION



Avancement des Dépenses et Recettes en Euro Hors Taxe



06/06/24

DEPENSES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser HT	Total HT	Act	RECETTES	Réalisé HT au 31/12/23	Reste à réaliser en HT	Total HT	Act
Etudes pré-opérationnelles	67 942	22 058	90 000	75%					
Acquisitions	95 000	325 000	420 000	23%	Cessions d'immeubles		866 642	866 642	
Frais d'acquisition	3 215	9 750	12 965	25%					
Recyclage immobilier : Logements	12 842	598 058	610 900	2%					
Recyclage immobilier : Commerces		182 481	182 481						
Trvx et Moe : Place Péri	1 710 955	1 264	1 712 219	100%					
Trvx et Moe : Parking Rambaud	404 081		404 081	100%	Participation remises d'ouvrage		2 622 683	2 622 683	
Trvx et moe : Place Jaurès	154 493	1 573 507	1 728 000	9%					
Frais divers	15 799	14 063	29 862	53%	Participation d'équilibre - Apports		325 000	325 000	
Frais de communication générale					Participation d'équilibre	35 000	578 107	613 107	6%
Frais financiers	27 564	153 345	180 908	15%	Participation travaux CCPAL	379 671	235 900	615 571	62%
Rémunération de l'aménageur	197 201	283 299	480 500	41%	Subventions	540 000	250 000	790 000	68%
TVA irrécupérable					Produits divers	2 274	16 640	18 914	12%
TOTAL DEPENSES	2 689 092	3 162 825	5 851 917	46%	TOTAL RECETTES	956 945	4 894 972	5 851 917	16%

BILAN : CENTRE VILLE - COMMUNE D'APT - CONCESSION

ECHEANCIER EN EURO



06/06/24

DEPENSES	Dernier CRAC	REALISE			PREVISIONNEL					BILAN actualisé au 31/12/23	Variation Actualisé / précédent
	Arrêté le 31/12/22	2021 et ante	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà		
Etudes pré-opérationnelles	90 000,00	40 742	9 550	17 650	9 240	7 818	5 000			90 000	
Acquisitions	632 000		95 000					325 000		420 000	-212 000
Frais d'acquisition	21 000		8 457	-5 242				9 750		12 965	-8 035
Recyclage immobilier : Logements	740 900	5 100	2 100	5 642	16 514			365 422	216 122	610 900	-130 000
Recyclage immobilier : Commerces	164 000							182 481		182 481	+18 481
Trvx et Moe : Place Péri	1 718 296	1 701 536		9 419	1 264					1 712 219	-6 077
Trvx et Moe : Parking Rambaud	406 092	402 704	1 378							404 081	-2 011
Trvx et moe : Place Jaurès	1 455 000	24 917	54 261	75 315	635 998	865 867	71 642			1 728 000	+273 000
Frais divers	29 862	15 500		299	2 500	2 500	2 500	2 500	4 063	29 862	
Frais financiers	124 000	17 178	5 857	4 529	4 030	15 355	37 393	59 217	37 350	180 908	+56 908
Rémunération de l'aménageur	460 500	125 239	21 020	50 942	61 658	52 057	13 799	56 387	99 397	480 500	+20 000
TOTAL des DEPENSES HT	5 841 651	2 332 914	197 622	158 556	731 204	943 597	130 334	1 000 757	356 932	5 851 917	+10 266
TVA déductible	908 221	423 295	13 544	20 333	131 586	175 237	15 829	112 030	44 037	935 891	+27 670
TVA complémentaire	-231 856	-347 437	-15 449	-2 656	230 495	-74 275	52 801	-91 160	43 498	-204 183	+27 673
TOTAL des DEPENSES TTC	6 518 016	2 408 773	195 717	176 232	1 093 285	1 044 559	198 964	1 021 627	444 467	6 583 625	+65 609

RECETTES	Dernier CRAC		REALISE		PREVISIONNEL					BILAN actualisé au 31/12/23	Variation Actualisé / précédent
	Arrêté le 31/12/22	2021 et ante	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au- delà		
Cessions d'immeubles	1 151 500							325 000	541 642	866 642	-284 858
Participation remises d'ouvrage	2 280 000				1 882 683	292 500	343 150	104 350		2 622 683	+342 683
Participation d'équilibre - Apports	325 000							325 000		325 000	
Participation d'équilibre	613 107	35 000						225 780	352 327	613 107	
Participation travaux CCPAL	681 544	379 671			23 590	212 310				615 571	-65 973
Subventions	790 000	540 000			50 000	150 000	50 000			790 000	
Produits divers	500	243	191	1 840	16 640					18 914	+18 414
TOTAL des RECETTES HT	5 841 651	954 914	191	1 840	1 972 913	654 810	393 150	980 130	893 968	5 851 917	+10 266
TVA collectée	676 366	72 456			381 255	100 962	68 630	20 870	87 535	731 708	+55 342
TOTAL des RECETTES TTC	6 518 017	1 027 370	191	1 840	2 354 168	755 772	461 780	1 001 000	981 503	6 583 625	+65 608

TRESORERIE	REALISE			PREVISIONNEL				
	2021 et ante	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au- delà
Total des recettes TTC	+1 027 370	+191	+1 840	+2 354 168	+755 772	+461 780	+1 001 000	+981 503
Total des dépenses TTC	-2 408 773	-195 717	-176 232	-1 093 285	-1 044 559	-198 964	-1 021 627	-444 467
Trésorerie annuelle	-1 381 403	-195 526	-174 392	+1 260 882	-288 787	+262 816	-20 627	+537 036
Avance s/participation remise ouvrage	+1 267 000	+351 000						
Transfo. Avance en participation remise ouvrage				-1 557 220		-60 780		
Remboursement avance Collectivité								
Avance Inter-opérations		+80 396	+578 052					
Remboursement avance Inter-opérations	-319 618	-143 057	-195 773					
Emprunt	+1 600 000				+600 000	+600 000		
Amortissement emprunt	-329 389	-264 997	-266 324	-267 323	-268 659	-270 003	-585 652	-547 654
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	+836 590	+664 407	+605 970	+42 310	+84 863	+616 896	+10 618	