



(VAUCLUSE)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 29 septembre 2020  
19 heures 00

-----

GF/VC

N° 002581

Finances - Vote du  
Compte-Rendu  
Annuel à la  
Collectivité (CRAC)  
2019 de la Société  
Publique Locale (SPL)  
Territoire 84 et  
avenant n°2

Affiché le :

VOTES POUR : 28

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 5

Le mardi 29 septembre 2020 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le jeudi 24 septembre 2020, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de **Dominique SANTONI**, Maire.

**ETAIENT PRÉSENTS** : Mme Dominique SANTONI (Maire), M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), M. Yannick BONNET (7ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller municipal), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseiller municipal), M. Salah DOUAOUIA (Conseiller municipal), M. Denis DEPAULE (Conseiller municipal), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Conseiller municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseiller municipal), Mme Laurence GREGOIRE (Conseiller municipal), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseiller municipal), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseiller municipal), M. Nathan SAIHI (Conseiller municipal), M. Dominique THEVENIEAU (Conseiller municipal), M. Rémi ROLLAND (Conseiller municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller municipal), Mme Céline CELCE (Conseiller municipal), Mme Marie-Christine KADLER (Conseiller municipal), M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal), Mme Céline RIGOUARD (Conseiller municipal)

**ONT DONNÉ PROCURATION** : M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er adjoint), M. Jean-Louis CULO (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), Mme Laurence GUIGOU (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), Mme Julie BOVAS (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Maire)

**ABSENTS EXCUSÉS**:

**ABSENTS** :

La séance est ouverte, M. Nathan SAIHI est nommé Secrétaire.

Par convention de concession signée le 24 avril 2018, la Ville d'Apt a confié à la Société Publique Locale (SPL) Territoire 84 l'opération de réhabilitation de son centre-ville historique, à la fois sur le bâti pour accueillir de nouveaux habitants, mais également sur la mise en valeur de son espace public dans le but de redynamiser son territoire.

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, la SPL Territoire 84, concessionnaire, présente aujourd'hui le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération Centre-Ville d'APT, arrêté au 31/12/2019.

Depuis la signature de la concession, les missions de l'aménageur ont été les suivantes :

### 1- Évolution du programme

A la demande de la collectivité, le programme de la concession a évolué et un immeuble Rue Chevalier d'Aude a été enlevé du périmètre d'étude et d'acquisition de l'aménageur.

Sur les espaces publics, la ville a souhaité compléter le périmètre des travaux de la Place Gabriel Péri en incluant des petits secteurs de jonction comme la rue de l'Évêché, une impasse à côté du restaurant « Mona Lisa », une voirie complémentaire à reprendre rue du Docteur Gros. Des aléas ont aussi fait évoluer le programme lié aux demandes de l'ABF ou aux découvertes sur site (archéologie etc...).

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Pour le parking Rambaud, les travaux ont fait l'objet d'aléas dus à des contraintes inconnues au stade des études, comme l'amiante, les faiblesses de l'ouvrage, et des compléments demandés par la ville pour sécuriser les escaliers.

## 2- Études

- Les études de la Place Gabriel Péri et du parking Rambaud ont été menées conformément au planning de l'année 2019 afin d'aboutir aux consultations de travaux.
- La Place Jean Jaurès est le prochain programme de réhabilitation du centre-ville qui doit être lancé en 2020. Les études démarreront à la rentrée 2020 après une phase de concours sur esquisse sur la base d'un programme approuvé par la mairie.
- Concernant le bâti, des relevés de géomètre ont eu lieu à l'Office du Tourisme. L'intervention d'un architecte est à programmer en fonction des contraintes de l'association qui occupe les locaux. Les relevés de géomètre du 24, rue St Martin et des Bains-Douches seront effectués en 2020.

## 3- Travaux

Les travaux de la Place Gabriel Péri ont été terminés le 6 décembre 2019 afin que l'inauguration ait lieu lors de la Fête des Lumières du 8 décembre. Ceux du parking ont pris du retard en raison de nombreux aléas et celui-ci n'ouvrira qu'en début d'année 2020.

Les prochains travaux programmés sont ceux relatifs à la Place Jean Jaurès en 2021.

## 4- Avenant n°2 : intervention sur les Rues de la République et de la Sous-Préfecture

La SPL Territoire 84 se propose d'intervenir sur les commerces via une opération de revitalisation des rues de la République et de la Sous-Préfecture. La Ville d'Apt souhaite qu'une action soit conduite pour relancer le commerce dans ces deux rues et rénover en parallèle les immeubles associés d'usage mixte comportant de l'habitat.

L'intervention de la SPL permettrait de recréer une dynamique commerciale et de rénover les immeubles pour leur partie habitation.

La SPL propose de lancer une étude de diagnostic pour un montant de 6 950,00€ HT.

## 5- Recyclage immobilier

Pour le moment, il n'y a eu aucune cession ni acquisition.

## 6- Bilan financier

Du point de vue financier, le bilan initial de la concession était prévu à 4 466 000 € HT dont 2 225 000 € HT de participation de la ville au titre des équipements publics, et 660 000 € au titre d'une participation d'équilibre.

Avec les évolutions du programme, le bilan est fixé au 31 décembre 2019 à 4 768 000 € HT (+302 000 €). Les participations restent inchangées au titre des équipements publics et se réduisent à 586 000 € HT au titre de la participation d'équilibre (-74 000 €). Ceci fera l'objet d'un avenant 2 au contrat de concession.

Du point de vue de la trésorerie, les dépenses totales depuis le début de l'opération s'élèvent à 1 307 124 € HT au 31 décembre 2019, dont 1 271 439 € HT en 2019. Sur l'année, elles ont principalement consisté en la réalisation des travaux de la Place Gabriel Péri.

Les recettes de l'opération s'élèvent à 35 000 € au 31 décembre 2019 au titre de la participation à l'équilibre de l'opération versée en 2018, et à 565 000 € pour la réalisation des espaces

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

publics, dont 400 000 € versés en 2019.

Afin de financer l'opération, un emprunt de 1 600 000 € sur 6 ans au taux annuel de 0.50% a été contracté le 23 août 2019 auprès de la Caisse des Dépôts par la SPL.

Ainsi, la trésorerie de l'opération au 31 décembre 2019 est de 802 395 €

**DELIBERATION  
LE CONSEIL, A LA MAJORITE**

**Approuve**, le CRAC de l'opération centre-ville d'Apt, le bilan et le plan de trésorerie des recettes et des dépenses actualisées au 31/12/2019,

**Approuve**, l'avenant 2 au contrat de concession d'aménagement,

**Approuve**, la proposition d'intervention sur les commerces afin de revitaliser les rues de la République et de la Sous-Préfecture,

**Autorise**, Madame le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à la présente délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE MAIRE  
Dominique SANTONI**



Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020



**CENTRE VILLE  
D'APT**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE**

**EXERCICE 2019**  
ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2019

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-25000005  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020



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

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.

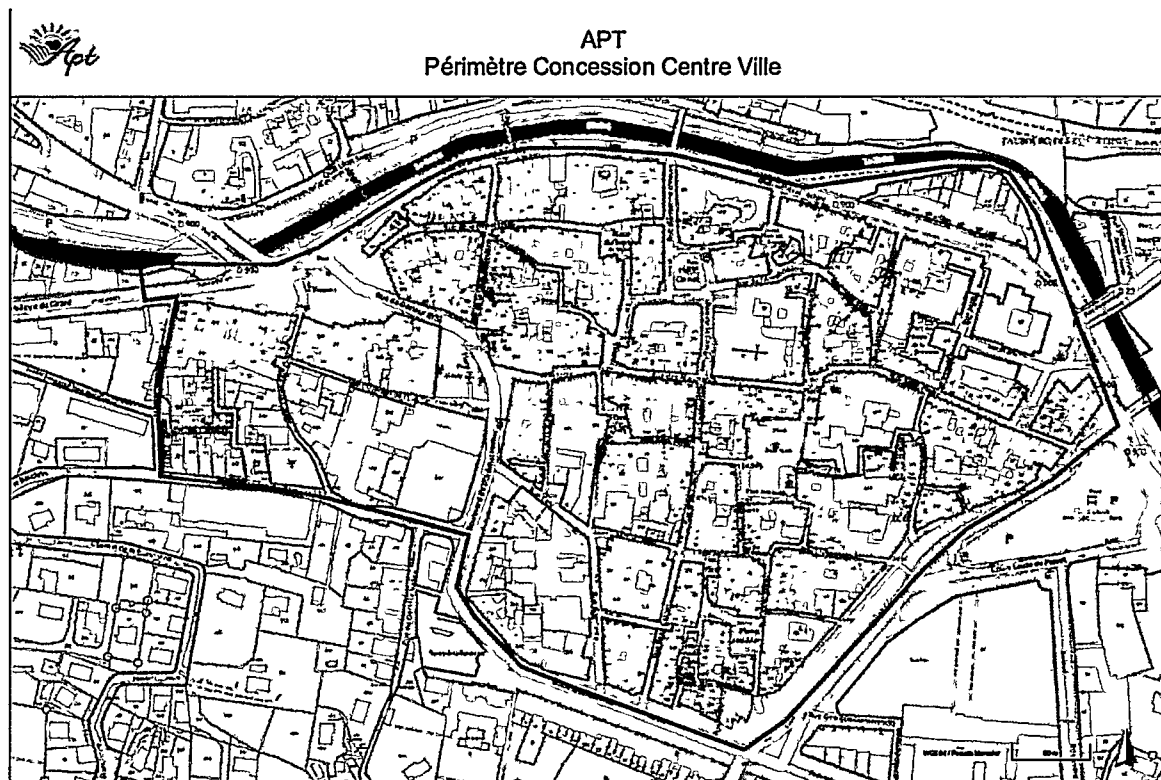
## I- Présentation générale de l'opération

La convention publique d'aménagement a été signée le 24 avril 2018 avec la ville d'APT pour une durée de 8 ans.

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'hyper-centre: il englobe des quartiers adjacents sur lesquels l'aménageur pourra faire des interventions d'opportunité.



Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## 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 des immeubles dégradés suivants :
  - Ancien Bains douches
  - 140 quai du Général de Gaulle
  - 24 rue saint Martin

Le 23 rue Saint Delphine a été supprimé du programme ainsi que les 103 rue René Cassin, 8/12 rue Chevalier d'Aude qui feront l'objet d'une réhabilitation par un investisseur privé.

Ces études auront pour objet la production de logements : faisabilité jusqu'à l'obtention des permis de construire permettant la commercialisation

## Eléments contractuels

1. Approbation de la concession par délibération en date du 27 mars 2018
2. Signature de la concession et des bilans en date du 24 avril 2018
3. Approbation de la convention de participation de la CCPAL aux réseaux d'eau usée et potable de la place G Péri par délibération de la ville en date du 31 décembre 2018,
4. Un avenant n°1 à la concession d'aménagement approuvé par délibération du XXXX, modifiant la participation de la ville compte tenu des évolutions de programme.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## 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

##### *Place Gabriel Péri*

La réhabilitation de la place G Péri a été initiée en 2018 et confiée, à l'issue d'un concours, au groupement Natures Urbaines Architectes/Gaxieau afin de réaliser un projet novateur sur un espace public ancien et peu fonctionnel. Les travaux ont démarré en Mars 2019 par les réseaux humides et secs et se sont poursuivis en juillet par les revêtements. L'ensemble a été livré comme prévu le 6 décembre et inauguré le 8 avec la fête des Lumières (cf. plan 3D du projet ci-dessous).

#### Perspective de la place



Pendant toute la durée du projet, la ville et la SPL ont communiqué tous les mois sur l'état d'avancement du chantier aux habitants et commerçants, via un comité de suivi. Cela a permis de gérer l'ensemble des interfaces dans un espace occupé et maintenir au maximum l'activité des commerces.

La ville a mis en place à ce titre une commission d'indemnisation des commerçants.

Grâce à la Fondation Blachère, la place est parée d'une très belle statue d'un homme aux bras dressés exécutées en 2002 par feu l'artiste Sénégalais NDary intitulée *La Prière Universelle*. Elle est prêtée pendant au moins deux ans. D'autres statues feront suite. Ce qui fait de cet espace public un lieu d'exposition de grande qualité et à la vue de tous les passants.

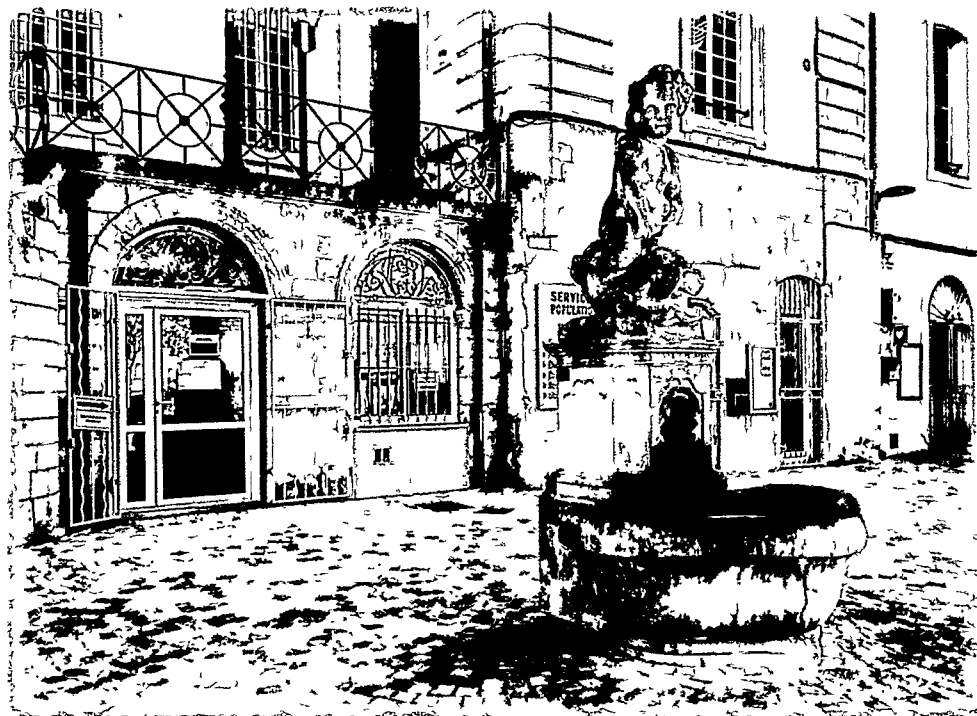
Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Photos de la place après réalisation



Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020





### Parking Rambaud

Pour compléter l'offre de stationnement perdue suite à la réhabilitation de la place, la ville a souhaité utiliser le troisième étage de l'usine Rambaud afin de créer une trentaine de places de parking. L'accès à pied sera rendu possible par un escalier qui sera réhabilité et qui débouche sur la place. Le cabinet d'architecture Apache d'Apt a été désigné pour concevoir cet espace. L'ABF a imposé de conserver la structure métallique en SHED de la toiture.

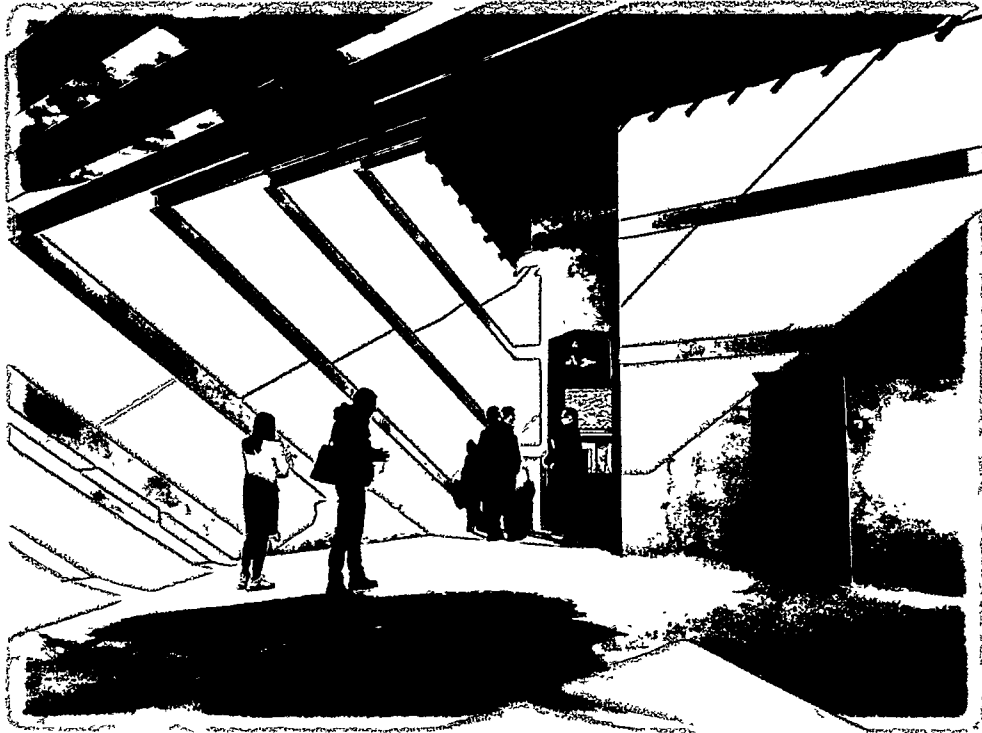
Le parking devait être ouvert en fin d'année 2019 mais des aléas liés au désamiantage et au mauvais état de certaines structures a décalé son ouverture au premier trimestre 2020.

Le permis de construire a été accordé et les travaux ont démarré en septembre. A fin 2019, il reste l'étanchéité du sol à réaliser, les peintures, les enduits et les portes/grilles de l'escalier.

Cf. photos ci-après.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Parking Rambaud, vue de l'entrée de l'escalier et des poutres métalliques conservées



Vue depuis une des ouvertures de la structure



Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## Recyclage immobilier MR

### *Ancien Office de Tourisme (avenue Philippe de Girard)*

Des relevés de géomètre de l'ensemble du Bâtiments ont été réalisés en juin/juillet 2018. Cependant, compte tenu de la présence d'associations dans ces locaux, et en attente de leur relocalisation, il a été décidé, à la demande de la collectivité, de reporter le lancement de la mission sur cet immeuble mi-2020.



### *Bains Douches*

Des études de faisabilité seront lancées en 2020 sur cet immeuble en vue d'une vente avec permis de construire obtenu.



Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

**103 Rue Cassin/ 28 rue Chevalier d'Aude**

Ces immeubles ont également été retirés du programme de la concession et feront l'objet d'une rénovation par un investisseur privé.



**140 quai du Général de Gaulle**

Cet immeuble a été inclus dans la concession à la demande de la ville. Après relogement du dernier locataire, l'immeuble pourra faire l'objet d'une réhabilitation. Les contacts engagés avec les locataires en place révèlent que ceux-ci ne sont pas disposés à quitter leur logement. Les négociations devront se poursuivre en 2020.



Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

**24 rue Saint Martin**

Cet immeuble fera l'objet d'études préalables à sa rénovation



### III - Perspectives 2020-2021

#### Etudes

##### Les espaces Publics

Les études portant sur la place Jean Jaurès sont programmées en 2020 (concours d'architecture) avec démarrage des travaux en 2021 pour environ 12 mois.

##### Le recyclage Immobilier

Des études seront à engager sur les immeubles suivants :

- Ancien Office de tourisme,
- bains douches,
- 140 quai du Général de Gaulle,
- 24 rue Saint Martin.

#### Travaux

##### Espaces Publics

1 - Place Jean Jaurès :

Les études préalables relatives à la place sont programmées sur 2020 avec la mise au point préalable d'un programme de concours d'architecture en mai. Les travaux seront exécutés courant 2021 pour une durée estimée de 12 mois.

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## 2 - Parking Rambaud :

Les travaux se termineront au mois de mars 2020 et le parking mis en service.

### Financement

Il est prévu que la commune verse **351 000 €** à l'aménageur au titre de la participation du concédant pour l'exercice 2020.

Il pourra être appelé la majeure partie des subventions de la Région (CRET) pour l'opération RAMBAUD et PERI. **420 000 €** sont prévus en 2020.

Il est également prévu que la communauté de communes du Pays d'Apt soit appelée en participation sur les réseaux humides pour un montant d'environ **400 000 €**, conformément à la convention tripartite signée entre la SPL T84, la commune et la communauté de communes.

## IV - Bilan au 31 décembre 2019

### Bilan de l'opération

Le bilan arrêté au 31 décembre 2018, s'élevait à la somme de 4 466 000 € HT et prévoyait une participation de la collectivité pour remise d'équipements publics de 2 225 000 € HT, une participation d'équilibre de 660 000 € dont 625 000 € au titre d'apports d'immeubles en nature.

Compte tenu des évolutions de programme et des demandes complémentaires du concédant (suppression des interventions sur un immeuble, renforcement des interventions sur les réseaux au titre des équipements public, budget pour l'indemnisation des commerçants impactés par les travaux), le bilan arrêté au 31 décembre 2019 s'élève à **4 768 000 HT (+302 000 €)**.

Les évolutions des charges de l'opération sont les suivantes :

- Programme des interventions de l'aménageur sur le recyclage immobilier : - 121 500 €. Voir bilan : foncier, frais d'acquisition, études et travaux en recyclage immobilier ;
- Programme des espaces publics : 411 500 € ;
  - o Travaux Espaces publics + 44 000 € ;
  - o Demande de la CCPAL d'intervenir sur les réseaux par le biais de la concession : +294 500 €
  - o Frais divers (budget d'indemnisation) + 73 000 €
- Frais de maîtrise d'ouvrage liées : +12 000 €

Les évolutions des produits de l'opération sont les suivantes :

- Cessions - 74 000 € HT, liées aux évolutions du programme de recyclage immobilier ;
- Participations aux travaux CCPAL : + 308 000 € liées aux interventions de l'aménageur sur les réseaux humides des espaces publics ;
- Subventions : +142 000 € (demande à réaliser à la région sur les espaces publics Jaurès)

Ainsi le montant de la participation de la collectivité est réduit de 74 000 € et l'article 15.3 de la concession d'aménagement également et fixé à :

- **586 000 €** (non taxable à la TVA), dont 551 000 € (-74 000 €) versés sous forme d'apport en nature (immeubles) ;

Accusé de réception en préfecture le 02/10/2020 à 10h05  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## Avancement financier

Les dépenses de l'opération s'élèvent à 1 307 124 € HT au 31 décembre 2019 dont 1 271 439 € HT en 2019. Sur l'année, elles ont principalement consisté en la réalisation des travaux de la place Gabriel Péri, du parking Rambaud et la poursuite des études pré-opérationnelles. Le montant de la rémunération de l'aménageur s'est élevé à 62 607 € en 2019.

Les recettes de l'opération s'élèvent à 35 000 € au 31 décembre 2019. Il s'agit du versement de la participation à l'équilibre de l'opération versée en 2018 par la commune d'Apt. Cette recette est complétée par les tranches annuelles de participation inscrites en section de financement du plan de trésorerie de 565 000 € pour la réalisation des espaces publics. Ainsi, la commune a versé un montant de 400 000 € en 2019.

Afin de financer l'opération, un emprunt de 1 600 000 € sur 6 ans au taux annuel de 0.50% a été contracté le 23 août 2019 auprès de la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires. Ce prêt comprend une franchise d'amortissement pendant la première année. La Commune s'est portée garante de cet emprunt à hauteur de 80% par délibération du 23 juillet 2019.

Ainsi, la trésorerie de l'opération au 31 décembre 2019 est de 802 395 €.

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## ANNEXES

### TABLEAU DES ACQUISITIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2019

| Date de signature de l'acte | Nature de l'acquisition | Cédant | Nature | Localisation du bien |                           | Prix HT | Prix TTC |
|-----------------------------|-------------------------|--------|--------|----------------------|---------------------------|---------|----------|
|                             |                         |        |        | N° Cadastre          | Surface en m <sup>2</sup> |         |          |
| <i>Néant</i>                |                         |        |        |                      |                           |         |          |

### TABLEAU DES CESSIONS REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE 2019

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

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020



### BILAN CRAC 2019

| DEPENSES                                    | Dernier CRAC       | REALISE       |                  | PREVISIONNEL     |                  |                |                |                 | BILAN actualisé au 31/12/19 | Variation Actualisé / Initial |
|---|--------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|
|   | Arrêté le 31/12/18 | 2018          | 2019             | 2020             | 2021             | 2022           | 2023           | 2024 et au-delà |                             |                               |
| Etudes pré-opérationnelles                  | 30 000             | 14 490        | 13 950           | 1 560            |                  |                |                |                 | 30 000                      |                               |
| Acquisitions                                | 625 000            |               |                  | 70 000           | 385 000          |                |                | 96 000          | 551 000                     | -74 000                       |
| Frais d'acquisition                         | 47 000             |               |                  | 5 250            | 28 875           |                |                | 6 875           | 41 000                      | -6 000                        |
| Recyclage immobilier : Av. Ph de Girard     | 67 500             | 3 700         |                  |                  | 7 500            | 1 000          | 20 500         | 34 800          | 67 500                      |                               |
| Recyclage immobilier : R. Cassin/Ch. d'Aude | 41 500             |               |                  |                  |                  |                |                |                 |                             | -41 500                       |
| Recyclage immobilier : Quai Ch. De Gaulle   | 44 000             |               |                  | 8 100            | 10 000           | 3 500          | 8 500          | 13 900          | 44 000                      |                               |
| Recyclage immobilier : Rue St martin        | 35 000             |               |                  | 4 100            | 3 500            | 3 500          | 5 500          | 18 400          | 35 000                      |                               |
| Recyclage immobilier : Bains Douche         | 40 000             |               |                  |                  |                  | 3 500          | 7 500          | 29 000          | 40 000                      |                               |
| Travaux et Moe d'espaces publics            | 2 989 000          | 11 090        | 1 192 882        | 931 217          | 930 011          | 250 800        | 11 000         | 500             | 3 327 500                   | +338 500                      |
| Frais divers                                | 20 000             |               |                  | 7 500            | 2 500            | 2 500          | 2 500          | 78 000          | 93 000                      | +73 000                       |
| Frais de communication générale             | 8 000              |               |                  |                  | 8 000            |                |                |                 | 8 000                       |                               |
| Frais financiers                            | 184 000            |               | 2 000            | 10 250           | 9 550            | 8 233          | 7 327          | 146 640         | 184 000                     |                               |
| Rémunération de l'aménageur                 | 335 000            | 6 405         | 62 607           | 51 611           | 80 389           | 41 710         | 33 914         | 70 363          | 347 000                     | +12 000                       |
| <b>TOTAL des DEPENSES HT</b>                | <b>4 466 000</b>   | <b>35 685</b> | <b>1 271 439</b> | <b>1 089 588</b> | <b>1 465 325</b> | <b>314 743</b> | <b>96 741</b>  | <b>494 478</b>  | <b>4 768 000</b>            | <b>+302 000</b>               |
| TVA déductible                              | 664 400            | 5 856         | 229 662          | 190 044          | 198 077          | 52 960         | 11 100         | 23 195          | 710 894                     | +46 494                       |
| TVA complémentaire                          | -134 200           |               | 148 037          | -4 613           | -103 217         | 154 741        | 2 226          | -23 195         | -119 095                    | 15 105                        |
| <b>TOTAL des DEPENSES TTC</b>               | <b>4 996 200</b>   | <b>41 541</b> | <b>1 356 064</b> | <b>1 275 019</b> | <b>1 560 185</b> | <b>522 444</b> | <b>110 067</b> | <b>494 478</b>  | <b>5 359 799</b>            | <b>+363 599</b>               |

| RECETTES                            | Dernier CRAC       | REALISE       |      | PREVISIONNEL     |                  |                  |                |                 | BILAN actualisé au 31/12/19 | Variation Actualisé / Initial |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|------|------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                     | Arrêté le 31/12/18 | 2018          | 2019 | 2020             | 2021             | 2022             | 2023           | 2024 et au-delà |                             |                               |
| Cessions d'immeubles                | 615 000            |               |      |                  |                  |                  | 325 000        | 216 000         | 541 000                     | 74 000                        |
| Participation remises d'ouvrage     | 2 225 000          |               |      | 978 719          | 307 719          | 938 562          |                |                 | 2 225 000                   |                               |
| Participation d'équilibre - Apports | 625 000            |               |      | 70 000           | 385 000          |                  |                | 96 000          | 551 000                     | -74 000                       |
| Participation d'équilibre           | 35 000             | 35 000        |      |                  |                  |                  |                |                 | 35 000                      |                               |
| Participation travaux CCPAL         | 426 000            |               |      | 400 842          | 166 579          | 99 947           | 66 632         |                 | 734 000                     | +308 000                      |
| Subventions                         | 540 000            |               |      | 420 000          | 120 000          |                  | 142 000        |                 | 682 000                     | +142 000                      |
| <b>TOTAL des RECETTES HT</b>        | <b>4 466 000</b>   | <b>35 000</b> |      | <b>1 869 561</b> | <b>979 298</b>   | <b>1 038 510</b> | <b>533 632</b> | <b>312 000</b>  | <b>4 768 000</b>            | <b>+302 000</b>               |
| TVA collectée                       | 530 200            |               |      | 275 912          | 94 860           | 207 701          | 13 326         |                 | 591 799                     | +61 599                       |
| <b>TOTAL des RECETTES TTC</b>       | <b>4 996 200</b>   | <b>35 000</b> |      | <b>2 145 473</b> | <b>1 074 158</b> | <b>1 246 211</b> | <b>546 958</b> | <b>312 000</b>  | <b>5 359 799</b>            | <b>+363 599</b>               |

| TRESORERIE                                      |                 |                 | PREVISIONNEL    |                 |                 |                 |                 |  |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
|   | 2018            | 2019            | 2020            | 2021            | 2022            | 2023            | 2024 et au-delà |  |
| Total des recettes TTC                          | +35 000         |                 | +2 145 473      | +1 074 158      | +1 246 211      | +546 958        | +312 000        |  |
| Total des dépenses TTC                          | -41 541         | -1 356 064      | 1 275 019       | 1 560 185       | -522 444        | -110 067        | -494 478        |  |
| Trésorerie annuelle                             | -6 541          | -1 356 064      | +870 454        | -486 028        | +723 767        | +436 891        | -182 478        |  |
| Avance s/participation remise ouvrage           | +165 000        | +400 000        | +351 000        | +351 000        | +351 000        | +351 000        | +701 000        |  |
| Transfo. Avance en participation remise ouvrage |                 |                 | 978 719         | 307 719         | -938 562        |                 | -445 000        |  |
| Remboursement avance Collectivité               |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |
| Emprunt   |                 | +1 600 000      |                 |                 |                 |                 |                 |  |
| Amortissement emprunt                           |                 |                 | 65 713          | 263 353         | 264 669         | 265 993         | 740 272         |  |
| <b>TRESORERIE CUMULEE TOTALE</b>                | <b>+158 459</b> | <b>+802 395</b> | <b>+979 417</b> | <b>+273 317</b> | <b>+144 853</b> | <b>+666 750</b> |                 |  |

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020



**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA RESTRUCTURATION  
DU CENTRE-VILLE D'APT**

**AVENANT N°2**

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Juin 2020

**Entre**

La Ville d'APT, représentée par Madame Dominique Santoni, son maire en exercice agissant en vertu de la délibération n° 002525 du 4 juillet 2020.

Ci-après dénommé par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

**D'une part,**

**Et**

Territoire Vaucluse, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 399 000 Euros, dont le siège social est situé au Conseil général, place Viala - 84000 Avignon, inscrite au Registre du Commerce d'Avignon sous le numéro 802 646 117 représentée par son Président Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société du 6 juillet 2015,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

**D'autre part.**

**Il est exposé et convenu ce qui suit :**

Par délibération du 27 mars 2018, la Commune d'Apt a confié la réalisation de la concession d'aménagement pour la restructuration du Centre-Ville d'Apt à la SPL Territoire Vaucluse dans le cadre d'une Concession d'Aménagement ;

En application de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire a présenté le compte-rendu annuel de la concession d'aménagement au titre de l'exercice 2019.

Celui-ci mentionne une modification de l'intervention de l'aménageur au titre du recyclage immobilier nécessitant la révision des participations du concédant à l'opération (réduction des apports en nature).

Ceci exposé, les parties ont convenu de signer le présent avenant.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Juin 2020

## ARTICLE 1 - FINANCEMENT DE L'OPERATION

1.1. L'article 15.3 de la concession d'aménagement fixant le montant prévisionnel de la participation du concédant est modifié.

Le montant prévisionnel de la participation du concédant est désormais fixée à 2 811 000 € HT dont :

- **586 000 €** (non taxable à la TVA), au titre d'une participation d'équilibre à l'opération dont 551 000 € (- 74 000 €) versés sous forme d'apport en nature (immeubles) ;
- **2 225 000 € HT +145 000 €, soit 2 700 000 € TTC** (tva 20%), au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine de la ville (inchangé)

1.2. Les modalités de cette participation prévue à l'article 15.3.1 sont précisées :

- Concernant la participation d'équilibre :
  - 35 000 € en 2018
  - 511 000 € au titre des apports en nature en fonction du déroulement opérationnel.
- Concernant la participation pour remise d'ouvrage :
  - En 2018 pour un montant de 165 000€
  - En 2019 pour un montant de 400 000 €
  - Par tranche annuelle de 351 000 € de 2020 à 2024
  - 350 000 € en 2025.

Cette participation sera appelée dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant à chaque approbation du CRAC.

## ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

L'ensemble des dispositions de la convention non modifiée par le présent avenant restent applicables.

Fait à Apt,  
Le  
En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la collectivité concédante

Accusé de réception en préfecture

084-21840034-20200929-2361-DE

Date de télétransmission : 02/10/2020

Date de réception préfecture : 02/10/2020

**Pièces annexées :**

Annexe 1 : Bilan approuvé du CRAC arrêté au 31/12/2019



**RUES DE LA RÉPUBLIQUE  
ET DE LA PRÉFECTURE - APT**

**OPÉRATION DE REVITALISATION  
DU CENTRE ANCIEN**

**PROPOSITION D'INTERVENTION SUR LES COMMERCES**

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

**SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE TERRITOIRE VAUCLUSE**  
**6, passage de l'oratoire | 84000 AVIGNON | Téléphone : 04 90 27 57 00**

SPL TERRITOIRE VAUCLUSE AU CAPITAL DE 274 000 € | RCS D'AVIGNON - SIRET 802 646 117 00019

## LE CONTEXTE

---

La ville d'APT a confié à la SPL Territoire 84 une concession sur son centre-ville historique pour la réalisation de requalification d'espaces publics et actions de rénovations d'immeubles. Celles-ci concernent à ce jour l'ancien office de tourisme, les anciens bains douches ainsi que quelques immeubles en diffus. Pour l'espace public, de la Place Gabriel Péri et Jean Jaurès.

Consciente de la difficulté de fonctionnement de l'activité commerciale particulièrement dans les rues de la République et de la sous-préfecture, la Ville d'APT souhaite qu'une action soit conduite pour relancer le commerce très en berne dans ce secteur et par la même rénover les immeubles associés d'usage mixte comportant de l'habitat.

L'intervention de la SPL dans le cadre de la concession permettrait de traiter l'ensemble de la problématique c'est-à-dire, recréer une dynamique commerciale et rénover les immeubles pour leur partie habitation.

## 1/ CONSTAT ET DIAGNOSTIC

---

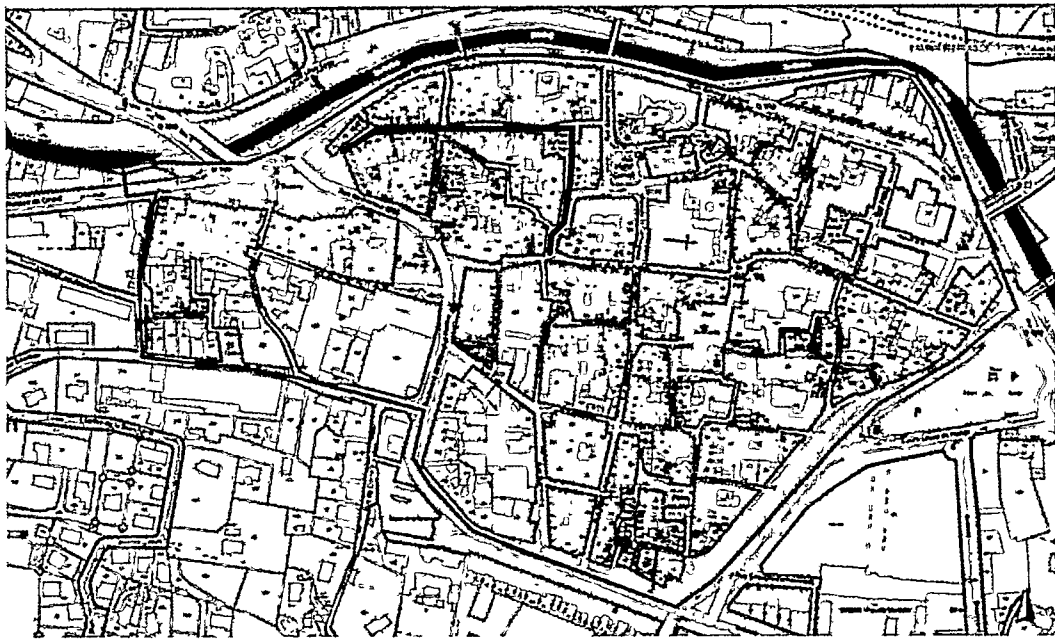
Il apparaît que les rues de la république et de la sous-préfecture sont aujourd'hui constituées de nombreux commerces dont l'activité a cessé. Le plus souvent l'accès aux étages se fait via le commerce. Il s'agit d'un système de fonctionnement fréquent lorsque les commerçants occupaient les étages pour leur logement personnel. Au fil du temps, les commerçants sont partis habiter en périphérie du centre-ville, les étages n'étant plus utilisés en habitation. A la fermeture des commerces, les immeubles sont devenus vides en totalité. Ils ne disposent la plupart du temps que d'une faible emprise au sol qui ne permet pas la création de couloir d'accès aux étages à l'intérieur des surfaces commerciales sauf à rendre celles-ci totalement inexploitable.



Accusé de réception  
084-2184000 - 2020-08-02  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020



APT  
Périmètre Concession Centre Ville



## 2/ SOLUTIONS ENVISAGEABLES

---

Le regroupement de deux ou plusieurs immeubles voisins permet de réaliser un seul (ou plusieurs) commerce(s) et un accès indépendant desservant les étages, ceux-ci bénéficient ainsi de surfaces plus confortables par « plateaux » permettant ainsi l'accueil de familles en centre-ville.

L'occupation des étages permet ainsi l'apport d'une clientèle plus large pour les commerces de pied d'immeuble.

Quand le regroupement d'immeubles n'est pas possible et si la surface commerciale antérieure est trop exigüe, il est possible d'affecter l'immeuble à un usage unique d'habitation par la modification du RDC : création d'une entrée en lieu et place du commerce avec des locaux communs (local vélos, poussettes, ou local déchets).

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

### 3/ MÉTHODOLOGIE

---

#### 1-Constitution d'un stock foncier.

Il convient dans un premier temps de cibler les immeubles qui nécessitent une intervention de la collectivité via son concessionnaire (mauvais état de l'immeuble, problème d'occupation ou inoccupation prolongée). Des constats d'insalubrité peuvent permettre de cibler les interventions prioritaires.

Cette approche peut intervenir de deux manières :

- *Contact avec le propriétaire pour apprécier les conditions d'une acquisition amiable de l'immeuble,*
- *En cas de délégation du droit de préemption au concessionnaire (après application du PLU en cours d'approbation), possibilité de préempter l'immeuble à l'occasion d'une cession ou d'exercice du droit de délaissement par le propriétaire. Toutes ces décisions d'acquisitions sont évidemment soumises à l'approbation de la collectivité.*

Avant tout lancement de l'opération, un bilan prévisionnel est établi afin de permettre d'apprécier les conditions financières de l'opération (acquisition et travaux).

Afin de s'assurer de la bonne fin de ces opérations, les études préalables jusqu'au permis de construire peuvent être conduites dans le cadre de la concession. Ceci permet de s'assurer de la qualité du projet puisque lors de la commercialisation des biens, ceux-ci seront vendus avec le PC.

Pour des biens plus difficiles à commercialiser auprès d'investisseurs, la SPL peut aussi réaliser les travaux pour une cession ultérieure.

Il faut distinguer deux actions concernant les logements d'une part et l'activité d'autre part.

#### Logements :

Dans le cadre de cession à des propriétaires occupants, nous pouvons aussi réaliser l'opération en VIR (Vente d'Immeubles à Rénover), ce qui est plus sécurisant pour les candidats à l'accession qui ainsi, n'ont pas à assurer la conduite et le suivi des travaux.

De récentes dispositions législatives permettent aux SPL d'encaisser les subventions OPAH pour réaliser l'opération et de les déduire du prix de vente acquitté par l'acheteur.

Ce montage pourrait trouver son intérêt dans l'opération puisque qu'une OPAH vient d'être mise en place en centre-ville. Les dossiers concernant les rues de la République et de la sous-préfecture pourraient ainsi, selon le souhait de la ville, être priorités.

#### Activité et commerces:

Il y a lieu de déterminer les activités souhaitées par la collectivité (purement commerciale ou de type artisanale). Sur ce point, il pourrait être intéressant de réfléchir à une étude commerciale sur le centre ancien et ainsi percevoir le type de commerce non pourvu afin d'axer la revitalisation du secteur

république sous préfecture en conséquence tout en évitant la concurrence avec la rue des  
Marchands. Nous nous servons des études existantes et complémentaires avec les représentants de  
l'Association de commerçants et d'élus.



Les projets relatifs aux activités exercées en RDC des immeubles pourraient être orientés vers la Silver Économie en lien avec le projet Renaissance porté par la commune d'Apt, à savoir ; favoriser la venue de personnes âgées et de familles en centre-ville, et donc de pouvoir disposer de locaux pour des services de santé et à la personne.

Dans le cadre d'une politique de relance du commerce de centre-ville dont les problèmes se sont accentués avec la récente crise sanitaire, un dispositif d'aide de l'État au financement d'études et de diagnostic va très probablement être mis en place.

Il y a donc lieu de réfléchir à l'opportunité d'une telle étude afin de bien déterminer la cible adéquate.

De même, il convient de s'interroger sur le portage des murs commerciaux ainsi rénovés dans la mesure où les candidats à l'occupation ne peuvent la plupart du temps acquérir un local.

Enfin il serait nécessaire d'appliquer une politique de loyer incitative pour faciliter le démarrage des implantations.

Afin de s'assurer la maîtrise de la qualité des projets, il apparaît préférable d'établir dans un premier temps des conventions d'occupation précaires sur les locaux. Ainsi, l'occupant n'acquiert pas la propriété commerciale, ce qui facilite les choses, pour le preneur comme pour le propriétaire (si l'activité venant à ne pas être pérenne ou si les engagements pris par le preneur lors de l'entrée dans les lieux venaient à ne pas être respectés).

Toutes les décisions concernant le choix des preneurs retenus reviennent à la collectivité.

## **2- Éléments Financiers :**

Les immeubles acquis (et éventuellement rénovés s'ils ne sont pas cédés en l'état à des acquéreurs) sont ainsi portés par l'opération d'aménagement pendant la durée de la concession. Il en va de même des locaux commerciaux ou artisanaux.

Le financement de ces opérations peut bénéficier des subventions ANAH dans le cadre de la mise en place de l'OPAH. En revanche, la défiscalisation en Loi Malraux n'est pas accessible pour ces opérations, la ville d'APT n'étant pas classée à ce jour en Site patrimonial Remarquable (procédure qui s'est substituée aux ZPPAUP, AVAP et secteurs sauvegardés). En conséquence, la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière avec les mesures de défiscalisation y afférent ne peut être envisagée.

De même, les dispositions de la loi Denormandie ne peuvent s'appliquer, ce dispositif étant réservé aux villes retenues par le Programme « Action cœur de Ville ».

Une étude préalable sur les restaurations à opérer sur les immeubles de la rue de la République pourrait être conduite dans le cadre de la concession. Cette étude permettrait de calibrer l'intervention en terme quantitatif et de déterminer une approche financière.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

## 4/PROPOSITION D'ÉTUDES

---

### 4.1 – Contenu des études :

- **États des lieux- Connaissance du site**

La commune mettra à disposition de la SPL Territoire 84 tous les éléments de connaissance du site.

Il s'agira également de récolter des éléments sur les marchés du logement et du commerce sur la commune (l'étude villages vivants de novembre 2019 ayant déjà été transmise à la SPL).

- **Diagnostic in situ**

Il comprend le nombre de bâtiments pouvant être concernés dans les rues de la République et de la Préfecture.

- **Montage immobilier**

Exposé de différents montages possibles : accession à la propriété, investissement locatif, vente d'immeuble à rénover, etc...

- **Simulation financière**

La SPL établira un bilan financier à partir d'un immeuble type :

- Acquisition des bâtiments en l'état
- Travaux de bâtiment,
- Frais annexes,
- Ventes des logements ou cellules commerciales.

Il y a lieu de préciser que les décisions deancements des opérations de rénovation sur les immeubles dans le cadre de la concession reviendront au concédant au vu d'un bilan prévisionnel établi par la SPL.

Dans le cadre des différentes opérations de restauration à réaliser, la clé de répartition des participations des collectivités pourrait être la suivante : 50% ville d'APT et 50% CCPAL. Il est proposé pour cette mission que ce soit la commune d'Apt qui soit signataire de l'étude qui sera faite dans le cadre de la concession d'aménagement existante.

### 4.2 Durée des études

L'ensemble des études sera réalisé dans un délai global de 3 mois.

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

#### **4.3 Prix des études**

Le Coût de l'étude, estimé à 6 950,00€ HT se décompose comme suit :

- *8 jours de chef de projet à 700,00 € HT soit 5 600,00 € et 3 jours d'assistant(e) à 450,00 € HT soit 1 350,00 €*
- *En cas de recours à des Prestataires externes, leur coût d'intervention ne donnerait pas lieu à modification du montant de l'étude*

Cette étude sera prise en charge dans le bilan de la concession.

Il est précisé que la Ville d'APT et la CCPAL font toutes deux partie de la SPL T 84 et peuvent donc lui passer commande selon leur taux actionnarial.

## **5/MOYENS PROPOSÉS**

---

SPL Territoire 84 met à disposition une personne pour cette mission :

Michel Rousset, responsable foncier, accompagné de Géraldine Aime, chargée d'opérations.  
Ils seront appuyés par l'ensemble des services de la Société, chacun dans leur spécialité :

- Stéphane NERI, référent en droit de l'urbanisme,
- Le service juridique pour le montage opérationnel,
- Le service financier pour le montage financier.

Xavier SIMON, directeur de la SPL interviendra pour le lancement de la mission et sa conclusion.

**Bon pour accord,  
Le 31 août 2020**

**La Commune d'Apt**

Accusé de réception en préfecture  
084-218400034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Accusé de réception en préfecture  
084-21840034-20200929-2581-DE  
Date de télétransmission : 02/10/2020  
Date de réception préfecture : 02/10/2020