

Nombre de Conseillers en exercice :	33	EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL des DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Présents :	27	
Représentés :	5	
Non représentés :	1	
		Séance du 12 novembre 2024
Votants :	32	L'an deux mille-vingt-quatre et le douze novembre, le Conseil Municipal de la Ville de MONTEUX s'est réuni en présentiel salle du Conseil Municipal, après convocation légale reçue le cinq novembre, sous la présidence de Monsieur Christian GROS, Maire.
		Étaient présents également :
Carine BLANC-TESTE, Samuel MONTGERMONT, Annie MILLET, Christophe MOURGEON, Mireille SAUVAYRE-GAUDIN, Philippe COLLET, Chantal GONNET-OLIVI, Stéphane MICHEL, Annie GARNERO Adjoints au Maire.		
Evelyne ESPENON, Gérard PREVOT, Mario HARELLE, Sylvie GACQUIERE, Michel MUS, Rosa-Lila HAMMACHE, Sandy ROUVEL, Sonia NAMOUCHI, Damien JUGE, Cyril GEEL, Caroline PLATERO-DELERM, Christiane TCHA SENG NOU, Mohammed AITANE, Jean-Claude OBER, Patrick ROUX, Frédéric BRES, Simon BERTHE, Conseillers Municipaux.		
Étaient représentés : Vital DELESNERAC-DEMENIVILLE, Simon SASTRE, Valérie BOURIQUET-TELLENE, Patrice de CAMARET, Nadège AZZINARI,		
Étaient absents et non représentés : Quentin ROUVIERE,		
Il a été procédé conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mohammed AÏTANE ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.		

Concession d'Aménagement SPL 84 – Compte-rendu d'activité 2023

M. Stéphane MICHEL, Adjoint au Maire, rappelle que la concession d'aménagement a été signée le 15 juin 2016 avec la ville de Monteux et la communauté d'agglomération les Sorgues du Comtat, autorités concédantes.

D'une durée de 15 ans prorogée à 20 ans par avenant n°6, cette concession a pour objet la requalification du centre ancien de Monteux par la restructuration d'ilots, l'aménagement de places et espaces publics et la reprise des réseaux et voirie.

L'objectif est de conforter et développer les activités en centre ancien et d'accueillir par là même de nouveaux habitants.

M. Stéphane MICHEL, Adjoint au Maire, précise qu'en application de l'article L 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la SPL Territoire Vaucluse doit présenter le compte-rendu annuel de la concession « Centre-Ville de Monteux ». Il est précisé que ce CRAC concerne de manière globalisée la Commune de Monteux et la Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat.

Foncier

Deux acquisitions foncières ont été réalisées sur l'année 2023.

La première acquisition, motivée en vue de la poursuite de la revitalisation de la Traversée des Arts, porte sur un local commercial avec réserve sis 12 rue Gaston Gonnet.

La mutation a été réalisée le 09/02/2023 au prix de 90 000,00 €.

La seconde acquisition porte sur un local commercial et d'habitation inoccupé, sis 20 rue Gaston Gonnet.

La mutation a été réalisé le 01/12/2023 au prix de 52 800,00 €.

De plus, le bien situé au 12 Rue Rosa Bordas, propriété de la SPL TERRITOIRE VAUCLUSE était précédemment occupé sans droit ni titre par un tiers.

La procédure de reprise du bien a été finalisée le 29 mars 2023.

Etudes

Une étude a été réalisée pour la valorisation du foncier « Roucheton » nommé « la Lône » et permettre l'optimisation du projet compte tenu des dispositifs fonds verts et Petites villes de demain.

La collectivité souhaitant encore étudier l'optimisation de ce projet a demandé des compléments à l'agence Tangram Rougerie afin de donner plus d'amplitude aux espaces verts.

Le complément de mission a fait l'objet d'une présentation en COPIL le 5 décembre 2023 qui a validé les principes d'aménagement traduits dans l'esquisse suivante :

- Un grand parc linéaire entre le boulevard Trewey et la Lône agrandi
- Une réduction du nombre de lots à bâtir répartis de part et d'autre du parc linéaire

Recyclage immobilier

La mise en sécurité de la toiture (charpente et couverture) de la grange adossée à l'école de musique et à la tour Clémentine (parcelle M 1779) a démarré ainsi que les travaux des Micro folies sur les parcelles M 886 M 1102.

Après l'obtention du PC en novembre 2021, les travaux de l'école de musique ont été réalisés pour une mise en service en septembre 2023.

Commercialisation

Afin de pouvoir intéresser des promoteurs, les concédants ont demandé à la SPL d'engager des études de faisabilité sur 3 ilots opérationnels : Rosa Bordas, Dampeine et Tour Clémentine. Elles ont pour objectif de définir notamment des hypothèses de constructibilité et la création d'espaces publics par Ilot.

Financement

Conformément à la concession et ses avenants successifs, les appels de fonds au titre de la participation au titre des exercices 2023 pour les deux collectivités concédantes sont de 590 000 € pour la Ville de Monteux au titre de l'équilibre des opérations de recyclage immobilier et de 588 000 € pour la Communauté d'Agglomération au titre des espaces publics réalisés dans l'opération.

En 2024, seront appelés auprès de la commune 176 500 HT soit 211 800 € TTC au titre de la participation contre la remise d'équipements communaux (travaux de l'office de tourisme). En complément, la cession à la commune de Monteux de 660 000 € HT soit 792 000 € TTC de l'immeuble du 15 rue Porte Magalon sera réalisée.

Pour la Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat, en 2024, seront appelés 438 000 € TTC de participations.

Bilan de l'opération

Le bilan approuvé au 31/12/2022 s'élevait à 20 006 555 € HT.

Le bilan arrêté au 31/12/2023 s'est augmenté de 145 000 € HT et s'élève à 20 151 555 € HT.

Au titre des dépenses, le bilan fait apparaître les évolutions suivantes :

- Ajustement des dépenses liées à l'école de musique (-10 999 € HT)
- Ajustement du budget prévisionnel des dépenses de la Micro Folie (+10 000 € HT)
- Ajustement des frais de portage : divers impôts, taxes assurances, frais financiers et rémunérations de l'aménageur (+145 099 € HT).

Au titre des recettes, le bilan fait apparaître les évolutions suivantes :

- Réaffectation de la cession d'immeuble du L1102 (19 rue Porte Magalon) (sans changement)
- Augmentation des produits divers attendus sur la durée de l'opération : produits financiers et loyers (+145 000 € HT)

Compte tenu de ce qui précède, les participations des deux concédants restent sans changement.

Avancement financier

Les dépenses réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 12 762 174 € HT dont 1 043 088 € HT pour l'exercice 2023. Elles sont principalement composées, en 2023 :

- Des études et travaux sur équipements publics communaux (Micro folies) pour 360 424 € HT
- Des études et travaux sur l'école de musique et pour 150 519 € HT
- Des frais de maîtrise foncière d'opportunité pour 146 261 € HT
- Des études générales, travaux et honoraires de recyclage immobilier pour 109 965 € HT
- Des études et travaux sur Equipements publics intercommunaux (voiries) 38 633€ HT

- Des frais de portage : impôts taxes, assurances, frais financiers 173 249 € HT

- La rémunération de l'aménageur réglée en 2023 s'élève à 64 501 €.

Les recettes réalisées au 31 décembre 2023 s'élèvent à 5 403 968 € HT dont 1 234 005 € pour l'exercice 2023. Il s'agit, en 2023 :

- des participations des collectivités à l'opération : 590 000 € pour la Ville de Monteux et 588 000 € pour la Communauté d'Agglomération

- des produits divers pour 56 005 € HT

Le financement de l'opération est assuré par un emprunt de 9 250 000 € sur fonds d'épargne (PRUAM) de la Caisse des Dépôts. Il a été mobilisé sur 3 ans et garantis à 21.60% par Les Sorgues du Comtat, à 58.40 % par la commune de Monteux et à 20% par ARKEA BANQUE. Conformément au CRAC 2021 et faisant suite à l'avenant n°6 de décembre 2022 prolongeant la durée de l'opération de 5 années, l'aménageur a procédé à la demande de renégociation de l'emprunt auprès de la Banque des Territoires. Celle-ci a abouti en milieu d'année 2023 à la suite de la réitération des garanties des deux concédants et de la Banque Arkea. Le capital restant dû au 31/12/2023 était de 8 137 535 €.

M. Stéphane MICHEL, Adjoint au Maire, propose d'approuver le compte rendu d'activité 2023 de la Concession d'Aménagement signée entre la ville de Monteux, la Communauté d'Agglomération Les sorgues du Comtat et la SPL Territoire 84.

Le Conseil Municipal, M. Stéphane MICHEL entendu et après en avoir délibéré par 24 voix pour et 8 abstentions (Michel MUS, Jean-Claude OBER, Patrick ROUX, Valérie BOURIQUET-TELLENE, Frédéric BRES, Patrice de CAMARET, Nadège AZZINARI, Simon BERTHE).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la Convention d'Aménagement signée le 15 juin 2016,

Vu les avenants n°1 à 7 à la Convention,

Vu le compte rendu d'activité 2023 qui lui est présenté et qui est annexé à la présente délibération,

APPROUVE le compte rendu d'activité 2023 de la Concession d'Aménagement signée entre la ville de Monteux, la Communauté d'Agglomération Les sorgues du Comtat et la SPL Territoire 84.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Et ont signé au registre le Maire et le secrétaire de séance.

Pour copie conforme.

Christian GROS



Maire de MONTEUX

Acte Exécutoire

Transmis le : 3.12.2024.

Publié le : 3.12.2024

Notifié le :

Mohammed AÏTANE

Secrétaire de séance

