

**2016\_CT2\_081**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)**

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Frédéric GUINIERI** donne lecture du rapport ci-joint.

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

### Habitat et politique de la ville / Habitat

■ Séance du 23 juin 2016

04\_1\_04

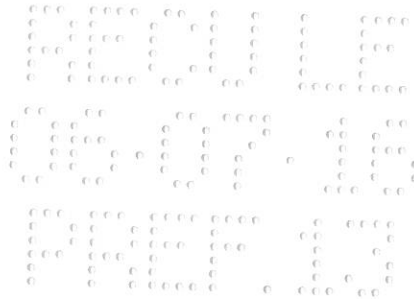
■ **Opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)**

Madame le Président soumet au Conseil du Territoire le rapport suivant :

Le Pays d'Aix accompagne et soutient la ville de Pertuis depuis 2003 dans la rénovation de son cœur de ville. Une convention publique d'aménagement s'est achevée le 31 décembre 2010, elle a permis de réhabiliter des immeubles anciens, d'améliorer le fonctionnement urbain et la qualité de l'espace public, mais aussi de préparer, grâce aux acquisitions foncières réalisées, le traitement futur des îlots très dégradés situés dans le périmètre de la convention.

L'action engagée dans le centre historique de Pertuis se poursuit sous la forme d'une nouvelle opération d'aménagement, dénommée « concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis » depuis 2011.

Cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée initiale de quatre ans, prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.



Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération,
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération,
- Assurer la commercialisation,
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni 10 fois durant l'exercice écoulé et du comité de pilotage qui s'est réuni 2 fois en 2015.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).





## Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

### Compte rendu de l'année 2015

L'essentiel des dépenses de l'opération en 2015 a concerné la fin des travaux de piétonisation du centre intra-muros, ainsi que la maintenance et les honoraires.

Le montant prévisionnel des dépenses pour 2015 s'élevait à 1 913 367 € pour un montant réalisé de 589 718 €, ce qui s'explique par le report sur 2016 de trois acquisitions pour un montant de 522 300 €, ainsi que le report des travaux sur la Butte du Barry dû à la réalisation de fouilles archéologiques et des études géotechniques de pollution.

Les recettes 2015 se composent essentiellement de deux postes : des cessions d'immeubles et la participation du concédant. Les cessions d'immeubles ont permis la création de 9 logements dont 4 logements pour accédants et 5 logements à loyer modéré (convention ANAH).

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 2 079 431 € pour un montant perçu de 1 725 354 €, ce qui s'explique par le report sur l'année 2016 des cessions des immeubles situés dans les îlots Vinoly, des Escourts et 27 rue Bonne-maison.

### Evolution du bilan

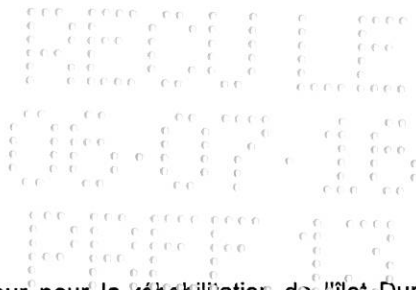
Le bilan global actualisé (2011-2020) se situe à hauteur de 20 millions € HT, il est identique au bilan approuvé l'année précédente.

La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2016 s'élève à 1 393 300€ et sera versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

### Perspectives 2016

Le programme des actions de l'année 2016, établi selon le nouveau calendrier prévisionnel, se présente comme suit :

- Finalisation de la commercialisation des îlots Vinoly et des Escourts et commercialisation des immeubles 53 et 86 rue Notre Dame.
- Revente à la ville de l'immeuble 27 rue Bonnemaïson.
- Acquisition à l'amiable d'un immeuble situé dans l'îlot d'Astion,
- Acquisition à l'amiable des biens immobiliers situés autour du pôle culturel pour réaliser un accès Sud,
- Recherche de relogement de deux commerces situés dans l'îlot Murette,
- Démarrage des Travaux de l'îlot des Escourts pour la construction de 34 logements locatifs sociaux PLS, d'un pôle de quartier municipal et la mise en valeur des remparts,



- Recherche d'un opérateur pour la réhabilitation de l'îlot Durance dans lequel est prévu un résidence de 26 logements sociaux pour jeunes étudiants ou en formation professionnelle,
- Etude globale d'aménagement urbain intégrant la requalification de l'îlot Murette, la création de cheminements piétons autour du pôle culturel et la mise en valeur des rues François Morel/Danton/Colbert et des places des Barres et Mirabeau, devenues en partie piétonnes et démarrage des travaux,
- Etudes diverses pour l'aménagement de la Butte du Barry,
- Diagnostic de 8 immeubles représentant 40 logements rétrocédés à la Ville de Pertuis par l'OPHLM d'Avignon.

Vous trouverez ci-joint le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2015, le prévisionnel pour les années à venir et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de Territoire,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5216-5 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4 et suivants ;
- La délibération n°2010\_A194 du Conseil communautaire de la CPA du 10 décembre 2010 déclarant d'intérêt communautaire la convention de concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis ;
- La délibération n°2013\_A284 du Conseil communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 adoptant l'avenant n°2 à la concession, apportant des modifications au programme, au périmètre et à la durée de l'opération ;
- La délibération n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 27 avril 2016 ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2015 de l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis ci-joint.



Où le rapport ci-dessus,

**Délibère**

**Article 1:**

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis est approuvé.

**Article 2 :**

Le montant de la participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence pour l'année 2016 s'élève à 1 393 300 €, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2015 sur la ligne 15983, nature 20421 qui présente les disponibilités suffisantes.

**Article 3 :**

Madame le Président ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.



METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

N°

### **Opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis – Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)**

L'opération d'aménagement de rénovation du cœur de ville de Pertuis, concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement depuis janvier 2011. Elle poursuit le programme de rénovation urbaine par la réhabilitation de logements et l'aménagement d'espaces publics engagés dans le cadre d'opérations d'aménagements antérieures.

Ce rapport présente le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du concessionnaire au concédant pour l'année 2015, conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme. Le bilan global actualisé (20 millions d'€) est identique au bilan approuvé de l'année précédente. La participation en numéraire du concédant s'élève à 1 393 300 € et sera versée à la SPLA après l'approbation du CRAC.

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 AVRIL 2016**

**13. Métropole Aix Marseille Provence – Ville de Pertuis - Concession d'aménagement «  
Rénovation du cœur de ville » - CRAC 2015**

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de présenter cette question.

Monsieur COLOMBERO rappelle que la présente note de conjoncture concernant l'année 2015 s'organise de la façon suivante et autour des grands postes du bilan de l'opération.

**DEPENSES :**

- Fin des travaux de piétonisation du centre intra-muros, maintenance et honoraires des immeubles de la concession pour 247 877 €.
- Frais divers de gestion immobilière (taxes, assurances, EDF,...), TVA non récupérable pour 27 546 €.
- Rémunération forfaitaire de l'aménageur pour sa mission de concessionnaire pour 291 357 €.
- **Conclusion pour les dépenses :**
  - Le total des charges pour l'année 2014 représente 589 718 € pour un montant prévisionnel de 1 913 367 €.
  - L'écart correspond à un report en 2016 de trois acquisitions pour 522 300 € et le démarrage des travaux de VRD pour l'aménagement de la Butte du Barry du fait de fouilles archéologiques et études géotechniques pollution.

**PRODUITS :**

- La cession de 3 immeubles situés dans l'îlot Vinoly : 6 rue des Pénitents, 2 et 22 rue Vinoly pour un montant de 196 034 €.
- La participation de la Communauté du Pays d'Aix pour 1 393 300 €.
- La subvention de la Commune pour 100 000 €.
- Les recettes de loyers constituant les autres produits pour 13 521 €.
- Les produits financiers représentant 22 498 €
- **Conclusion pour les produits :**
  - Le total des produits pour l'année 2014 représente 1 725 354 € pour un montant prévisionnel de 2 079 431 €.

- L'écart correspond essentiellement au fait que les cessions des immeubles, 2 rue Vinoly, îlot des Escourts et 27 rue Bonnemaïson ont été reportées en 2016.

#### **FINANCEMENT :**

Pour satisfaire des besoins de trésorerie temporaire à partir de 2017, il serait nécessaire de prévoir une avance de trésorerie renouvelable de 2017 à 2020. Ces besoins sont liés à la réalisation de gros travaux d'infrastructure, aux prévisions de cessions d'immeubles qui restent toujours aléatoires dans les opérations de centre-ville et au versement de la participation d'équilibre annuelle qu'en fin d'année.

#### **LES PERSPECTIVES EN 2016 (selon le calendrier prévisionnel) :**

- Finalisation de la commercialisation des îlots Vinoly et des Escourts.
- Revente à la Ville de l'immeuble 27 rue Bonnemaïson.
- Commercialisation des immeubles 53 et 86 rue Notre Dame.
- Commercialisation de la tranche 2 de l'îlot de l'Ange.
- Acquisition à l'amiable d'un immeuble situé dans l'îlot d'Astion.
- Acquisition à l'amiable des biens immobiliers situés autour du pôle culturel pour créer un accès Sud.
- Recherche de relogement à l'amiable de deux commerces situés dans l'îlot Murette.
- Recherche d'un opérateur pour la réhabilitation de l'îlot Durance en créant une résidence de 26 logements sociaux pour jeunes étudiants ou en formation professionnelle.
- Etude globale d'aménagement urbain intégrant la requalification de l'îlot Murette, la création de cheminements piétons autour du futur pôle culturel et la mise en valeur des rues François Morel / Danton / Colbert et des places des Barres et Mirabeau, devenues en partie piétonnes et démarrage des travaux.
- Etudes diverses pour l'aménagement de la Butte du Barry.
- Diagnostic de 8 immeubles représentant 40 logements rétrocédés à la Ville de Pertuis par l'OPH Avignon, sur les différents aspects : juridique (acte administratif, convention APL), social (occupation des logements) et patrimonial (état du bâti), afin de prévoir les modalités opérationnelles de leur réhabilitation.
- Démarrage des travaux de l'îlot des Escourts pour la construction de 34 logements locatifs sociaux PLS, d'un pôle de quartier municipal et la mise en valeur des remparts.

Le bilan global actualisé (2011-2020) reste à 19 986 815 € en dépenses et passe de 20 055 994 € à 20 078 492 € en recettes, augmentation liée aux produits financiers réalisés soit 91 677 €.

[illegible]

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

3

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis  
- Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du Compte Rendu  
Annuel à la Collectivité (CRAC 2015)**

Vote sur le rapport

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Inscrits                     | 92 |
| Votants                      | 78 |
| Abstentions                  | 0  |
| Blancs et nuls               | 0  |
| Suffrages exprimés           | 78 |
| Majorité absolue             | 40 |
| Pour                         | 78 |
| Contre                       | 0  |
| Ne prennent pas part au vote | 0  |

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

30 JUIN 2016