

## 2022\_CT2\_242

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis**

---

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient Présents** : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BUCHAUT Romain – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales** : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel – MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BURLE Christian – CRISTIANI Georges – GOURNES Jean-Pascal – RAMOND Bernard – TERME Françoise – VINCENT Jean-Louis

**Secrétaire de séance** : BIANCO Kayané

**Monsieur Loïc GACHON** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Habitat et aménagement du territoire  
Opérations d'aménagement**

■ Séance du 22 juin 2022

**04\_6\_02**

■ **Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis**

Monsieur le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

23738

URBA-035-30/06/2022-CM

#### ■ Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

L'opération d'aménagement du cœur de ville de Pertuis, est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis décembre 2010. Elle poursuit le programme de réhabilitation de logements et d'espaces publics engagé dans le cadre d'opérations d'aménagement antérieures.

En 2011, l'avenant n°1 a permis de transférer par un apport en nature à l'opération les biens immobiliers acquis lors de la précédente concession entre la SEMEPA et la Communauté du Pays d'Aix (2002/2010) d'une valeur de 3 599 382 €.

En 2014, l'avenant n°2 a prolongé la durée de la concession de 6 années (2014 à 2020) permettant de poursuivre le programme d'aménagement et de réhabilitation engagé sur les îlots dégradés. Cet avenant avait également pour objet d'élargir le périmètre d'intervention afin d'intégrer l'aménagement des espaces publics autour du pôle culturel de la Médiathèque des Carmes.

En 2018, l'avenant n°3 a prolongé la durée de la concession de 3 années supplémentaires (2020 à 2023) permettant de poursuivre le programme d'aménagement des espaces publics et de réhabilitation engagé sur les îlots dégradés.

La concession actuelle doit donc se clôturer à la fin de l'année 2023. Toutefois, au regard du retard pris dans la réalisation des travaux d'aménagement restant à réaliser, il est nécessaire de proroger la durée de la concession de deux ans, la portant ainsi à quinze ans.

L'augmentation de la durée de la concession engendre une rémunération supplémentaire du concessionnaire sur 2 ans à hauteur de 100 000 €.

Cette nouvelle rémunération nécessite une augmentation de 100 000 € de la participation du concédant étalée sur deux ans, soit 50 000 € par an de 2024 à 2025. Il est précisé, que pour faire face au surcôt financier et conserver le niveau qualitatif des projets, la Commune de Pertuis a augmenté sa participation de 300 000 € sur les deux années supplémentaires.

Il s'agit donc de modifier les articles suivants :

- Article 6 – Durée de la concession d'aménagement.

La convention est prorogée de deux années supplémentaires, jusqu'au 31 décembre 2025.

- Article 27.3- Participation du concédant au coût de l'opération.

Accuse de réception en préfecture  
013-200054807-20220622-2022\_CT2\_242-DE  
Date de télétransmission : 27/06/2022  
Date de réception préfecture : 27/06/2022

La participation numéraire du concédant est augmentée de 100 000 € et s'élève dorénavant à 11 280 846€.

- Article 32 – Rémunération du concessionnaire.

La rémunération du concessionnaire, pour la nouvelle période de 2023 à 2025, s'élève à 50 000 € par an, soit 100 000 € pour les 2 années de prorogation de la concession.

Le projet d'avenant n°4 a été présenté et validé par le comité de pilotage de la concession du 5 février 2021.

Les autres articles du traité sont inchangés.

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

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- 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°2011-B056 du Bureau communautaire de la CPA du 8 mars 2011 adoptant l'avenant n° 1 à la concession et le principe de la participation en nature par apport du stock foncier à l'opération centre ancien de Pertuis ;
- La délibération n°2013-A284 du Conseil communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 approuvant l'avenant n°2 à la concession modifiant son périmètre et son programme d'intervention ;
- La délibération n° DEVT 001-4663/18/CM du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 approuvant l'avenant n° 3 à la concession prolongeant la durée de la concession ;
- La délibération présentée au Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022 pour approuver le CRAC 2021 de la concession d'aménagement ;
- La décision du Comité de pilotage du 5 février 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de modifier, par voie d'avenant, le traité de concession afin de permettre la réalisation des missions restantes sur l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°4, ci-annexé, au traité de concession de l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis conclu avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant ainsi que tout document afférent à cette affaire.

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur l'Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section d'investissement chapitre 4581162716, nature 4581, fonction 515 et autorisation de programme DI716AP2.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

**AVENANT N° 4**  
**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**RELATIVE A L'OPERATION DE**  
**« RENOVATION**  
**DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS »**  
(Art. L.300-4 et suivants du code de l'Urbanisme)

Métropole Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix  
Délibération du Conseil de Métropole n° ..... en date du .....  
transmise au représentant de l'Etat par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence  
le: .....  
notifiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence  
à la Société le : .....

**ENTRE D'UNE PART :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL ou son représentant par délégation,

ci-après dénommée « la Métropole » ou « le concédant»

**ET D'AUTRE PART :**

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT « PAYS D'AIX TERRITOIRES », au capital de 500.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

ci-après dénommée « la S.P.L.A. » ou « le concessionnaire »

## PRÉAMBULE

Par délibération en date du 10 décembre 2010, le Bureau de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX (C.P.A), devenue le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRES, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération dénommée « rénovation du cœur de ville de Pertuis - 2011/2014 ». Cette concession d'aménagement a été reprise de droit par la Métropole à la date de sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Cette opération a pour objectif, d'une part, de réhabiliter et remettre sur le marché certains îlots d'habitation du centre ancien intra-muros pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de la convention publique d'aménagement 2002/2010 intitulée « restructuration du centre ville de Pertuis » et, d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

Cette convention de concession d'aménagement a fait l'objet de 3 avenants :

- Avenant 1, notifié le 23 mai 2011 : les modalités de transfert des biens immobiliers issus de la première opération ont été modifiés,
- Avenant 2, notifié le 10 février 2014 : la concession a été prolongée de 6 ans jusqu'en 2020, le périmètre a été agrandi incluant la future médiathèque des Carmes, le programme a été modifié et la Métropole a accordé une participation supplémentaire de 9 753 226€,
- Avenant 3, notifié le 29 janvier 2019 : la concession a été prolongée de 3 ans jusqu'en 2023, les prix de cession ont été modifiés et la Métropole a accordé une participation d'équilibre supplémentaire de 150 000 €

Compte tenu du retard pris dans la réalisation du programme de travaux d'aménagement des espaces publics (Butte du Barry/place Saint Pierre, places Diane/Murette/Parmentier et place Mirabeau), leur mise en œuvre nécessite une prolongation de l'opération de 2 ans jusqu'au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, les premières études techniques réalisées sur les opérations d'aménagement urbain font apparaître une augmentation du coût prévisionnel des travaux. Pour compenser cette dépense, la Ville de Pertuis accorde une participation supplémentaire d'un montant de 300 000€ versée à part égale soit 150 000€ en 2024 et 150 000€ en 2025.

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

## **TITRE 1<sup>er</sup>**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> - OBJET DU PRESENT AVENANT**

Le présent avenant a pour objet :

- de prolonger la durée de la concession de 2 ans,
- d'augmenter de 100 000€ le montant de la participation en numéraire du concédant
- d'augmenter de 100 000€ le montant de la rémunération en numéraire du concessionnaire

#### **ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 « DATE D'EFFET- DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT- PROROGATION -RENOUVELLEMENT- MODIFICATION DE LA CONVENTION »**

Le dernier alinéa de l'article 6.1 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2025. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet. »

#### **ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.3 « PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION »**

L'article 27.3 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par :

- l'apport par le concédant au terme de l'opération précédente des immeubles non bâtis et immeubles bâtis dont il est propriétaire d'une superficie totale de 5900 m<sup>2</sup>, pour un montant total de 3 599 382€ représentant la valeur de l'apport référencée dans l'acte notarié en date du 16 juin 2011.
- un apport en numéraire de 14 880 228€ versé de la façon suivante :
  - déjà versé au 31/12/2021 : 14 680 228€

- années 2022 et 2023 : 100 000 € versé à part égale, soit 50 000 € / an
- années 2024 et 2025 : 100 000 € à part égale, soit 50 000 € / an

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la concession d'aménagement approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant.

La modification de la participation financière du concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant ou de stricts cas d'imprévision. »

#### **ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

L'article 32 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

Pour les différentes tâches prévues dans la présente convention de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite « rémunération ».

Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études, le suivi des travaux et la commercialisation, le montant forfaitaire total est de 3 246 139 € réparti de la façon suivante :

- de 2011 à 2021 : un montant total forfaitaire de 2 751 805 euros actualisé annuellement a été versé
- années 2022 à et 2023 : un montant forfaitaire de 197 167 euros par an sera versé
- années 2024 et 2025 : un montant forfaitaire de 50 000 euros par an sera versé

Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement

Le bilan prévisionnel annexé à la concession est modifié en conséquence et se trouve en annexe du présent avenant.

Les autres articles du traité sont inchangés.

Fait en 4 exemplaires à , le

Pour la Présidente de la Métropole  
AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
et, par délégation

Pour la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires"  
et, par délégation  
Le Président Directeur Général

Martine VASSAL

Gérard BRAMOULLÉ

## ANNEXE

### CONCESSION D'AMENAGEMENT "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS" BILAN FINANCIER PREVISIONNEL EN € HT

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau		
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		2	6 515 210	6 682 359	-167 149	-1 731 178	-2 835 527	-1 883 938	-30 000	34 567	34 565
	<b>DEPENSES</b>		18 432 668	11 459 899	10 970 311	489 588	1 881 178	3 127 653	2 133 938	230 000	18 832 668	400 000
1	ETUDES		98 450	98 450	98 450						98 450	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		5 034 794	4 907 596	4 782 796	124 800			127 198		5 034 794	0
3	TRAVAUX		8 000 800	2 146 389	2 063 273	83 116	1 464 409	2 660 000	1 801 600	158 400	8 230 798	229 998
4	HONORAIRES		1 852 625	1 254 293	1 187 369	66 924	203 102	263 786	148 380	21 600	1 891 161	38 536
5	FRAIS DIVERS		298 873	300 378	282 797	17 581	16 500	6 700	6 760		330 338	31 465
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS											
7	CHARGES FINANCIERES		987	987	987						987	0
8	REMUNERATIONS		3 146 139	2 751 805	2 554 638	197 167	197 167	197 167	50 000	50 000	3 246 139	100 000
9	Reprise TVA											
	<b>RECETTES</b>		18 432 670	17 975 109	17 652 669	322 439	150 000	292 126	250 000	200 000	18 867 235	434 565
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		2 318 086	2 125 960	1 988 086	137 874		142 126	50 000		2 318 086	0
2	PARTICIPATIONS		14 780 228	15 480 228	15 330 228	150 000	150 000	150 000	200 000	200 000	16 180 228	1 400 000
201	Participations concédant		11 180 846	11 080 846	11 030 846	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	11 280 846	100 000
202	Participations biens de reprises		3 599 382	3 599 382	3 599 382						3 599 382	
203	Participations commune			800 000	700 000	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	1 300 000	1 300 000
3	SUBVENTIONS		1 005 440	5 440	5 440						5 440	-1 000 000
4	AUTRES PRODUITS		89 309	89 309	89 309						89 309	0
5	PRODUITS FINANCIERS		239 607	274 172	239 607	34 565					274 172	34 565
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS											
9	Reprise TVA											
	<b>FINANCEMENT</b>											
	<b>AMORTISSEMENTS</b>		11 200 000	11 200 000	11 200 000						11 200 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)											
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)		3 200 000	3 200 000	3 200 000						3 200 000	
	<b>MOBILISATIONS</b>		11 200 000	11 200 000	11 200 000						11 200 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)											
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)		3 200 000	3 200 000	3 200 000						3 200 000	
	<b>TRESORERIE</b>				6 699 363	6 496 299	4 784 032	1 948 505	64 567	34 567	34 567	
	Dépenses TTC		20 417 638	12 148 254	11 628 732	519 522	2 217 980	3 713 750	2 526 406	266 000	20 872 390	
	Recettes TTC		18 543 131	18 036 696	17 697 130	339 565	150 000	320 551	260 000	200 000	18 967 247	
	TRESORERIE PERIODE		-1 291 411	6 496 299	6 699 363	-203 064	-1 712 267	-2 835 527	-1 883 938	-30 000	34 567	
	TRESORERIE CUMUL				6 699 363	6 496 299	4 784 032	1 948 505	64 567	34 567	34 567	

# MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

### **Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis**

La réalisation de l'opération Rénovation du cœur de ville de Pertuis a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en décembre 2010 en vue de la réhabilitation de logements et d'espaces publics.

Après un deuxième avenant de prorogation, son terme était prévu au 31 décembre 2023. Toutefois, au regard du retard pris dans la réalisation des travaux d'aménagement, il est nécessaire de proroger la durée de la concession de deux ans la portant à 15 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

L'augmentation de la durée de la concession engendre une rémunération supplémentaire du concessionnaire sur 2 ans à hauteur de 100 000€. L'augmentation de la participation de la Commune de 300 000 € sur les deux années supplémentaires permet de ne pas déséquilibrer le bilan financier de l'opération. Ainsi, le prolongement de la durée de la concession ne nécessitera qu'une augmentation de 100 000 € de la participation du concédant étalée sur deux ans, soit 50 000 € par an de 2024 à 2025.

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Approbation de l'avenant n°4 à la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis**

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Gérard BRAMOULLÉ**



Signé, le **23 JUN 2022**