

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 AVRIL 2018**

.....

**15. Métropole - Territoire du Pays d'Aix – Ville de Pertuis - Concession d'aménagement «
Rénovation du cœur de ville »**

15.1. CRAC 2017

1. NOTE DE CONJONCTURE

Par convention de décembre 2010, complétée de 2 avenants, le conseil de communauté a décidé de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

Le programme de l'opération porte essentiellement sur le traitement de trois des îlots les plus dégradés du secteur intra-muros, un programme resserré de requalification de l'espace public avec l'aménagement de la place Mirabeau, des rues Danton et Colbert et la piétonisation du cœur de ville.

La réalisation du pôle culturel, équipement de rayonnement intercommunal, situé dans le centre ancien, engagée en fin d'année 2013, constitue également un élément moteur du processus de revitalisation du centre.

Afin de soutenir cette dynamique de requalification urbaine, le périmètre opérationnel englobant le secteur du pôle culturel a été élargi, permettant de développer le programme d'aménagement de l'espace public, de traiter en totalité les îlots restés en marge du processus de réhabilitation et pour ce faire, de mettre en œuvre un programme opérationnel plus important concernant un périmètre étendu et d'une durée prorogée permettant la réalisation complète du projet d'aménagement.

Les orientations stratégiques énoncées dans l'étude de faisabilité urbaine autour de la future médiathèque des Carmes amènent la Ville de Pertuis à reconsidérer ses objectifs initiaux dans une logique d'amélioration du fonctionnement du secteur et, de ce fait, à devoir modifier son programme d'actions.

Il est, en effet, essentiel d'intégrer dans la requalification des espaces publics autour de la médiathèque, le réaménagement des places Parmentier et de la Diane et la mise en valeur de la salle des fêtes par la démolition des bâtiments parasites.

Les actions programmées dans l'avenant n°2 de la concession 2011/2020 non réalisées au 31/12/2017 représentent encore 77 % des travaux et honoraires, 46 % des acquisitions et 58 % des cessions et nécessitent une prolongation de la concession de 3 ans a minima.

PERSPECTIVES 2018 :

- Acquisition à l'amiable d'un immeuble situé 36 rue Murette,
- Acquisition à l'amiable d'un immeuble situé 46 rue Durance,
- Commercialisation de l'immeuble 53 rue Notre Dame,
- Commercialisation de l'immeuble 83 rue notre Dame,
- Commercialisation de la tranche 2 de l'îlot de l'Ange,
- Recherche de relogement à l'amiable d'un commerce situé dans l'îlot Murette,
- Consultation des entreprises pour les travaux de mise en valeur des remparts de l'îlot des Escourts et de l'aménagement de l'esplanade de la Dévalade et démarrage des travaux,
- Démarrage des travaux de la rue François Morel et place des Barres,
- Consultation des entreprises pour les travaux des rues Colbert et Danton et démarrage des travaux,
- Poursuite des études techniques pour l'aménagement de la Butte du Barry.

PROPOSITIONS :

Si ces perspectives jusqu'en 2023 sont intégrées à l'opération, le traité de concession devra faire l'objet d'un avenant portant sur :

- La modification du programme opérationnel,
- La gratuité du foncier pour les opérations à caractère social,
- La prorogation de 3 ans a minima de la durée de la concession pour permettre la réalisation complète du programme d'aménagement avec une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 150 000 €,
- La modification de la participation d'équilibre de la Métropole Aix Marseille Provence par une augmentation de 150 000 €,
- La modification de la subvention de la commune de Pertuis par une augmentation de 300 000 €.

2. COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

La présentation s'articule autour des grands postes de l'opération :

DEPENSES :

Le montant total des dépenses est ramené de 19 986 817 € à 18 488 432 €, soit une réduction de l'ordre de 1 500 000 € essentiellement due à :

- La baisse des dépenses en acquisition de 812 117 €,
- La baisse des honoraires liée à la suppression d'études sur le foncier de 665 195 €,
- Le poste travaux est diminué de 150 121 € et oblige à réduire le programme des aménagements urbains afin d'intégrer l'aménagement de la place de la Diane et mise en valeur des espaces urbains autour de la médiathèque (phase 1).
- L'augmentation de la rémunération aménageur de 150 000€.

Pour l'année 2017, il a été réalisé les dépenses suivantes :

- Poursuite et fin de l'étude de faisabilité pour la requalification des espaces urbains autour de la Médiathèque des Carmes pour un montant de 24 350 €,
- Travaux d'entretien des immeubles de la concession et de dépollution des remises des Escourts pour un montant de 5 677 €,

- Relevés de géomètre et études techniques pour les travaux d'aménagement de la Butte du Barry, de la rue François Morel et de la place des Barres, pour un montant de 64 572 €,
 - Frais divers de gestion immobilière (taxes, assurances, EDF...) pour un montant de 24 623€,
 - Rémunération forfaitaire de l'aménageur pour sa mission de concessionnaire pour un montant de 316 648 €.
- **Conclusion pour les dépenses 2017 :**
- Le total des dépenses pour l'année 2017 représente 435 870 € pour un montant prévisionnel de 1 744 276 €,
 - L'écart correspond essentiellement au report de deux acquisitions (immeubles 36 rue Murette et 46 rue Durance) et de l'acquisition de la station essence impasse Silvy (BP11) réalisée directement par la ville de Pertuis pour 483 300 € et du décalage du démarrage de l'aménagement de la Butte du Barry, des rues et places pour 805 347 € de travaux et honoraires.

RECETTES :

Le montant total des recettes est ramené à 18 488 432 €, soit une réduction de 1 605 353 € essentiellement due aux faits que :

- Certaines acquisitions ne seront pas réalisées dans le cadre de la concession et donc non revendues pour un montant de 688 255 €,
- La promotion de logements en accession et en locatifs à prix maîtrisé sur les îlots Durance et Astion, qui oblige à céder les immeubles gratuitement afin d'atteindre l'équilibre financier et l'aménagement de la place de la Diane, imposant la démolition de l'îlot Murette, génère un déficit en recettes de 908 406 €,
- Une convention contractée avec le Conseil Régional en 2011 pour l'attribution de subventions dans le cadre d'aménagements urbains en centre-ville (rues, places, parking) a été supprimée soit un montant de 467 145 €, et est compensée par une augmentation de la subvention communale de 300 000 €,
- Augmentation de la participation du concédant de 150 000 €.

Pour l'année 2017, les recettes correspondant à :

- La cession d'un immeuble collectif situé 2 rue Vinoly pour un montant de 126 000€,
 - La participation de la Métropole Aix Marseille Provence pour 1 393 300€,
 - La subvention de la Commune pour 100 000€,
 - Les recettes de loyers constituant les autres produits pour 7 983€,
 - Les produits financiers représentant 9 887€.
- **Conclusion pour les produits :**
- Le total des produits pour l'année 2017 représente 1 637 170€ pour un montant prévisionnel de 1 832 900€,
 - L'écart correspond essentiellement à la cession non réalisée de la station essence (BP11) acquise directement par la ville de Pertuis pour un montant de 205 000€, diminué des produits financiers de 9 887€.

CR LC03 MTP Rénovation Coeur de Ville de Pertuis - bilan financier prévisionnel en € HT

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Réalisé	Fin 2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		Bilan		Ecart
			Approuvé	Total		Année	Fin	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	
	RESULTAT D'EXPLOITATION		106 968	4 583 215	3 381 916	1 201 299	1 201 299	-777 159	-750 564	-226 554	-1 324 104	-1 068 224	-436 609	0	-106 968									
	DEPENSES		19 986 817	8 400 317	7 964 446	435 870	2 471 564	2 471 564	1 841 854	1 474 104	1 218 224	586 609	18 488 431	-1 496 386										
1	ETUDES		103 500	98 450	74 100	24 350								98 450	-5 050									
2	ACQUISITIONS ET FRANS LIES		6 171 328	4 591 712	4 391 712		536 844	115 650	125 005					5 389 211	-812 117									
3	TRAVAUX		8 014 718	626 539	620 862	5 677	1 514 000	1 953 097	1 360 875	1 131 928	913 021	365 208	7 864 668	-150 050										
4	HONORAIRES		2 405 519	901 569	886 997	64 572	231 948	194 850	148 007	139 209	102 226	23 434	1 741 253	-665 266										
5	FRANS DIVERS		290 425	217 922	193 299	24 623	25 000	10 000	10 000	5 000			272 922	-17 503										
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS																							
7	CHARGES FINANCIERES		4 187	987	987		800	800	800	800	800	800	800	5 787	1 600									
8	REPARATIONS		2 996 140	1 963 137	1 646 488	316 648	197 167	197 167	197 167	197 167	197 167	197 167	3 146 140	150 000										
9	Reprise TVA																							
	RECETTES		20 093 785	12 983 531	11 346 362	1 637 170	1 718 600	1 721 000	1 615 300	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 488 431	-1 605 354										
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		4 050 545	1 890 894	1 764 894	126 000	219 300	223 700	120 000				2 453 894	-1 596 661										
2	PARTICIPATIONS		14 630 228	10 450 228	9 057 028	1 393 300	1 393 300	1 393 300	1 393 300	50 000	50 000	50 000	14 780 228	150 000										
3	SUBVENTIONS		1 172 585	405 440	305 440	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 005 440	-167 145										
4	AUTRES PRODUITS		88 249	74 814	66 832	7 983	6 000	4 000	2 000				86 814	-1 435										
5	PRODUITS FINANCIERS		152 178	162 065	152 178	9 887							162 065	9 887										
6	REMOUBREMENTS PREFINANCEMENTS																							
9	Reprise TVA																							
	FINANCEMENT																							
	AMORTISSEMENTS		11 200 000	11 200 000	11 200 000									11 200 000										
1	EMPRUNTS (REMOUBREMENT)		8 000 000	8 000 000	8 000 000									8 000 000										
2	AVANCES (REMOUBREMENT)		3 200 000	3 200 000	3 200 000									3 200 000										
3	TRESORERIE (SORTIES)		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										
	TRESORERIE					4 485 825	3 682 431	2 931 867	2 705 312	3 12 964	3 12 964	0	0											
	Dépenses TTC		22 184 466	8 721 155	8 265 459	465 686	2 922 857	2 903 783	2 146 312	1 729 332	1 422 275	664 337	20 510 052											
	Recettes TTC		20 563 923	13 021 738	11 399 368	1 662 370	1 762 460	1 765 740	1 639 300	1 500 000	1 500 000	1 500 000	18 639 238											
	TRESORERIE PERIODE		-1 448 236	4 485 825	3 278 529	1 207 296	-803 395	-750 564	-226 554	-1 324 104	-1 068 224	-312 984	0											
	TRESORERIE CUMUL					4 485 825	3 682 431	2 931 867	2 705 312	3 12 964	3 12 964	0	0											

Les membres du Conseil d'Administration approuvent le présent compte rendu annuel à la collectivité.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT