

AVENANT N° 3

A LA CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

ET LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT

"PAYS D'AIX TERRITOIRES"

relative à l'opération de rénovation

du cœur de ville de pertuis

Métropole Aix Marseille Provence

Délibération du Bureau Métropolitain n° en date du

transmise au représentant de l'Etat par la Métropole Aix-Marseille-

Provence, le:

notifiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence

à la Société le :

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 ^{ER} – OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION.....	5
ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 24 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	6
ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.3 – Participation du concédant au coût de l'opération.....	8
ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	8
ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR.....	9
PIECES ANNEXES.....	10

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par son Président en exercice ou son Représentant par délégation.

Ci-après désignée par les mots la "Métropole Aix-Marseille-Provence",

D'UNE PART,

ET :

LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT « 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 SPLA » ou « le concessionnaire »,

D'AUTRE PART,

Il a été exposé ce qui suit :

PRÉAMBULE

La Communauté du Pays d'Aix, devenue le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence, a confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", par convention notifiée le 12 janvier 2011, l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

La convention de concession a été signée le 31 décembre 2010.

L'avenant n°1 au contrat de concession, notifié le 23 mai 2011, modifiait les modalités de transfert des biens immobiliers.

L'avenant n° 2, notifié le 10 février 2014, portait sur la prorogation de la concession jusqu'en 2020, l'extension du périmètre, la modification du programme de l'opération et ses conséquences financières.

Le présent avenant a pour objet la prorogation de la concession jusqu'en 2023, la modification du programme de l'opération et ses conséquences financières :

- 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,
- Les orientations stratégiques énoncées dans l'étude de faisabilité urbaine autour de la médiathèque des Carmes de rayonnement intercommunal 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 lui paraît, en effet, essentiel d'intégrer dans la requalification des espaces publics le réaménagement des places Parmentier et de la Diane et la mise en valeur des espaces urbains autour de la médiathèque.
- la promotion de logements en accession et en locatifs à prix maîtrisé sur les îlots Durance et Astion, 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 ne permettra plus d'envisager de commercialiser cet îlot.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1^{ER} – OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

L'article 1 est complété comme suit :

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée « opération de rénovation du cœur de ville » de la Commune de PERTUIS. Elle est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'opération est située dans le secteur vieille ville, selon un périmètre joint en annexe 3 et autorise une surface utile de 10 000 m² sous forme d'immeubles à rénover ou d'îlots à restructurer.

Les priorités de l'opération sont d'une part de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de l'opération précédente, à savoir les îlots de l'Ange, Vinoly, Canorgues, des Escourts, Durance/d'Astion, Murette et d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

Le parti, en la matière, est la prise en compte de deux axes qui traversent le secteur intra muros avec :

- La mise en valeur de l'axe majeur existant cours de la République/Place Mirabeau/Place St Pierre.
- La structuration d'un nouvel axe entre le futur pôle culturel / Rue de l'ange et la Place St Pierre, récemment aménagée.

Le programme prévisionnel de l'opération était le suivant :

- Le traitement des îlots Ange, Vinolly, Escourts qui font l'objet de trois programmes de logements réhabilités ou reconstruits représentant au total 67 logements.
- Le suivi de la procédure de DUP travaux pour l'îlot de la Reine Jeanne, représentant une vingtaine de logements.
- La mise en œuvre des études et la réalisation des programmes de restructuration des deux îlots Durance/d'Astion et Murette
- Aménagement de l'esplanade des Escourts avec restauration des remparts
- La piétonisation de la Vieille ville intra muros
- L'aménagement du passage public Galante/Ange.
- L'aménagement de la butte du Barry : dégagement et restauration des remparts, création d'un parking en pied de butte équipé d'un ascenseur.
- Le traitement des rues Danton, Colbert et François Morel, ainsi que la place Mirabeau et des Barres, en lien avec la piétonisation du cœur de ville
- L'aménagement de la place Garcin et de l'impasse Henri Silvy, en lien avec la création du pôle culturel.
- L'aménagement de la place Granier en prolongement de la réfection du cours de la République (travaux en cours) et de la place Jean Jaurés (travaux réalisés).

Pour des raisons de faisabilité techniques et financières, le comité de pilotage pourra modifier le programme. D'autres aménagements publics pourront remplacer ceux initialement prévus à l'intérieur du périmètre.

Ainsi, le programme global prévisionnel se décline de la façon suivante :

Superficie totale de l'opération	33 000 m ²
Dont :	
➤ Surfaces espaces publics, voirie, stationnement, aménagements paysagers...	23 000 m ²
➤ Surface cessible estimée	10 000 m ²

Les conditions de mise en œuvre sont précisées dans les documents joints en annexe de la présente concession :

- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe 1).
- Périmètre de l'opération (annexe 2).

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA, dans les conditions décrites par la présente concession. A ce titre, le concessionnaire assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il est chargé par le concédant d'acquérir des biens inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la cohérence de l'opération et à la réalisation du programme de la présente concession, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier ou à rénover à l'intérieur du périmètre. Les droits et obligations des parties aux présentes sont définis aux articles ci-après.

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

L'article 6.1 est modifié comme suit :

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2023. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 24 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

L'article 24 est modifié comme suit :

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, soit de la commune, des

établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le concédant sur les modalités de ces opérations.

Les prix de vente, concession, location des immeubles bâtis ou non bâtis ou des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix des biens fixé dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques de la zone.

Pour promouvoir la création d'offres de logements en accession et locatifs à prix maîtrisé, il est décidé que, dans les îlots identifiés à l'article 1, les immeubles bâtis ou non bâtis seront cédés à un prix spécifique calculé en fonction de l'équilibre financier de l'opération de logements à réaliser, de sorte à assurer le redéploiement de l'offre de logements sur PERTUIS

La définition des prix de cession et leur modification seront en conséquence débattues au sein des instances de suivi de la concession prévues à l'article 4 (comité de pilotage).

A titre indicatif, les prix plafonds prévisionnels de cession seraient les suivants :

- Ilot de l'ange : 301 600 €
- Ilot Vinoly: 350 000 €
- Ilot des Escourts: 21 500 €
- Ilot Durance: euro symbolique
- Ilot d'Astion: euro symbolique

La promotion du logement locatif social et en accession à prix maîtrisé nécessite la cession gratuite des deux derniers îlots afin d'équilibrer le bilan financier des opérations.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront validées par le concédant par délibération de l'autorité compétente, selon les prix prévisionnels indiqués ci-dessus.

Le concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs d'immeubles potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en comité technique, leur traitement et leur suivi.

La cession des immeubles sera présentée et examinée par le comité technique avant saisine du comité de pilotage.

Le concessionnaire est tenu d'établir, pour le compte du concédant, un registre des cessions et prises à bail et faisant apparaître le montant des sommes versées par chaque acquéreur ou titulaire d'une concession d'usage ou de location.

Ce registre, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le concessionnaire, porte dans l'ordre chronologique les cessions et baux passés avec l'identification du bénéficiaire, le numéro et la superficie de parcelle, les droits à construire cédés ou concédés et prix correspondant. Les concessionnaires et preneurs à bail sont informés de ces formalités dans les actes à passer.

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 31 de la présente concession.

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.3 – Participation du concédant au coût de l'opération

L'article 27.3 est modifié comme suit :

27.3 Participation du concédant au coût de l'opération

En raison de la prorogation de 3 ans de l'opération, la participation du concédant à l'opération est modifiée.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel global de la participation du concédant est porté à 14 780 228 euros, dont :

- 3 599 382 euros représentant la valeur de l'apport par le concédant des immeubles non bâtis et immeubles bâtis dont il est propriétaire au terme de l'opération précédente, d'une superficie totale de 5900 m², référencés dans l'acte notarié, constatant l'apport du concédant, en date du 16 juin 2011.
- 11 180 846 euros (non taxable à la TVA), au titre de la participation financière d'équilibre à l'opération.

Cette participation, en numéraire, sera versée selon l'échéancier suivant :

- Année 2011 : 846 000 €
- Années 2012 à 2013 : 215 873 € par an
- Années 2014 à 2020: versement de 1 393 300 euros par an.
- Années 2021 à 2023: versement de 50 000 euros par an.
- Le versement de la participation de l'année 2014, soit 1 393 300 euros, interviendra dès la notification du présent avenant à la convention.
- Les versements suivants seront effectués après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente 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 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 32 est modifié comme suit :

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 3 146 140 € réparti de la façon suivante :

- de 2011 à 2017 : un montant total forfaitaire de 1 963 140 euros actualisé annuellement a été versé
- de 2018 à 2023 : un montant forfaitaire de 197 167 euros par an sera versé

Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire.

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant entrera en vigueur entre les parties à la date de notification à la SPLA.

Les autres articles de la convention modifiés par les avenants 1 et 2 demeurent inchangés.

Fait en 4 exemplaires à _____, le

Pour le Président de la Métropole
Aix-Marseille-Provence
et, par délégation,
le Vice-Président
délégué à la Commande Publique
et Commissions d'Appels d'offres

Pour la SPLA et par délégation,
Le Président Directeur Général,

Bernard JACQUIER

Gérard BRAMOULLÉ

PIECES ANNEXES

- bilan prévisionnel global de l'opération modifié (ANNEXE 1)
- périmètre de l'opération (ANNEXE 2)

AVENANT N°3 - ANNEXE 1

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

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bilan	
			Approuvé	Réalisé Total									Année	Année
	RESULTAT D'EXPLOITATION		106 968	4 583 215	3 381 916	1 201 299	-658 769	-750 564	-226 554	-1 424 240	-1 080 446	-442 641	0	-106 968
	DEPENSES		19 986 817	8 400 317	7 964 446	435 870	2 377 369	2 471 564	1 841 854	1 474 240	1 130 446	492 641	18 188 431	-1 798 386
1	ETUDES		103 500	98 450	74 100	24 350							98 450	-5 050
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		6 171 328	4 591 712	4 591 712		526 844	115 650	125 005				5 359 211	-812 117
3	TRAVAUX		8 014 718	626 539	620 862	5 677	1 398 498	1 953 097	1 360 875	1 132 047	828 220	275 288	7 574 564	-440 154
4	HONORAIRES		2 406 519	901 569	836 997	64 572	229 060	194 850	148 007	139 226	100 130	19 386	1 732 228	-674 291
5	FRAIS DIVERS		290 425	217 922	193 299	24 623	25 000	10 000	10 000	5 000	4 129		272 051	-18 374
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS													
7	CHARGES FINANCIERES		4 187	987	987		800	800	800	800	800	800	5 787	1 600
8	REMUNERATIONS		2 996 140	1 963 137	1 646 489	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	50 000	50 000	50 000	18 188 431	-1 905 354
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		4 050 545	1 890 884	1 764 884	126 000	219 300	223 700	120 000				2 453 884	-1 596 661
2	PARTICIPATIONS		14 630 228	10 450 328	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				705 440	-467 145
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	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS													
9	Reprise TVA													
	FINANCEMENT													
	AMORTISSEMENTS		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	
	MOBILISATIONS		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	3 800 821	3 050 256	2 823 702	1 399 462	319 016	0	0	
	Dépenses TTC		22 184 456	8 721 155	8 265 459	455 696	2 780 790	2 903 784	2 146 312	1 729 495	1 316 942	551 576	20 150 052	
	Recettes TTC		20 563 923	13 021 738	11 359 368	1 662 370	1 762 460	1 765 740	1 639 300	50 000	50 000	50 000	18 339 238	
	TRESORERIE PERIODE		-1 448 236	4 485 825	3 278 529	1 207 296	-685 005	-750 564	-226 554	-1 424 240	-1 080 446	-319 016	0	
	TRESORERIE CUMUL					4 485 825	3 800 821	3 050 256	2 823 702	1 399 462	319 016	0	0	

5 avril 2018

AVENANT N°3 – ANNEXE 2 PERIMETRE D'INTERVENTION

