

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 AVRIL 2019

.....

14 - Métropole Aix Marseille Provence - Territoire du Pays d'Aix - Ville de Pertuis
Concession d'aménagement Rénovation du cœur de ville

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité - Année 2018

1. NOTE DE CONJONCTURE

Par convention de décembre 2010, complété 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.

Les actions programmées dans l'avenant n°2 de la concession 2011/2020 nécessitaient une prolongation de la concession.

Un avenant n° 3 a été signé le 30 novembre 2018 portant sur les points suivants :

- La modification du programme opérationnel
- La gratuité du foncier pour les opérations à caractère social
- La prorogation de 3 ans jusqu'en 2023 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 €

Les orientations stratégiques énoncées dans l'étude de faisabilité urbaine réalisée par le bureau d'étude CITTA autour de la médiathèque des Carmes a amené 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 inaugurée en septembre 2017, 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.

Par ailleurs, 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 l'îlot.

PERSPECTIVES 2019 :

- Poursuite de la procédure d'expropriation dans un but d'utilité publique du commerce situé dans l'îlot Murette afin de réaliser le projet d'aménagement en prolongement de la médiathèque des Carmes qui nécessite la démolition de l'îlot Murette
- Commercialisation de l'immeuble 42 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
- Ilot Durance : étude technique et financière avec la société HLM UNICIL pour la création de 26 logements très sociaux
- Poursuite des études techniques pour l'aménagement de la Butte du Barry
- Etudes de projet et techniques pour l'aménagement de la place Mirabeau
- lancement des études d'aménagement et techniques de l'entrée Sud de la médiathèque des Carmes, impasse Silvy
- Travaux d'aménagement de la rue Danton
- Travaux d'aménagement de la place des Barres
- Travaux de mise en valeur des remparts de l'îlot des Escourts et de l'aménagement de l'esplanade de la Dévalade

2. COMMENTAIRES DU BILAN FINANCIER

Suite aux demandes de la Ville de Pertuis de modifications de programme concernant la butte du Barry, la place Mirabeau, l'entrée sud de la médiathèque des Carmes et les places Diane/Murette/Parmentier, des études techniques d'avant-projet ont été réalisées en 2018 : les coûts prévisionnels font état d'une augmentation du montant total des travaux.

Il est indiqué que les travaux qui généreront des dépenses supplémentaires, seront réalisés au détriment des autres travaux programmés.

DEPENSES :

Le montant total des dépenses est de 18 449 062 €, soit une réduction de 39 369 € pour compenser la baisse des recettes

Pour l'année 2018, il a été réalisé les dépenses suivantes :

- Acquisition à l'amiable de l'immeuble 36 rue Murette pour un montant de 125 801 € (prix d'acquisition + frais de notaire)
- Travaux d'aménagement de la rue François Morel et de la rue Colbert pour un montant de 500 271 €
- Honoraires : relevés de géomètre et missions de maîtrise d'œuvre, OPC et CSPS pour les études d'aménagement de la Butte du Barry et les travaux de la rue François Morel, de la place des Barres et de la rue Colbert pour un montant de 130 592 €
- Frais divers de gestion immobilière (taxes, assurances, EDF...) pour un montant de 25 506 €
- Rémunération forfaitaire de l'aménageur pour sa mission de concessionnaire pour un montant de 197 167 €

▪ **Conclusion pour les dépenses 2018 :**

- Le total des dépenses pour l'année 2018 représente 979 336 € pour un montant prévisionnel de 2 495 759 €
- L'écart correspond essentiellement au report de l'acquisition et des frais d'éviction du local commercial situé dans l'îlot Murette pour 401 043 € et du décalage des travaux des rues, places et esplanade des Escourts pour un montant de 1 115 086 € de travaux et honoraires.

RECETTES :

Le montant total des recettes est de 18 449 063 €, soit une réduction de 39 369 € due à :

- Une baisse du prix des cessions des immeubles en cours de commercialisation pour un montant de 57 400 €
- Compensée par des produits financiers pour un montant de 18 492 €

Pour l'année 2018, les recettes correspondent à :

- 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 5 539 €
- Les produits financiers représentant 18 492 €

Conclusion pour les produits 2018 :

- Le total des produits pour l'année 2018 représente 1 517 332 € pour un montant prévisionnel de 1 718 600 €
- L'écart correspond essentiellement au report des cessions îlot de l'Ange et 53 rue Notre Dame pour un montant de 219 300 €, diminué des produits financiers de 18 492 €

ORL003 MIP Rénovation Cœur de Ville de Pertuis - bilan financier prévisionnel en € HT

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1	5 121 210	4 589 215	537 995	-1 688 120	-744 657	-1 635 566	-719 455	-323 381	1	0
	DEPENSES	18 488 434	9 379 633	8 400 317	979 334	3 651 000	2 289 967	1 789 566	889 455	473 381	18 489 062	-39 368
1	ETUDES	98 480	98 480	98 480							98 480	0
2	ACQUISITIONS ET FRANCHISES	5 359 211	4 717 514	4 591 712	125 801	516 115	125 984				5 359 211	0
3	TRAVAUX	7 854 607	1 126 803	626 536	500 271	2 636 139	1 719 318	1 454 160	634 915	253 966	7 805 297	-39 310
4	FOURNITURES	1 741 254	1 032 160	901 568	130 936	250 641	256 948	128 279	33 373	19 833	1 741 254	0
5	FRANCS DIVERS	272 923	243 428	217 922	25 506	10 000	10 000	5 000	3 040	1 455	272 923	0
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS											
7	CHARGES FINANCIERES	5 787	987	987		980	980	980	980	980	5 787	0
8	REPARATIONS	3 146 134	2 160 304	1 963 137	197 167	197 167	197 167	197 167	197 167	197 167	3 146 134	0
9	Reprise TVA											
	RECETTES	18 488 432	14 500 863	12 983 531	1 517 334	1 952 900	1 546 300	1 500 000	150 000	150 000	18 489 063	-39 369
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIS	2 453 884	1 680 884	1 680 884		455 600	50 000				2 356 484	-57 400
2	PARTICIPATIONS	14 780 228	11 843 628	10 460 328	1 383 301	1 353 300	1 353 300	50 000	50 000	50 000	14 780 228	0
3	SUBVENTIONS	1 005 440	505 440	405 440	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 005 440	0
4	AUTRES PRODUITS	85 815	80 354	74 814	5 534	4 000	2 000				85 815	-42
5	PRODUITS FINANCIERS	162 055	180 558	162 055	18 497						180 558	18 497
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS											
9	Reprise TVA											
	FINANCEMENT											
	ANCIENNETES	11 200 000	11 200 000	11 200 000							11 200 000	0
1	EMPRUNTS (REFOURSEMENT)											
2	AVANCES (REFOURSEMENT)	8 000 000	8 000 000	8 000 000							8 000 000	0
3	TRESORERIE (SORTIES)	3 200 000	3 200 000	3 200 000							3 200 000	0
	MOBILISATIONS	11 200 000	11 200 000	11 200 000							11 200 000	0
1	EMPRUNTS (ENCASSEMENTS)											
2	AVANCES (ENCASSEMENTS)	8 000 000	8 000 000	8 000 000							8 000 000	0
3	TRESORERIE (ENTREES)	3 200 000	3 200 000	3 200 000							3 200 000	0
	TRESORERIE				4 991 222	3 422 528	2 677 841	1 042 275	322 820	1	1	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