

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 AVRIL 2023

.....

12. METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE – PERTUIS - CONCESSION D'AMENAGEMENT "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS" COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE - ANNEE 2022

1. INTRODUCTION

La concession d'aménagement pour la rénovation du cœur de ville de Pertuis a été notifiée par la Communauté du Pays d'Aix, devenue la Métropole Aix Marseille Provence le 1^{er} janvier 2016, à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 12 janvier 2011.

Les objectifs de l'opération sont d'une part, de réaliser la réhabilitation d'îlots très dégradés de la vieille ville et d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public : traitement de rues et places du centre-ville.

Par avenant n°1, notifié le 23 mai 2011, la Métropole a transféré par un apport en nature à l'opération les biens immobiliers acquis lors de la précédente concession (SEMEPA/CPA : 2002/2010) d'une valeur de 3 599 382€.

Par avenant n°2, notifié le 10 février 2014, les modifications suivantes ont été apportées :

- élargissement du périmètre d'intervention englobant le secteur de la future médiathèque
- prolongation de la durée de la concession jusqu'au 31/12/2020
- renforcement du programme opérationnel,
- évolution du bilan financier prévisionnel de 10,2 M€ à 19,9 M€
- évolution de la participation d'équilibre Métropole de 5M€ à 14,6 M€

Par délibération du conseil municipal du 12 février 2014, la commune de Pertuis a approuvé l'avenant n°2 au traité de concession et la participation financière à l'opération de 100 000€ par an sur la période 2014/2020 soit une participation totale de 700 000€

Par avenant n° 3, notifié le 29 janvier 2019 les modifications suivantes ont été apportées :

- modification du programme opérationnel
- gratuité du foncier pour les opérations à caractère social,
- prolongation de 3 ans de la concession jusqu'au 31/12/2023 avec une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 150 000 €,
- augmentation de la participation d'équilibre de la Métropole de 150 000 €.

Par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2019, la commune de Pertuis a approuvé l'avenant n°3 au traité de concession et la participation financière à l'opération de 100 000€ par an sur la période 2021/2023 soit une participation totale sur cette période de 300 000€

Par avenant n° 4, notifié le 2 septembre 2022 les modifications suivantes ont été apportées :

- évolution du programme opérationnel et du bilan prévisionnel : report du démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics et augmentation du montant des travaux Butte du Barry/place Saint Pierre. Leur mise en œuvre nécessite une prolongation de 2 ans de la concession jusqu'au 31 décembre 2025 avec :
 - une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 100 000 €,
 - une augmentation de la participation d'équilibre de la Métropole de 100 000 €.

Par délibération du conseil municipal du 12 avril 2022, souhaitant garder le niveau de qualité des études et projets des trois aménagements urbains : Butte du Barry/place Saint Pierre, places Murette/Diane/Parmentier et place Mirabeau, la ville de Pertuis a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession ainsi que l'augmentation de 300 000€ de sa participation financière à l'opération la portant ainsi à 1 300 000 €.

2. NOTE DE CONJONCTURE

Pour l'année 2022, les actions suivantes ont été menées :

▪ Actions sur le bâti

- Ilot Durance :
 - Poursuite des études techniques et du montage financier avec la société HLM UNICIL pour la réhabilitation des 4 immeubles (3 immeubles appartiennent à la ville, un à la SPLA : réalisation d'une résidence d'une trentaine de logements locatifs à destination de jeunes en formation, en contrat d'apprentissage, en début de parcours professionnel, avec des financements en PLAI, PLUS et PLS,
 - Présentation de l'esquisse du projet de réhabilitation à l'Architecte des Bâtiments de France et à la DRAC le 30 novembre 2022 : l'escalier, les caves et la façade du 77/87 rue Durance appartement à la ville de Pertuis sont inscrits monuments historiques,
 - Préparation de la promesse de vente SPLA / UNICIL.
- Îlot de l'Ange/tranche 2 : réhabilitation de 3 immeubles très dégradés - création de 8 logements à destination de propriétaires occupants
 - Annulation de la promesse de vente signée le 3 juin 2021 avec la société RE-HA : radiation de la société par le greffe du tribunal de Commerce de Marseille le 2 mai 2022
 - Présentation de l'esquisse du projet de réhabilitation à l'Architecte des Bâtiments de France : possibilité de créer des balcons côté cour
 - Etude d'un montage Bail Réel Solidaire en cours
- Maintenance des immeubles de la concession (15 biens immobiliers)

▪ Travaux de requalification de l'espace public

Etudes en cours :

- Aménagement de la Butte du Barry :

Dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre notifié le 26 août 2019 au groupement Atelier DONJERKOVIC / Agence PAYSAGES : élaboration des études de projet et du permis d'aménager délivré le 21/12/2021 pour un démarrage des travaux programmé en septembre 2023 ; dossier PROJET en cours

- Aménagement des places Murette/Diane/Parmentier et îlot Murette :

Dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre notifié le 27 septembre 2021 au groupement Atelier DONJERKOVIC/ENVEO : établissement d'un diagnostic patrimonial remis le 07/11/2022 et études d'esquisse/programmation pour un démarrage des travaux programmé début 2024

- Aménagement de la place Mirabeau

Dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre notifié le 26 août 2019 au groupement MATONTI Architectures & Patrimoine / BET CERRETTI / BET BEMC : études d'esquisse/programmation en attente de validation pour un démarrage des travaux programmé fin 2024

▪ Comités

- Comité technique du 1er septembre 2022

- Présentation du dossier PRO : Butte du Barry / place Saint Pierre

- Comité de pilotage du 11 octobre 2022 :

- o Présentation du dossier PRO : Butte du Barry et du dossier APS : places Murette/Diane ; de nombreuses modifications importantes aux deux projets sont demandées par la ville de Pertuis
- o Le planning et la programmation de l'opération Durance avec UNICIL est validé

- Comité de pilotage du 22 novembre 2022 :

- o Présentation du dossier PRO modifié : Butte du Barry / place Saint Pierre et dossier APS modifié : places Murette/Diane ; nouvelles demandes de modifications aux deux projets par la ville de Pertuis

▪ Financier : réalisation de l'exercice 2022

Les dépenses réalisées en 2022 s'élèvent à 242 688,22 € détaillées comme suit :

- Travaux de mise en sécurité de l'immeuble 30 rue de l'Ange pour **5 705€**
- Honoraires divers pour **17 825€** : géomètre, maîtrise d'œuvre, diagnostics amiante et hydrocarbures des enrobés bitumineux
- Les frais divers pour **21 991€** : assurance et taxe foncière principalement
- Rémunération de l'aménageur pour **197 167€**

Les recettes réalisées en 2022 s'élèvent à 202 271,16 € détaillées comme suit :

- aucune cession en 2022
- la participation de la Métropole pour **50 000€**
- la participation de la commune pour **100 000€**
- les produits financiers pour **52 271,16 €**

Ecart par rapport aux prévisions 2021

€ HT	CRAC 2021 prévisions 2022	réalisé 2022	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	- 1 548 054	- 40 417	- 1 507 637	
DEPENSES € HT	1 840 180	242 688	- 1 597 492	
Etudes	0	0	0	
ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	0	0	0	
TRAVAUX	1 424 411	5 705	-1 418 706	travaux de mise en sécurité pour 5 705€ le démarrage des travaux d'aménagement de la Butte du Barry prévu en 2022 ont été reportés en septembre 2023
HONORAIRES	201 102	17 825	-183 277	report des missions de suivi des travaux Butte du Barry : MOE, CT, CSPS
FRAIS DIVERS	17 500	21 991	4 491	augmentation de la taxe foncière
CHARGES FINANCIERES	0	0	0	
REMUNERATION	197 167	197 167	0	
RECETTES	292 126	202 271	- 89 855	
CESSIONS	142 126	0	-142 126	report cession ilot de l'Ange
PARTICIPATIONS CONCEDANT	50 000	50 000		
PARTICIPATIONS COMMUNE	100 000	100 000	-	
AUTRES PRODUITS	0	0	0	
PRODUITS FINANCIERS	0	52 271	52 271	trésorerie positive

PERSPECTIVES

Actions sur le bâti

- Ilot Durance : signature de la promesse de vente 1^{er} trimestre 2023 – obtention du permis de construire par la société HLM UNICIL fin 2023 et une cession de l'immeuble 75 rue Durance à UNICIL à l'euro symbolique fin 2024
- îlot de l'Ange / tranche 2 : commercialisation

Travaux de requalification de l'espace public

- aménagement de la Butte du Barry/place Saint Pierre : phases PRO/DCE/MARCHES démarrage des travaux : septembre 2023 / fin des travaux : 1^{er} trimestre 2025
- aménagement des places Diane/Parmentier/Murette : AVP/estimation des travaux et obtention du permis d'aménager fin 2023 - démarrage travaux : 2^{ème} semestre 2024
- aménagement place Mirabeau : dépôt du permis d'aménager – démarrage travaux fin 2024

3 BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

3.1 Dépenses

Le montant actualisé des dépenses s'élève à **18 919 506 €** soit une augmentation de **452 270€** se déclinant de la façon suivante :

- Travaux + honoraires : + **327 501 €** (modification du programme butte du Barry)
- Frais divers (taxe foncière et assurance) + **24 769€**, généré par un écoulement du stock foncier moins rapide que prévu,
- Rémunération + **100 000€** correspondant aux 2 années de prolongation de la concession

3.2 Recettes

Le montant actualisé des recettes s'élève à **18 919 506€** soit une augmentation de **452 271€** se déclinant de la façon suivante :

- Augmentation de la participation d'équilibre du concédant de **100 000 €** la portant à **11 280 846 €**

- Augmentation de la participation de la commune de Pertuis de **300 000€** (modification du programme de la butte du Barry souhaitée par la ville de Pertuis) la portant à **1 300 000 €**
- Produits financiers réalisés en 2022 s'élevant à **52 271€**

3.3 Résultat d'exploitation

L'augmentation des participation métropolitaine et communale et les produits financiers réalisés en 2022 compensent l'augmentation des dépenses générées par le surcoût des travaux et les frais de portage du foncier et permet d'avoir un résultat d'exploitation ramené à zéro.

Ligne		Bilan		Fin 2021		2022		2023		2024		2025		Bilan	
		TVA	Intitulé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	-1	6 474 793	6 515 210	-40 417	-761 695	-4 123 875	-1 589 223	0	452 270	1			
	DEPENSES	0,00	18 467 236	11 702 587	11 459 899	242 688	911 695	4 516 001	1 789 223	18 919 506	452 270				
1	ETUDES	0,00	98 450	98 450	98 450	0	0	0	0	98 450	0				
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	5 034 795	4 907 596	4 907 596	0	0	127 198	0	5 034 794	-1				
3	TRAVAUX	0,00	8 000 799	2 152 094	2 146 389	5 705	628 000	3 934 000	1 576 000	8 290 094	289 295				
4	HONORAIRES	0,00	1 852 625	1 272 118	1 254 293	17 825	67 528	394 962	156 223	1 890 831	38 206				
5	FRAIS DIVERS	0,00	333 441	322 369	300 378	21 991	19 000	9 841	7 000	358 210	24 769				
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	987	987	987	0	0	0	0	987	0				
8	REMUNERATIONS	0,00	3 146 139	2 948 972	2 751 805	197 167	197 167	50 000	50 000	3 246 139	100 000				
9	Reprise TVA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	RECETTES	0,00	18 467 235	18 177 380	17 975 109	202 271	150 000	392 126	200 000	18 919 506	452 271				
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	2 318 086	2 125 960	2 125 960	0	0	192 126	0	2 318 086	0				
2	PARTICIPATIONS	0,00	15 780 228	15 630 228	15 480 228	150 000	150 000	200 000	200 000	16 180 228	400 000				
201	Participations concédant	0,00	11 180 846	11 130 846	11 080 846	50 000	50 000	50 000	50 000	11 280 846	100 000				
202	Participations autres	0,00	3 599 382	3 599 382	3 599 382	0	0	0	0	3 599 382	0				
203	Participations commune	0,00	1 000 000	900 000	800 000	100 000	100 000	150 000	150 000	1 300 000	300 000				
3	SUBVENTIONS	0,00	5 440	5 440	5 440	0	0	0	0	5 440	0				
4	AUTRES PRODUITS	0,00	89 309	89 309	89 309	0	0	0	0	89 309	0				
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	274 172	326 443	274 172	52 271	52 271	0	0	326 443	52 271				
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCOIS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
9	Reprise TVA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	FINANCOISMENT	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	AMORTISSEMENTS	0,00	11 200 000	11 200 000	11 200 000	0	0	0	0	11 200 000	0				
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	8 000 000	8 000 000	8 000 000	0	0	0	0	8 000 000	0				
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0	0	0	0	3 200 000	0				
	MOBILISATIONS	0,00	11 200 000	11 200 000	11 200 000	0	0	0	0	11 200 000	0				
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	8 000 000	8 000 000	8 000 000	0	0	0	0	8 000 000	0				
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0	0	0	0	3 200 000	0				
	TRESORERIE	0,00	0	0	6 496 299	6 440 629	5 716 566	1 592 691	0	0	0				
	Dépenses TTC	0,00	20 452 750	12 395 296	12 146 254	247 042	1 054 601	5 383 762	2 137 068	20 970 726	0				
	Recettes TTC	0,00	18 567 247	18 238 967	18 036 696	202 271	150 000	430 551	200 000	19 019 518	0				
	TRESORERIE PERIODE	0,00	-1 302 407	6 440 629	6 496 299	-55 670	-724 063	-4 123 875	-1 592 691	0	0				
	TRESORERIE CUMUL	0,00	0	0	6 496 299	6 440 629	5 716 566	1 592 691	0	0	0				

4 PLAN DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie pluriannuel a été actualisé (cf. tableau ci-dessus) suivant les hypothèses décrites aux chapitres précédents.

Aucune avance n'a été perçue depuis l'année 2015.

5 PLANNING D'OPERATION

2023

- Etude / Travaux :
 - o Butte du Barry : démarrage des travaux : septembre 2023
 - o Places Murette/Diane/Parmentier : obtention du permis d'aménager – fin 2023
 - o Place Mirabeau : avant-projet – dépôt permis d'aménager fin 2023
- Commercialisation :
 - o îlot de l'Ange – tranche 2
 - o îlot Durance : immeuble 75 rue Durance

2024

- Acquisition :
 - o 78 rue Durance (îlot Astion)
- Etude / Travaux :
 - o Butte du Barry : poursuite des travaux
 - o places Murette/Diane/Parmentier : démarrage travaux – 2^{ème} semestre 2024
 - o place Mirabeau : obtention du permis d'aménager
- Commercialisation :
 - o Ilot Astion
- Cession :
 - o Ilot de l'Ange – tranche 2
 - o Ilot Durance

2025

- Travaux :
 - o Butte du Barry : fin des travaux – 1^{er} trimestre 2025
 - o places Murette/Diane/Parmentier : travaux
 - o place Mirabeau : travaux
- Cession :
 - o Ilot Astion

6 DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

7 ACQUISITION/CESSION

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2022

Aucune cession n'a été réalisée en 2022

8 BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS D'AVANCE DE TRESORERIE

Année 2011 : Une avance de trésorerie d'un montant de 2 200 000€ a été versée le 18 février 2011 et remboursée le 31 décembre 2011 (convention notifiée le 20 janvier 2011)

Année 2012 : Une avance de trésorerie d'un montant de 1 600 000€ a été versée le 16 janvier 2012 et remboursée le 31 décembre 2012 (convention notifiée le 11 janvier 2012)

Année 2013 : Une avance de trésorerie d'un montant de 1 600 000€ a été versée le 17 janvier 2013 et remboursée le 31 décembre 2013 (délibération en Conseil Communautaire)

Année 2014 : Une avance de trésorerie d'un montant de 1 600 000€ a été versée le 21 janvier 2014 et remboursée le 31 décembre 2014 (délibération en Conseil Communautaire)

Année 2015 : Une avance de trésorerie d'un montant de 1 000 000€ a été versée le 19 janvier 2015 et remboursée le 31 décembre 2015 (délibération en Conseil Communautaire)

9 SUBVENTIONS

Subventions communales

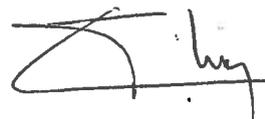
Par délibération du conseil municipal du 13 novembre 2012, la commune de Pertuis a approuvé le versement d'une subvention pour le financement de l'étude de circulation du centre-ville à hauteur de 5 440€ HT

10 RAPPORT SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES PUBLIQUES

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique n'a été réalisé en 2022.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent 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
Thierry COLOMBERO