

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-036-14089/23/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis 58426

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

Le Pays d'Aix accompagne et soutient la ville de Pertuis depuis 2003 dans la rénovation de son cœur de ville. Une première convention publique d'aménagement s'est achevée le 31 décembre 2010. Elle a permis de réhabiliter des immeubles anciens, d'améliorer le fonctionnement urbain et la qualité de l'espace public, mais aussi de préparer, grâce aux acquisitions foncières réalisées, le traitement futur des îlots très dégradés situés dans le périmètre de la convention. Depuis 2011, l'action engagée dans le centre historique de Pertuis s'est poursuivie sous la forme d'une nouvelle opération d'aménagement, dénommée « concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis ».

Cette opération a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée initiale de quatre ans. Afin de réaliser le programme de travaux dans les meilleures conditions, la durée de la concession a été prorogée par 4 avenants successifs et doit s'achever au 31 décembre 2025.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, qui s'est réuni à plusieurs reprises durant l'exercice écoulé, notamment sur des réunions de chantiers et du comité de pilotage qui s'est réuni deux fois en 2020.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.

- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Le rapport relatif au CRAC 2022 a été présenté au Conseil de l'Administration de la SPLA le 12 avril 2023.

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité :

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

- **Actions sur le bâti :**
- ✓ **Sur l'îlot 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 S.P.L.A.: réalisation d'une résidence d'une trentaine de logements locatifs à destination de jeunes en formation, en contrat d'apprentissage 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 S.P.L.A. / UNICIL.
- ✓ **Sur l'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 :**

Trois études sont en cours, portant sur :

- **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.

Le montant prévisionnel des dépenses pour 2022 s'élevait à 1 840 180 € pour un montant réalisé de 242 688 €. Ce différentiel s'explique par le report de travaux de la Butte du Barry sur l'année 2023.

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 292 126 € dans le précédent CRAC, pour un montant perçu de 202 271 €, qui s'explique par le report en 2023 de la cession de la tranche 2 de l'îlot de l'Ange.

Evolution du bilan :

Le nouveau bilan prévisionnel, d'un montant de 18,919 millions d'€ est en augmentation par rapport au bilan approuvé dans le CRAC 2021 (18,467 millions), soit une augmentation de 472 270 € correspondant à la hausse des assurances et taxes foncières, ainsi qu'aux modifications de travaux sur l'opération de la Butte du Barry.

Ces modifications génèrent une augmentation du poste dépenses que le bilan global de l'opération ne pouvait pas absorber. Ainsi, la participation d'équilibre versée par la Métropole a été augmenté de 100 000€ le cadre de l'avenant n°4 approuvé par le Conseil de Métropole du 30 Juin 2022. Parallèlement, la Commune de Pertuis a également augmenté sa participation à l'opération pour un montant de 300 000€ supplémentaire.

La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2023 s'élève à 50 000 € et sera versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

Perspectives 2023 :

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 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.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2022, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2022.

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

Le Bureau 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°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA 029-8299/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 relative à l'approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole;
- 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 10 février 2011 approuvant l'avenant n°1 sur l'apport en nature du stock foncier,
- La délibération n°2013-A284 du Conseil communautaire de la CPA du 19 décembre 2013 approuvant l'avenant n°2 à la concession, apportant des modifications au programme, au périmètre et à la durée de l'opération ;
- La délibération n°DEVT 001-4663/18/CM du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 approuvant l'avenant n°3 au traité de concession,
- La délibération n°URBA-036-12127/22/CM du Conseil de Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires du 12 avril 2023 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2022 de la concession de l'opération rénovation du cœur de ville de Pertuis.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2022) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2023 s'élève à 50 000 euros, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2022. Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget métropolitain en section d'investissement : Opération Budgétaire 4581162716, Nature 4581, Fonction 515, Autorisation de Programme DI716AP2.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les documents nécessaires afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT