

SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Conseil d'Administration du

Question n°

Métropole Aix Marseille Provence

Concession d'aménagement "Rénovation du cœur de ville de Pertuis" Commune de Pertuis

Compte-rendu financier annuel à la collectivité – Année 2023

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 au traité de concession :

- 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 au traité de concession :

- 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 au traité de concession :

- 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 2023, les actions suivantes ont été menées :

▪ Actions sur le bâti

- Ilot Durance :
 - Signature de la promesse de vente S.P.L.A. / UNICIL le 4 mai 2023
 - Poursuite des études techniques et du montage financier avec la société HLM UNICIL pour la réhabilitation de 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, en début de parcours professionnel, avec des financements PLAI, PLUS et PLS,
 - Dépôt des demandes d'agrément et de subventions par UNICIL
 - Présentation du permis de construire à l'Architecte des Bâtiments de France et à la DRAC le 12 décembre 2023 : l'escalier, les caves et la façade du 77/87 rue Durance appartenant à la ville de Pertuis sont inscrits aux Monuments Historiques,
- Îlot de l'Ange/tranche 2 : réhabilitation de 3 immeubles très dégradés - création de 8 logements
 - Remise à la commercialisation fin 2023 après accord du Maire de Pertuis de réaliser des logements locatifs/propriétaires occupants et non plus uniquement à destination de propriétaires occupants avec une obligation d'occupation pendant 10 ans (courrier de Monsieur PELLENCE du 23 novembre 2023). Décision qui a été agréée au comité de pilotage du 23 février 2024.
 - Mandat de vente avec l'agence Maisons & Demeures à Pertuis : recherche d'un promoteur
 - Présentation d'une esquisse de projet de réhabilitation à l'Architecte des Bâtiments de France : possibilité de créer des balcons côté cour.
- Maintenance des immeubles de la concession (15 biens immobiliers)

▪ Travaux de requalification de l'espace public

- Aménagement de la Butte du Barry :

Remodelage de la butte du Barry - Construction d'un mur de rempart de 10 m, d'un escalier et installation de deux ascenseurs reliant la place Saint-Pierre au Pré du Roi, création de sanitaires, réaménagement du parking Saint Antoine

Pour mémoire :

- Marché de maîtrise d'œuvre notifié le 26 août 2019 au groupement Atelier DONJERKOVIC / Agence PAYSAGES et permis d'aménager délivré le 21/12/2021
- Estimation des travaux dossier AVP : 2 920 000€HT

En 2023 :

- Etablissement du dossier PRO/DCE coût estimatif des travaux : **4 000 000€HT (+1 080 000€ par rapport à l'AVP)**
- Lancement de la consultation des entreprises le 24/07/2023 : 5 lots

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

Aménagement d'un cours provençal ombragé bordé de platanes par la réunion des places de la Diane et Murette après démolition de l'îlot Murette - Esplanade intermédiaire avec 2 escaliers – fontaine en cascade - Traitement du carrefour Parmentier/Silvy/Mal Leclerc/Colbert

Pour mémoire :

- Marché de maîtrise d'œuvre notifié le 27 septembre 2021 au groupement Atelier DONJERKOVIC/ENVEO
- Estimation des travaux dossier APS : 1 980 000€HT

En 2023 :

- AVP en cours : coût prévisionnel des travaux : **2 200 000€HT (+ 220 000€ par rapport à l'APS)**

- Aménagement de la place Mirabeau

Traitement différencié de 3 espaces : parvis de l'église au sud / espaces ombragés : restaurant - terrasse à l'est / espace polyvalent au nord - Suppression de l'aspect rond-point de la fontaine
A terme piétonnisation de la place

Pour mémoire :

- Marché de maîtrise d'œuvre notifié le 26 août 2019 au groupement MATONTI Architectures & Patrimoine / BET CERRETTI / BET BEMC
- APS en attente de validation par la ville de Pertuis - coût estimatif des travaux : **1 600 000€HT (+ 400 000€HT par rapport aux premières esquisses)**

▪ Comités

- Comité technique du 20 janvier 2023

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

- Comité technique du 12 octobre 2023

- Présentation du dossier AVP places Murette/Diane/ Parmentier, en présence de l'Architecte des Bâtiments de France : validation pour déposer le permis de démolir en amont du permis d'aménager

▪ Financier : réalisation de l'exercice 2023

Les dépenses réalisées en 2023 s'élèvent à **303 191€** détaillées comme suit :

- Remboursement de frais d'acte notarié pour - **1 179€**

- Travaux de mise en sécurité sur 6 immeubles pour **8 773€**
- Honoraires divers pour **70 428€** : géomètre, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, diagnostics divers
- Les frais divers pour **28 003€** : assurance et taxe foncière principalement, annonces/publicité
- Rémunération de l'aménageur pour **197 167€**

Les recettes réalisées en 2022 s'élèvent à **201 517€** détaillées comme suit :

- aucune cession en 2023
- la participation de la Métropole pour **50 000€**
- la participation de la commune pour **100 000€**
- autres produits : régularisation de charges locatives pour **1 409€**
- les produits financiers pour **50 108€**

Ecart par rapport aux prévisions 2022

€ HT	CRAC 2022 prévisions 2023	réalisé 2023	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	- 761 695	- 101 674	660 021	
DEPENSES € HT	911 695	303 191	- 607 324	
ETUDES				
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		-1 179		
TRAVAUX	628 000	8 773	-619 227	les travaux d'aménagement de la Butte du Barry prévus 2022/2023 ont été reportés début 2024
HONORAIRES	67 528	70 428	2 900	études techniques Butte du Barry et places Diane/murette
FRAIS DIVERS	19 000	28 003	9 003	augmentation des taxes foncières et assurance et nouvelle taxe sur logements vacants + publicité AAPC
CHARGES FINANCIERES	0	0	0	
REMUNERATION	197 167	197 167	0	
RECETTES	150 000	201 517	51 517	
CESSIONS	0	0	0	
PARTICIPATIONS	150 000	150 000	0	
SUBVENTIONS	0	0	0	
AUTRES PRODUITS	0	1 409	1 409	régularisation charges locatives
PRODUITS FINANCIERS	0	50 108	50 108	trésorerie positive

PERSPECTIVES 2024

Actions sur le bâti

- ilot Durance :
 - Dépôt du PC : mars 2024
 - Préparation acte de vente définitif pour début 2025
 - Fin des travaux : rentrée scolaire 2026
- ilot Ange : commercialisation et dépôt du permis de construire
- ilot Astion : acquisition de l'immeuble 78 rue Durance

Travaux de requalification de l'espace public

- Butte du Barry : CAO février 2024 - démarrage des travaux : mars 2024
fin des travaux : 1^{er} trimestre 2025

- Aménagement des places Diane/Parmentier/Murette : obtention du permis de démolir juillet 2024 et du permis d'aménager fin 2024 - démarrage travaux : 2^{ème} semestre 2024 – fin des travaux fin 2025

Bilan financier

Aujourd'hui, suite aux modifications du programme d'aménagement de la Butte du Barry demandées par la ville de Pertuis et validée par la Métropole (+1 080 000€), à l'actualisation du coût des travaux des places Murette/Diane/Parmentier et de la place Mirabeau (+620 000€), aux honoraires et frais divers induits par ces travaux supplémentaires (+350 000€), ainsi qu'aux dépenses supplémentaires (frais d'acquisition, études de pollution, de faisabilité évalués à 50 000€) pour la cession à un opérateur public de l'îlot Astion, le comité de pilotage de l'opération réuni le 23 février 2024 a décidé d'augmenter de 2 100 000€ la participation en numéraire du concédant pour faire face à ces dépenses supplémentaires en la passant à 16 980 228€.

De plus, le retard pris sur le planning de réalisation ne permet pas de clôturer les marchés et de réaliser l'aménagement de la place Mirabeau avant le 31 décembre 2025. C'est pourquoi, il a été décidé lors de ce même comité de pilotage de prolonger la durée de la concession de 3 ans jusqu'au 31 décembre 2028 pour permettre à la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires" de suivre la réalisation de ces aménagements jusqu'à leur réception et de rémunérer pour cela la S.P.L.A. à hauteur de 150 000€ (50 000€ / an).

Pour couvrir cette rémunération supplémentaire, la commune a accepté au cours de ce comité de pilotage du 23 février 2024 d'augmenter sa participation financière de 150 000€.

La Commune délibérera l'augmentation de sa participation à la concession au prochain conseil Municipal.

La SPLA Pays d'Aix Territoires présentera un avenant n°5 au traité de concession au prochain Conseil Métropolitain.

3 Bilan prévisionnel actualisé

3.1 Dépenses

Le montant actualisé des dépenses s'élève à **21 221 022€** soit une augmentation de **2 301 516€**; correspondant :

- Aux études préalables pour la restructuration de l'îlot Astion : **15 000€**
- A l'acquisition programmée d'un immeuble sur cet îlot, estimé à un prix plus élevé que la précédente évaluation : **35 000€**,
- A l'augmentation des travaux sur les espaces publics et les honoraires correspondants soit au total **2 050 000€**
- A l'augmentation de la rémunération du concessionnaire : **150 000€** (50 000€/an)
- A des frais divers : taxes foncières et assurances plus élevées que prévu, du fait du report des cessions du stock foncier : **51 516€**

3.2 Recettes

Le montant actualisé des recettes s'élève à **21 221 022€** soit une augmentation de **2 301 517€** correspondant :

- A la participation supplémentaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence : **2 100 000€**

- A la participation supplémentaire de la Commune de Pertuis : **150 000€**
- A une régularisation de charges de mises à disposition de locaux à la Commune de Pertuis de **1 409€**.
- Aux produits financiers réalisés en 2023 de **50 108€**

3.3 Résultat d'exploitation

L'augmentation des participation métropolitaine et communale et les produits financiers réalisés en 2023 compensent l'augmentation des dépenses générées par le surcoût des travaux et les études et frais divers et permet d'avoir un résultat d'exploitation ramené à zéro.

			Bilan	Réalisé	Fin 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Bilan	
Ligne	Intitulé	TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00		6 373 118	6 474 793	-101 674	-3 726 350	-2 272 271	118 929	-488 071	-5 355		
	DEPENSES	0,00	18 919 506	12 005 778	11 702 587	303 191	4 118 476	2 472 271	981 071	1 588 071	55 355	21 221 022	2 301 516
1	ETUDES	0,00	98 450	98 450	98 450			15 000				113 450	15 000
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	0,00	5 034 795	4 906 417	4 907 596	-1 179	163 378					5 069 795	35 000
3	TRAVAUX	0,00	8 290 093	2 160 867	2 152 094	8 773	3 603 226	2 172 000	787 000	1 297 000		10 020 093	1 730 000
4	HONORAIRES	0,00	1 890 831	1 342 546	1 272 118	70 428	276 872	220 271	136 071	235 071		2 210 831	320 000
5	FRAIS DIVERS	0,00	358 211	350 372	322 369	28 003	25 000	15 000	8 000	6 000	5 355	409 727	51 516
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	0,00											
7	CHARGES FINANCIERES	0,00	987	987	987							987	
8	REMUNERATIONS	0,00	3 246 139	3 146 139	2 948 972	197 167	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	3 396 139	150 000
9	Reprise TVA	0,00											
	RECETTES	0,00	18 919 506	18 378 897	18 177 380	201 517	392 126	200 000	1 100 000	1 100 000	50 000	21 221 023	2 301 517
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	0,00	2 318 086	2 125 960	2 125 960		192 126					2 318 086	
2	PARTICIPATIONS	0,00	16 180 228	15 780 228	15 630 228	150 000	200 000	200 000	1 100 000	1 100 000	50 000	18 430 228	2 250 000
201	Participations concédant	0,00	11 280 846	11 180 846	11 130 846	50 000	50 000	50 000	1 050 000	1 050 000		13 380 846	2 100 000
202	Participations autres	0,00	3 599 382	3 599 382	3 599 382							3 599 382	
203	Participations commune	0,00	1 300 000	1 000 000	900 000	100 000	150 000	150 000	50 000	50 000	50 000	1 450 000	150 000
3	SUBVENTIONS	0,00	5 440	5 440	5 440							5 440	
4	AUTRES PRODUITS	0,00	89 309	90 717	89 309	1 409						90 717	1 408
5	PRODUITS FINANCIERS	0,00	326 443	376 552	326 443	50 108						376 552	50 109
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	0,00											
9	Reprise TVA	0,00											
	FINANCEMENT	0,00											
	AMORTISSEMENTS	0,00	11 200 000	11 200 000	11 200 000							11 200 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	0,00											
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	0,00	8 000 000	8 000 000	8 000 000							8 000 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	0,00	3 200 000	3 200 000	3 200 000							3 200 000	
	MOBILISATIONS	0,00	11 200 000	11 200 000	11 200 000							11 200 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	0,00											
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	0,00	8 000 000	8 000 000	8 000 000							8 000 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	0,00	3 200 000	3 200 000	3 200 000							3 200 000	
	TRESORERIE	0,00			6 440 629	6 326 353	2 650 236	374 497	493 426	5 355			

4 Plan de trésorerie

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'opération

2024

- Travaux :
 - o Butte du Barry/ place Saint Pierre : démarrage des travaux en mars

- Etudes / travaux
 - o démolition ilot Murette : 3^{ème} trimestre
 - o Places Murette/Diane/Parmentier : obtention du permis d'aménager fin 2024
- Commercialisation :
 - o îlot de l'Ange – tranche 2
- Acquisition :
 - o 78 rue Durance (îlot Astion)

2025

- Fin des travaux :
 - o Butte du Barry / place Saint Pierre : début 2025
- Fin des travaux : fin 2025
 - o Places Murette/Diane/Parmentier
- Commercialisation :
 - o Ilot Astion
- Cession :
 - o Ilot de l'Ange – tranche 2
 - o Ilot Durance : 75 rue Durance

6 Démarche 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 trésorerie

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 prérogatives publiques

Aucun acte relatif à l'exercice de prérogative de puissance publique n'a été réalisé en 2023.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent compte rendu annuel à la collectivité.