

AVENANT N° 5
A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
RELATIVE A L'OPERATION DE
« RENOVATION
DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS »
(Art. L.300-4 et ss du code de l'Urbanisme)

Métropole d'Aix-Marseille-Provence,
Délibération du Conseil de Métropole n° en date du
transmise au représentant de l'Etat par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
le:
notifiée par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
à la Société le :

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL ou son représentant par délégation,

ci-après dénommée « la Métropole » ou « le concédant »

ET D'AUTRE PART :

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT « 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 Eric CHEVALIER

ci-après dénommée « la S.P.L.A. » ou « le concessionnaire »

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 10 décembre 2010, le Bureau de la COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX (C.P.A), devenue le 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la S.P.L.A PAYS D'AIX TERRITOIRES, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération dénommée « rénovation du cœur de ville de Pertuis - 2011/2014 ». Cette concession d'aménagement a été reprise de droit par la Métropole à la date de sa création le 01 janvier 2016.

Cette opération a pour objectif, d'une part, de réhabiliter et remettre sur le marché certains îlots d'habitation du centre ancien intra-muros pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de la convention publique d'aménagement 2002/2010 intitulée « restructuration du centre ville de Pertuis » et, d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

Cette convention de concession d'aménagement a fait l'objet de 3 avenants :

- Avenant 1, notifié le 23 mai 2011 : les modalités de transfert des biens immobiliers issus de la première opération ont été modifiés,
- Avenant 2, notifié le 10 février 2014 : la concession a été prolongée de 6 ans jusqu'en 2020, le périmètre a été agrandi incluant la future médiathèque des Carmes, le programme a été modifié et la Métropole a accordé une participation supplémentaire de 9 753 226 euros,
- Avenant 3, notifié le 29 janvier 2019 : la concession a été prolongée de 3 ans jusqu'en 2023, les prix de cession ont été modifiés et la Métropole a accordé une participation supplémentaire de 150 000 euros
- Avenant 4, notifié le 2 septembre 2022 : la concession a été prolongée de 2 ans jusqu'en 2025, et la Métropole a accordé une participation supplémentaire de 100 000 euros

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€ (50 000€ / an).

Il est également proposé de simplifier le processus d'agrément d'acquéreur avec une validation de la Métropole Aix-Marseille-Provence par courrier.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1^{er}

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

- de prolonger la durée de la concession de 3 ans,
- d'augmenter de 2 100 000 euros le montant de la participation en numéraire du concédant
- d'augmenter de 150 000 euros le montant de la rémunération en numéraire du concessionnaire
- de modifier la procédure d'agrément d'acquéreur

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

Le dernier alinéa de l'article 6.1 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2028. 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

Le paragraphe 4 de l'article 24 est rédigé aujourd'hui comme suit :

« Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au paragraphe précédent seront validées par le concédant par délibération de l'autorité compétente. »

Le paragraphe 4 de l'article 24 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au paragraphe précédent seront étudiées par les instances de suivi de l'opération. Le Comité de Pilotage sélectionnera le(s) candidat(s) acquéreur(s) retenu(s) et les présentera pour agrément au concédant en vue de recueillir son accord exprès avant la signature de la promesse de vente. La décision du concédant sera valablement donnée et notifiée par courrier du Président de la Métropole, ou de son représentant, après la saisine écrite par le concessionnaire. Ce dernier devra communiquer en préalable à la Métropole les noms et qualités des acquéreurs, la description sommaire du

programme, la Surface de Plancher de la construction, le prix et les modalités de cession, afin de mentionner ces informations dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains. Cet accord restera acquis pour la signature de l'acte de vente définitif à la condition expresse qu'aucune modification substantielle ne soit intervenue entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte définitif. »

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 27.3 « PARTICIPATION DU CONCEDANT AU COUT DE L'OPERATION »

L'article 27.3 est modifié par le présent avenant de la façon suivante :

« En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par :

- l'apport par le concédant au terme de l'opération précédente des immeubles non bâtis et immeubles bâtis dont il est propriétaire d'une superficie totale de 5900 m², pour un montant total de 3 599 382 euros représentant la valeur de l'apport référencée dans l'acte notarié en date du 16 juin 2011.
- un apport en numéraire de 13 380 846 euros versé de la façon suivante :
 - déjà versé au 31/12/2023 : 11 180 846 euros
 - années 2024 et 2025 : 100 000 € soit 50 000 euros par an
 - années 2026 et 2027 : 2 100 000 euros soit 1 050 000 euros par an.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la 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 par le présent avenant de la façon suivante :

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 3 396 139 euros, réparti de la façon suivante :

- de 2011 à 2021 : un montant total forfaitaire de 2 751 805 euros actualisé annuellement a été versé,
- années 2022 et 2023 : un montant forfaitaire de 197 167 euros par an a été versé soit au total 394 334 euros,
- années 2024 à 2028 : un montant forfaitaire de 50 000 euros par an sera versé soit au total 250 000 euros.

Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement

Le bilan prévisionnel annexé à la concession est modifié en conséquence et se trouve en annexe du présent avenant.

Les autres articles du traité sont inchangés.

Fait en 4 exemplaires à _____, le

Pour la Présidente de la Métropole
AIX MARSEILLE PROVENCE
et, par délégation

Pour la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires"
Le Président

Martine VASSAL

Eric CHEVALIER

ANNEXE

CONCESSION D'AMENAGEMENT "RENOVATION DU CŒUR DE VILLE DE PERTUIS"

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL EN € HT

			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			