

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

URBA-070-16285/24/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis 92662

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

La Métropole 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 et du comité de pilotage qui s'est réuni deux fois en 2023.

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 2023 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 30 avril 2024.

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité :

Pour l'année 2023, les actions suivantes ont été menées :

- **Actions sur le bâti :**

- ✓ **Sur l'îlot 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 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),
- Dépôt des demandes d'agrément et de subvention 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 monuments historiques,

- ✓ **Sur l'îlot de l'Ange/tranche 2 :** réhabilitation de 3 immeubles très dégradés - création de 8 logements à destination de propriétaires occupants

- Remise à la commercialisation fin 2023 après accord du Maire de Pertuis de réaliser des logements locatifs/propriétaires occupants et non plus iniquement à destination de propriétaires occupants avec une obligation d'occupation pendant 10 ans. Cette décision sera agréée lors du prochain comité de pilotage.
- Mandat de vente avec l'agence Maison & Demeures à Pertuis : recherche d'un promoteur.
- Présentation de l'esquisse du 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 :**

Trois études sont en cours, portant sur :

- **Aménagement et remodelage de la Butte du Barry : Construction d'un rempart, d'un escalier et installation de deux ascenseurs :**

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 délivrer le 21 décembre 2021 ; dossier PROJET/DCE élaboré en 2023 pour un montant évalué à 3 997 838 €HT, lancement de la consultation des entreprises de travaux le 24 juin 2023.

- **Aménagement des places Murette/Diane/Parmentier et îlot Murette : aménagement d'un cours provençal et d'une place ombragée après démolition de l'îlot Murette :**

Dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre notifié le 27 septembre 2021 au groupement Atelier DONJERKOVIC/ENVEO : après l'élaboration d'un diagnostic patrimonial et des études niveau esquisses, l'AVP est en cours d'élaboration avec un cout prévisionnel des travaux estimé à 2 200 000 € HT.

- **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 niveau APS en cours de validation par la ville de Pertuis pour un cout estimatif de 1 600 000 €HT.

Dans le précédent CRAC le montant prévisionnel des dépenses pour 2023 s'élevait à 911 695 €, pour un montant réalisé de 303 191 €. Ce différentiel s'explique par le report de travaux de la Butte du Barry sur l'année 2024.

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 150 000 € dans le précédent CRAC, pour un montant perçu de 201 517 €, qui s'explique par une trésorerie positive en 2023 qui a généré des produits financiers.

Evolution du bilan :

Le nouveau bilan prévisionnel, d'un montant de 21,221 millions d'€ est en augmentation par rapport au bilan approuvé dans le CRAC 2022 (18,919 millions), soit une augmentation de 2 301 516 €. Cette augmentation est nécessaire pour finaliser le programme des travaux de la concession et notamment les places Diane/Murette, la Butte du Barry, la place Mirabeau ainsi que la finalisation des travaux sur un îlot dégradé.

Les participations de la Métropole et de la commune doivent être augmentée de 2 250 000 € dont 2 100 000 € pour la part métropolitaine et 150 000 € pour la commune. Ces participations seront versées en 2026 et 2027. La durée de la concession doit être prolongée de 3 années pour permettre la réalisation de ces travaux. Ces modifications font l'objet d'un avenant.

La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2024 s'élève à 50 000 € et sera versée à la SPLA après l'adoption du présent CRAC.

Perspectives 2024 :

Actions sur le bâti :

- Îlot Durance : dépôt du PC en mars 2024, préparation acte de vente définitif pour début 2025, fin des travaux prévus pour la rentrée scolaire 2026.
- Îlot de l'Ange / tranche 2 : commercialisation et dépôt du permis de construire
- Îlot Astion : acquisition de l'immeuble 78 rue Durance.

Travaux de requalification de l'espace public :

- Aménagement de la Butte du Barry : CAO février 2024, fin des travaux 1^{er} trimestre 2025
- Aménagement des Places Diane/Parmentier/Murette : obtention du permis de démolir juillet 2024 et de permis de construire fin 2024 - démarrage travaux : 2^{ème} semestre 2024 – fin des travaux fin 2025.

Evolution du contrat :

Afin de finaliser le programme de travaux, un avenant n°5 au traité est nécessaire afin d'augmenter le montant de la participation et la durée de la concession.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2023, 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 2023.

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°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° 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°URBA-036-12127/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°4 au traité de concession ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole modifié.

Où il 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 en date du 30 avril 2024 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 de la concession de l'opération rénovation du cœur de la ville de Pertuis.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2023 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 2024 s'élève à 50.000 euros, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2023.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024, en section d'investissement : Autorisation de Programme F310P20D01, Opération Budgétaire 190133700D « Pertuis rénovation Centre Ancien », Chapitre 204, nature 20422, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous-politique « Renouvellement urbain » et du programme « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

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