

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 AVRIL 2025

.....

13. Métropole – Commune de Pertuis - Concession d'aménagement « Rénovation du cœur de ville de Pertuis » - CRFA 2024

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 avenant n° 5, notifié le 23 septembre 2024 les modifications suivantes ont été apportées au traité de concession :

- évolution du programme opérationnel et du bilan prévisionnel : report du démarrage et augmentation du montant des travaux d'aménagement des espaces publics. Leur mise en œuvre nécessite une prolongation de 3 ans de la concession jusqu'au 31 décembre 2028 avec :
 - une augmentation de la rémunération du concessionnaire de 150 000 €
 - une augmentation de la participation d'équilibre de la Métropole de 2 100 000 €,
 - une modification de la procédure d'agrément d'acquéreur.

2. Note de conjoncture

Pour l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

▪ Actions sur le bâti

- Îlot Durance :
 - 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 de 30 logements locatifs meublés à destination de jeunes en formation, en contrat d'apprentissage, en début de parcours professionnel, avec des financements PLUS et PLS,
 - Constitution des dossiers de demande d'agrément et de subventions par UNICIL, notamment label « BBC Rénovation » et bilan financier à l'équilibre
 - Dépôt du permis de construire en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France et la DRAC le 20 décembre 2024 : 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
 - 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,
- Îlot d'Astion : création de 12 à 15 logements en accession sociale sur 6 immeubles - opération bloquée car un immeuble est occupé par une personne âgée qui ne souhaite pas vendre. Après négociation, accepte de vendre avec possibilité d'occupation pendant 18 mois maximum
- Maintenance des immeubles de la concession (15 biens immobiliers)

▪ Travaux de requalification de l'espace public

- Aménagement de la Butte du Barry et de la place Saint-Pierre :

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

- Marché de maîtrise d'œuvre notifié le 26 août 2019 au groupement Atelier DONJERKOVIC / Agence PAYSAGES - permis d'aménager délivré le 21/12/2021
- Marchés de travaux notifiés en mars 2024 : 5 lots : VRD-Gros œuvre-2d œuvre /ascenseurs/métallerie-serrurerie/éclairage public-électricité extérieure/espaces verts
- Coût total des travaux : 4 026 933 € HT
- Démarrage des travaux le 25 mars 2024

- Aménagement des places Murette/Diane/Parmentier en cours provençal :

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/Marechal Leclerc/Colbert

- ETAPE 1 - Démolition de l'îlot Murette

- Marché de maîtrise d'œuvre : ALMA Ingénierie notifié le 18 décembre 2023
- Permis de démolir délivré le 7 mai 2024
- Marché de travaux : lot désamiantage et démolition : MARION/ROUX TP notifié le 10 décembre 2024
- Coût des travaux : 178 832 € HT

- ETAPE 2 - Aménagement du cours provençal :

- Marché de maîtrise d'œuvre notifié le 27 septembre 2021 au groupement Atelier DONJERKOVIC/ENVEO
- Estimation des travaux dossier AVP : 2 200 000€HT
- Permis d'aménager délivré le 14 octobre 2024
- Arrêt de la mission en attente de la démolition de l'îlot Murette

▪ Comités et réunions

- Comité de pilotage du 23 février 2024

- Validation de l'avenant 5 de prolongation de 3 ans, notifié le 23 septembre 2024

- Réunion du 20 juin 2024

- Ilot Durance : modification du programme avec UNICIL : 30 logements sociaux au lieu de 34. La ville de Pertuis attribuera une subvention de 100 000€ à UNICIL
- Ilot Astion : L'indivision CARTA accepte de vendre son bien pour 160 000€.
- Immeuble 33 rue Résini : la ville de Pertuis souhaiterait que la S.P.L.A. "Pays d'Aix Territoires" prenne en charge cet immeuble très dégradé (ancien couvent des Clarisses), occupé par des propriétaires modestes. Il se situe dans le périmètre de la concession mais n'est pas dans le programme d'actions : aucune dépense n'est prévue
- Cours provençal : faire les travaux en 2 étapes : démolition puis aménagement pour se rendre compte une fois l'îlot démoli, de la perspective du futur cours

▪ Financier : réalisation de l'exercice 2024

Les dépenses réalisées en 2024 s'élèvent à **1 287 833€** détaillées comme suit :

- Aucune acquisition en 2024
- Travaux pour **1 076 508€** : Butte du Barry pour **1 074 457€** et travaux sur bâtiments pour **2 050€**
- Honoraires divers pour **130 735€** : géomètre, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, CSPS, diagnostics divers
- Les frais divers pour **30 590€** : assurance et taxe foncière principalement, annonces/publicité
- Rémunération de l'aménageur pour **50 000€**

Les recettes réalisées en 2022 s'élèvent à **287 631€** détaillées comme suit :

- Aucune cession en 2024
- La participation de la Métropole pour **50 000€**
- La participation de la commune pour **150 000€**
- Les produits financiers pour **87 631€**

Ecart par rapport aux prévisions CRFA 2023

€ HT	CRAC 2023 prévisions 2024	réalisé 2024	écart	commentaires
SOLDE D'EXPLOITATION	- 3 726 349	- 1 000 202	2 726 147	
DEPENSES € HT	4 118 475	1 287 833	- 2 830 642	
ETUDES				
ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	163 377		-163 377	acquisition CARTA (ilot Astion) reportée le 17 février 2025
TRAVAUX	3 603 227	1 076 508	-2 526 719	les travaux de la Butte du Barry, démarrés en mars 2024 ont été facturés à 30% en 2024 au lieu de 80% en prévisionnel les travaux de démolition de l'ilot Murette ont été reportés début 2025
HONORAIRES	276 871	130 735	-146 136	honoraires Barry et Murette reportés
FRAIS DIVERS	25 000	30 590	5 590	taxe foncière
CHARGES FINANCIERES				
REMUNERATION	50 000	50 000	0	
RECETTES	392 126	287 631	- 104 495	
CESSIONS	192 126	0	-192 126	cession ange 2 non réalisée
PARTICIPATIONS	200 000	200 000	0	
SUBVENTIONS				
AUTRES PRODUITS				
PRODUITS FINANCIERS		87 631	87 631	trésorerie positive

PERSPECTIVES 2025

Actions sur le bâti

- ilot Durance : opérateur social UNICIL
 - Signature promesse de vente en début d'année
 - Obtention du permis de construire déposé le 20/12/2024
 - Accord des partenaires financiers : prêts bancaires, agréments, subventions
 - Signature acte définitif fin d'année
- ilot Ange : promesse de vente et dépôt du permis de construire
- ilot Astion : acquisition de l'immeuble 78 rue Durance le 17 février 2025 et lancement des études techniques (relevés géomètre, programmation, faisabilité, ...)

Travaux de requalification de l'espace public

- Aménagement Butte du Barry :
 - o Poursuite des travaux
 - o Analyse de la demande de la commune en cours de chantier sur l'aménagement d'un parking pour camping-car sur la place Saint-Antoine en lieu et place d'un parking voiture, nécessitant un permis de construire modificatif.
 - o Fin des travaux : septembre 2025

- Désamiantage et démolition de l'îlot Murette
 - o Démarrage des travaux : 24 février 2025
 - o Fin des travaux : mai 2025

- Aménagement des places Diane/Parmentier/Murette : cours provençal
 - o OS de démarrage du dossier PRO/DCE notifié le 9 janvier 2025
 - o Remise du dossier PRO le 8 mars 2025
 - o Remise du DCE : 3 avril 2025
 - o Lancement de la consultation
 - o Démarrage travaux : septembre 2025

3 Bilan prévisionnel actualisé

3.1 Dépenses

Le montant actualisé des dépenses s'élève à **21 308 656€** soit une augmentation de **87 632€**; correspondant :

- A l'augmentation des travaux sur les espaces publics du fait de modifications du programme à la demande de la ville correspondants à **64 375€**
- A des frais divers : taxes foncières et assurances plus élevées que prévu, du fait du report des cessions du stock foncier : **23 234€**

3.2 Recettes

Le montant actualisé des recettes s'élève à **21 308 654€** soit une augmentation de **87 631€** correspondant :

- Aux produits financiers réalisés en 2023 de **87 631€**

3.3 Résultat d'exploitation

Les produits financiers réalisés en 2024 compensent l'augmentation des dépenses générées par le surcoût des travaux et frais divers et permet d'avoir un résultat d'exploitation ramené à zéro.

Ligne	Intitulé	bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026	2027	2028	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1	5 372 916	6 373 118	-1 000 202	-3 681 911	-1 335 858	-284 777	-70 373	-2	-1
	DEPENSES	21 221 024	13 293 611	12 005 778	1 287 833	4 074 037	2 435 858	1 384 777	120 373	21 308 655	87 631
1	ETUDES	113 450	98 450	98 450		15 000				113 450	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 069 796	4 906 417	4 906 417		163 400				5 069 817	21
3	TRAVAUX	10 020 092	3 237 375	2 160 867	1 076 508	3 582 349	2 025 983	1 174 389	64 373	10 084 468	64 376
4	HONORAIRES	2 210 832	1 473 281	1 342 546	130 735	240 288	345 876	151 388		2 210 832	0
5	FRAIS DIVERS	409 728	380 962	350 372	30 590	23 000	14 000	9 000	6 000	432 962	23 234
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS										
7	CHARGES FINANCIERES	987	987	987						987	
8	REMUNERATIONS	3 396 139	3 196 139	3 146 139	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	3 396 139	
9	Reprise TVA										
	RECETTES	21 221 023	18 666 528	18 378 897	287 631	392 126	1 100 000	1 100 000	50 000	21 308 654	87 631
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	2 318 086	2 125 960	2 125 960		192 126				2 318 086	
2	PARTICIPATIONS	18 430 228	15 980 228	15 780 228	200 000	200 000	1 100 000	1 100 000	50 000	18 430 228	
201	participation concédant	13 380 846	11 230 846	11 180 846	50 000	50 000	1 050 000	1 050 000		13 380 846	
202	participation biens de reprises	3 599 382	3 599 382	3 599 382						3 599 382	
203	participation commune	1 450 000	1 150 000	1 000 000	150 000	150 000	50 000	50 000	50 000	1 450 000	
3	SUBVENTIONS	5 440	5 440	5 440						5 440	
4	AUTRES PRODUITS	90 717	178 348	90 717	87 631					178 348	87 631
5	PRODUITS FINANCIERS	376 552	376 552	376 552						376 552	
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS										
9	Reprise TVA										
	FINANCEMENT										
	AMORTISSEMENTS	11 200 000	11 200 000	11 200 000						11 200 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)										
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
3	TRESORERIE (SORTIES)	3 200 000	3 200 000	3 200 000						3 200 000	
	MOBILISATIONS	11 200 000	11 200 000	11 200 000						11 200 000	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)										
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	8 000 000	8 000 000	8 000 000						8 000 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)	3 200 000	3 200 000	3 200 000						3 200 000	
	TRESORERIE			6 326 353	5 515 521	1 498 880	355 147	70 370	-1	-1	

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

	perspectives 2025	2025	2026	2027	2028										
ACTIONS SUR LE BATI															
ILOT DE L'ANGE 2 (3 immeubles - 8 logements)	commercialisation en cours		PC		CESSION travaux réalisés investisseurs hors concession										
ILOT DURANCE (1 immeubles) S.P.L.A.	projet de 30 logements sociaux UNICIL obtention PC, subvention, agrément cession à titre gratuit des 4 immeubles à UNICIL				CESSION travaux réalisés par UNICIL hors concession										
ILOT DURANCE (3 immeubles) ville de Pertuis															
ILOT ASTION (CARTA) acquisition S.P.L.A. le 17/02/25	projet de 14 logements accession sociale : recherche d'un opérateur lancement études techniques - programmation - étude de faisabilité		PC		CESSION travaux réalisés par opérateur hors concession										
ILOT ASTION (6 immeubles) S.P.L.A.			PC												
REQUALIFICATION ESPACES URBAINS															
BUTTE DU BARRY	TERRASSEMENT (ville de Pertuis)			G	P	A									
	PRE DU ROI / Parking MARTIN (ville de Pertuis)			G	P	A									
	GENIE CIVIL + VRD (S.P.L.A.)			G	P	A									
PLACES MURETTE / DIANE / PARMENTIER - ILOT MURETTE															
ILOT MURETTE	DESAMIANTAGE / DEMOLITION														
PLACES MURETTE / DIANE / PARMENTIER	AMENAGEMENT / VRD				G	P	A								
PLACE MIRABEAU	REFECTION RESEAUX REALISES (concessionnaire)														
	AMENAGEMENT/VRD (S.P.L.A.)				PA								G	P	A
PC = dépôt permis de construire PA = dépôt permis d'aménager GPA = année de parfait achèvement des travaux FONCIER - ETUDES TECHNIQUES ET/OU FINANCIERES TRAVAUX REALISES PAR LA VILLE OU S.P.L.A. OU PROMOTEUR PRIVE OU PUBLIC															

6 Démarche environnementale

Sans objet.

7 Acquisition/cession

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2024

Aucune cession n'a été réalisée en 2024

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 2024.

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 Président
Eric CHEVALIER