

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-076-17935/25/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relative à l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis 131161

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 plusieurs avenants. Suite au dernier avenant n° 5 qui a prolongé la durée de trois années supplémentaires ; la concession doit s'achever au 31 décembre 2028.

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 2024.

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 2024 a été présenté au Conseil d'Administration de la SPLA le 24 avril 2025.

Synthèse du Compte rendu annuel à la collectivité :

Pour l'année 2024, 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 meublés à destination de jeunes en formation, en contrat d'apprentissage avec des financements en PLUS et PLS).
- Constitution des dossiers de demande d'agrément et de subvention par UNICIL, notamment le label « BBC Rénovation ».
- Dépôt du permis de construire en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France et à 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 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 :

- Mandat de vente avec l'agence Maison&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 – Point du foncier débloqué avec l'accord du propriétaire de vendre.

- ✓ **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 :**

Les travaux consistent à remodeler la butte du Barry avec construction d'un mur de rempart, la construction d'un escalier, l'installation de deux ascenseurs reliant la place St Pierre au Pré du Roi, la création de sanitaires et le réaménagement du parking St Antoine.

Les travaux (5 lots) ont démarré le 25 mars 2024 pour un montant total de 4 026 933 €HT.

- ✓ **Aménagement des places Murette/Diane/Parmentier et îlot Murette en cours provençal :**

Les travaux consistent à réaliser un cours provençal ombragé bordé de platanes par la réunion des places de la Diane et Murette après démolition de l'îlot Murette, à créer une esplanade intermédiaire avec 2 escaliers, une fontaine en cascade et à réaménager le carrefour situé au bout du cours :

- Etape 1 : Démolition de l'îlot Murette : le permis de démolir a été obtenu le 7 mai 2024 et le marché de travaux a été notifié en décembre 2024 à l'entreprise ALMA Ingénierie pour un montant de 178 832 € HT.
- Etape 2 : le permis d'aménager du Cours provençal a été délivré le 14 octobre 2024 pour un montant de travaux de 2 200 000 € HT.

Dans le précédent CRAC le montant prévisionnel des dépenses pour 2024 s'élevait à 4 118 476 €, pour un montant réalisé de 1 287 833 €. Ce différentiel s'explique par le paiement de 30% des travaux de la Butte du Barry sur l'année 2024 et le report du reste sur 2025, ainsi que les travaux de démolition de l'îlot Murette.

Le montant prévisionnel des recettes s'élevait à 392 126 € dans le précédent CRAC, pour un montant perçu de 287 631 €, qui s'explique par une trésorerie positive en 2024 qui a généré des produits financiers.

La prolongation de la concession de trois années supplémentaires par l'avenant n°5 approuvés en juin 2024 conduit à une augmentation de 2,1 millions € la participation de la Métropole.

Evolution du bilan :

Le nouveau bilan prévisionnel, d'un montant de 21,3 millions d'€ est en légère augmentation par rapport au bilan approuvé dans le CRAC 2023 (21,22 millions), soit + 87 631 € correspondant à une augmentation des travaux sur l'espace public et des produits financiers.

La participation d'équilibre du concédant pour l'année 2025 s'élève à 50 000 € ; elle a déjà été versée à la SPLA conformément au traité de concession.

Perspectives 2025 :

En 2025, les actions sur le bâti vont se poursuivre avec la signature des promesses de vente et l'obtention des permis de construire sur l'îlot Durance et l'îlot de l'Ange tranche 2. Sur l'îlot d'Astion, les études techniques vont être lancées après l'acquisition du 78 rue Durance.

Les travaux de requalification de l'espace public vont se poursuivre sur 3 sites :

- Sur la Butte du Barry, fin des travaux d'aménagement et analyse d'une demande de la ville d'un permis modificatif portant sur la réalisation d'une aire de stationnement pour camping-car.
- Sur l'îlot Murette, travaux de démolition et de désamiantage.
- Pour l'aménagement des places Diane/Parmentier/Murette en cours provençal, la consultation concernant le lancement des travaux sera engagée, pour un démarrage des travaux en septembre 2025.

Le bilan établi par la SPLA reprenant le réalisé à fin 2024, 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 2024.

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 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°URBA-036-12127/22/CM du Conseil de Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'avenant n°4 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-037-16439/24/CM du Conseil de Métropole du 27 juin 2024 approuvant l'avenant n°5 au traité de concession ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis ci-joint.

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 en date du 24 avril 2025 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 de la concession de l'opération rénovation du cœur de ville de Pertuis.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2024 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis, ci-annexé.

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