



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-389**

Séance publique du

28 septembre 2018

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20180928- lmc1138189-DE-1-1
Date de signature : 02/10/2018
Date de réception : mardi 2 octobre 2018
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE: - ACTE SIGNE ✓ - COMPTE RENDU AFFICHE ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTROLE DE LEGALITE ✓</p>

**OBJET : CONCESSION D'AMENAGEMENT DE REHABILITATION DE L'AGGLOMERATION
AIXOISE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL ANNEE 2017**

Le 28 septembre 2018 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 21/09/2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Abbassia BACHI à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Maurice CHAZEAU à Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI.

Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement
Opérations d'aménagement

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2018

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

CO-RAPPORTEUR(S) : M. GALLESE Alexandre, Mme SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : CONCESSION D'AMENAGEMENT DE REHABILITATION DE
L'AGGLOMERATION AIXOISE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL
ANNEE 2017- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération N° DL. 2015-611 du 15 décembre 2015, la Ville a confié à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » une concession d'aménagement relative à l'opération de Réhabilitation de l'Agglomération Aixoise. Cette concession d'aménagement a été complétée et modifiée par un avenant n°1 du 9 mars 2017, approuvé par délibération N° DL2017-36 du 3 février 2017, afin d'y intégrer la réhabilitation de la copropriété, « Résidence des Facultés » couverte par un plan de sauvegarde arrêté par le préfet ainsi qu'un avenant n° 2 du 22 décembre 2017, approuvé par délibération N° DL2017-595 du 13 décembre 2017, modifiant les modalités de versement de la participation municipale.

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la convention de concession d'aménagement dite de « Réhabilitation de l'Agglomération aixoise » et de ses avenants, la SPLA a communiqué à la Ville le Compte Rendu Financier Annuel pour l'année 2017 approuvé par son Conseil d'Administration du 18 avril 2018.

Les documents joints en annexe (note de synthèse et tableau) présentent le cumul des opérations financières réalisées au cours de l'année 2017 ainsi que le bilan prévisionnel jusqu'à la fin de la concession.

Le bilan actualisé de l'opération fait apparaître :

- Un montant total de dépenses réalisées et prévisionnelles de 26 607 251 € HT, identiques à l'année précédente,

- Un montant total de recettes réalisées et prévisionnelles de 26 629 202 € HT, quasiment identiques à l'année précédente,
- Une participation globale de la Ville qui reste fixée à 15 013 924 euros, montant inchangé par rapport au compte prévisionnel annexé au contrat de concession en date du 5 février 2016.

Cette participation se décompose de la façon suivante : un versement initial fixé à 900 000 € pour l'année 2016, réévalué par un taux de progression annuel de 1,5 %, soit un montant de 913 500 € pour l'année 2017,

- Le résultat d'exploitation en fin d'exercice 2017 s'établit à 20 031 € HT.

Par ailleurs, par délibération n° DL2017-595 du 13 décembre 2017, vous avez validé la modification de l'article 24.6 du contrat de concession conclu entre la Ville et la SPLA « Pays d'Aix Territoires » en date du 5 février 2016 prévoyant les modalités de versement de la participation annuelle de la Ville.

Conformément à l'avenant n°2 du 22 décembre 2017, notifié le 22 janvier 2018, la participation est désormais versée en deux fois, la première après le vote du Budget Primitif municipal à raison de 50 % du montant de la participation de l'année N-1, la seconde après fourniture du Compte Rendu Financier Annuel de l'année N et adoption par le Conseil Municipal.

En application de ces dispositions, un 1^{er} acompte de 456 750 € a été versé 9 avril 2018 au concessionnaire. La participation de la Ville pour 2018 s'établissant à 927 202,50 € (913 500 € plus une progression annuelle de 1,5%), il convient donc, après approbation du CRFA 2017, de verser le solde de celle-ci, soit 470 452,50 €.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel (CRFA) 2017, pour la Concession d'Aménagement de Réhabilitation de l'Agglomération Aixoise,
- **DIRE** que la Ville versera, pour l'année 2018, une participation totale d'un montant de 927 202,50 € diminuée de l'acompte de 456 750 € dont vous avez autorisé le versement par délibération susvisée du 13 décembre 2017,
- **DIRE** que la dépense correspondante, soit 470 452,50 €, sera imputée sur la ligne budgétaire 5230 (824 – 20422 – 908) qui présente les disponibilités suffisantes.

DL.2018-389 - CONCESSION D'AMENAGEMENT DE REHABILITATION DE
L'AGGLOMERATION AIXOISE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL
ANNEE 2017-

Présents et représentés	: 50
Présents	: 44
Abstentions	: 0
Non participation	: 8
Suffrages Exprimés	: 42
Pour	: 42
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Dominique AUGÉY Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Alexandre
GALLESE Stéphane PAOLI Jean-Marc PERRIN Jules SUSINI

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Reine Merger



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 AVRIL 2018**

.....

26. Ville d'Aix-en-Provence – Réhabilitation urbaine

26.1. CRAC 2017

1. NOTE DE CONJONCTURE

La Ville d'Aix en Provence soucieuse de l'évolution de son centre historique et de la mutation urbaine de ses noyaux villageois de Luynes, des Milles et de Puyriscard a confié à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre de la concession d'aménagement relative à la réhabilitation urbaine de l'agglomération Aixoise, signée en 2016, la mission de poursuivre la revitalisation du centre-ville tant sur le plan de l'habitat que de l'activité économique et de l'élargir aux noyaux villageois de Luynes, des Milles et de Puyriscard.

Deux Comités de pilotage se sont tenus à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 22 mai et le 4 juillet 2017 pour valider les actions menées au cours de l'année conformément aux objectifs de cette nouvelle convention.

L'année 2017 s'est organisée autour des actions suivantes réalisées par l'équipe dédiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur l'opération :

1/ Dispositifs d'aide à la pierre (FAR, PIG, élaboration d'un guide pratique des aides à la réhabilitation dans l'habitat ancien mis à disposition du public, poursuite du partenariat avec les acteurs institutionnels du secteur).

2/ Action foncière (analyse des DIA, observatoire foncier, veille projets privés, prospection acquisitions amiables, étude d'un projet d'acquisition de l'immeuble Gayaud-Verdun et exercice du droit de préemption sur des immeubles ciblés).

3/ Poursuite de l'étude de réaménagement des terrasses du Forum des Cardeurs avec la mise au point du cahier des charges technique et de la charte des terrasses.

4/ Réalisation d'une étude urbaine visant à approfondir l'analyse et déterminer les dispositifs adaptés à mettre en œuvre sur les périmètres prioritaires de la convention.

5) Etudes sur le commerce (études et mises à jour dans le cadre de l'observatoire du commerce du centre-ville lancé en 2016) et moyens de diffusion des enseignements auprès des acteurs.

6) Création de l'Atelier de la réhabilitation urbaine, un lieu dédié à l'accueil du public pour l'information sur les aides disponibles en matière d'habitat. Mise en place d'ateliers thématiques.

7) Mise en œuvre du Plan de sauvegarde de la Résidence des facultés dont la Ville est maître d'ouvrage en partenariat avec les acteurs identifiés tels que la Métropole, la DDTM, l'ANAH et les organes de la copropriété.

PERSPECTIVES

- Poursuite des permanences à l'Atelier de la réhabilitation urbaine.
- Lancement au 1^{er} trimestre 2018 des ateliers de la réhabilitation urbaine : environ tous les 2 mois des ateliers thématiques autour de l'habitat (énergie, bail glissant, copropriété...) sont proposés sur une demi-journée.
- Sensibilisation du public à la réglementation du PSMV : élaboration en partenariat avec l'atelier du patrimoine d'un « Guide du PSMV » à destination d'un public d'utilisateur non professionnel.
- Mise à jour du guide pratique des aides à la réhabilitation dans l'habitat ancien.
- Le FAR prendra fin à la fin de l'année 2018. L'étude Urbaine s'achève mi-2018 et tend à soumettre des propositions de dispositifs à mettre en œuvre sur les 4 secteurs prioritaires.
- Signature des actes notariés des immeubles préemptés.
- Pour le 3 rue Mérindol, recyclage des locaux préemptés à étudier.
- Pour le 9 rue Brueys, négociation avec le deuxième copropriétaire de l'immeuble et étude de faisabilité pour l'engagement d'un projet de réhabilitation total de l'immeuble.
- Réalisation de l'acquisition de l'ensemble GAYAUD VERDUN auprès de la Ville et étude de faisabilité du projet de réhabilitation.
- Recherche d'immeubles à acquérir dans le centre ancien et éventuellement sur les secteurs de Luynes et des Milles selon opportunités.
- Finalisation du projet de réaménagement des terrasses du Forum des Cardeurs.
- Validation des pistes d'intervention préconisées par l'étude urbaine, et début de mise en œuvre.
- Mise à jour des études récurrentes de l'Observatoire du commerce (dont l'enquête visiteurs du centre-ville mais sur 800 personnes).
- Diagnostic commercial du secteur sauvegardé dans le cadre de l'évolution en cours d'étude du PSMV lancée par la Ville.
- Présentations aux commerçants des diagnostics commerciaux de quartiers.
- Etudes de flux piétons au niveau global centre-ville et par rue en partenariat par système électronique avec l'équipe DSI de la Ville dans le cadre de Smart City.

2. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Les grandes actions 2017 et perspectives 2018 ayant été exposées, il convient maintenant de présenter les commentaires du bilan financier de l'opération.

DEPENSES

Le montant global des dépenses est porté à **26 607 251€**. Il reste stable par rapport au dernier bilan approuvé.

Mais il est à noter que les postes études et honoraires ont été modifiés avec une répartition différentes entre ces deux postes de dépenses. En effet le montant initial du poste études est important et le poste honoraires insuffisant, ce qui entraîne une confusion sur le plan de la gestion opérationnelle. Le montant de l'étude urbaine et le détail des études commerces qui sont en cours de réalisation sont aujourd'hui connus, ce qui a permis d'évaluer ce poste au plus près de la réalité des missions.

Il est à noter que les études commerce tant sur le centre ancien que sur l'agglomération sont en expansion.

Les autres postes de dépenses demeurent inchangés même si leur répartition sur les années à venir est quelque peu modifiée, en particulier pour le poste acquisitions foncières, en effet, la SPLA signera en 2018 les actes des deux préemptions, c'est-à-dire le 3 rue Mérindol pour 70 000€, et le 9 rue Brueys pour 247 560€.

Par ailleurs, la SPLA répondra à la demande de la Ville pour l'acquisition des immeubles GAYAUD-VERDUN pour 2 600 000€.

Parallèlement, la procédure de modification du PSMV qui définira les possibilités de constructibilité sur cet ensemble immobilier sera lancée par la commune.

La SPLA envisage également l'opportunité d'une autre acquisition à l'amiable en rapport avec les lots préemptés du 9 rue Brueys.

Les postes travaux et honoraires sont en relation directe avec les dépenses d'acquisition foncières puisqu'il s'agit d'obtenir sur les immeubles acquis, les autorisations administratives sur la base d'un projet de réhabilitation avant la réalisation le plus souvent des travaux de parties communes avant revente.

Le poste honoraires comprendra également les honoraires de la mission d'architecte du projet du Forum des Cardeurs.

RECETTES

Le montant global des recettes est porté à **26 629 202€**. Il présente une augmentation de 278 € par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette augmentation provient de produits financiers.

En ce qui concerne le poste subventions, il est à noter que les subventions attendues pour la mission d'ingénierie du plan de sauvegarde (80 000€+80 000€) seront versées sur l'année 2018 et 2019 avec une légère augmentation.

Les autres postes du bilan ne sont pas modifiés, seul le montant de l'emprunt initialement prévu d'un montant de 3 200 000€ est porté à 5 500 000€ pour faire face aux dépenses d'acquisitions foncières et honoraires correspondants pour la réalisation des projets de réhabilitation. Cet emprunt pourra être remboursé dès que les recettes de cession le permettront.

CR LC17 Ville d'Aix - Réhabilitation de l'Agglo Aixoise

Ugr Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	Fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Au delà	Bilan	
		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION		21 673	262 407	242 375	20 031	-4 103 566	-1 623 888	1 953 428	1 445 889	2 790 023	-702 342									21 951	278
DEPENSES		26 607 251	1 555 872	662 125	893 747	5 153 266	2 744 999	2 621 799	2 543 667	11 285 307	702 342									26 607 252	1
1 ETUDES		1 500 000	55 640		55 640	170 000	130 000	50 000	50 000	274 270										729 910	-770 090
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		10 058 400				3 350 000	1 200 000	1 200 000	1 250 000	3 058 400										10 058 400	0
3 TRAVAUX		2 050 000	165		165	470 000	340 000	340 000	250 000	649 835										2 050 000	0
4 HONORAIRES		307 500	71 750	940	70 810	170 000	150 000	150 000	150 000	385 840										1 077 590	770 090
5 FRAIS DIVERS		429 000	20 658	329	20 329	35 000	40 000	40 000	45 000	248 342										429 000	0
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS																					
7 CHARGES FINANCIERES		1 478 400	1 058	856	203	167 500	167 500	167 500	167 500	105 000	702 342									1 478 400	0
8 REMUNERATIONS		10 783 951	1 406 600	660 000	746 600	753 266	679 999	686 799	693 667	6 563 620										10 783 951	0
9 Reprise TVA																					
RECETTES		26 628 924	1 818 278	904 500	913 778	1 049 700	1 121 111	4 575 227	3 989 556	14 075 330										26 629 202	278
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		10 890 000					80 000	3 600 000	3 000 000	4 210 000										10 890 000	0
2 PARTICIPATIONS		15 013 924	1 813 500	900 000	913 500	927 200	941 111	955 227	969 556	9 407 330										15 013 924	0
3 SUBVENTIONS		485 000				102 500	80 000			302 500										485 000	0
4 AUTRES PRODUITS		240 000	4 500	4 500		20 000	20 000	20 000	20 000	155 500										240 000	0
5 PRODUITS FINANCIERS			278		278															278	278
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																					
9 Reprise TVA																					
FINANCEMENT						5 500 000			-2 800 000	-2 700 000										0	0
AMORTISSEMENTS		3 200 000							2 800 000	2 700 000										5 500 000	2 300 000
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		3 200 000							2 800 000	2 700 000										5 500 000	2 300 000
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)																					
3 TRESORERIE (SORTIES)																					
MOBILISATIONS		3 200 000				5 500 000														5 500 000	2 300 000
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		3 200 000				5 500 000														5 500 000	2 300 000
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)																					
3 TRESORERIE (ENTREES)																					
TRESORERIE					285 919	1 658 403	34 515	1 987 943	633 832	723 855	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 951	21 951
TRESORERIE PERIODE		1 349 603	285 919	-192 275	478 193	1 372 484	-1 623 888	1 953 428	-1 354 111	90 023	-702 342									438	21 951
TRESORERIE CUMUL					285 919	1 658 403	34 515	1 987 943	633 832	723 855	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 513	21 951	21 951