




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-561**

Séance publique du

17 décembre 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 : 013-211300017-20181217- lmc1138605-DE-1-1
Date de signature : 20/12/2018
Date de réception : jeudi 20 décembre 2018
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : SAINT EUTROPE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL 2017.

Le 17 décembre 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 11/12/2018, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, 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 Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Madame Dominique AUGÉY à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Patricia BORRICAND à Madame Reine MERGER, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Madame Danièle BRUNET, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Charlotte BENON, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Edouard BALDO, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Jean BOULHOL, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Madame Gaelle LENFANT à Madame Michele EINAUDI, Monsieur Claude MAINA à Madame Abbassia BACHI, Monsieur Jean-Jacques POLITANO à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Odile BONTHOUX, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Liliane PIERRON.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Mme Arlette OLLIVIER, Madame Danielle SANTAMARIA.
Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Alexandre GALLESE 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 17 DÉCEMBRE 2018

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : M. BRAMOULLÉ Gérard

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

OBJET : SAINT EUTROPE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL 2017.-
Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération n° DL2013-344 du 8 juillet 2013, vous avez confié à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » l'aménagement du quartier St Eutrope et validé le contrat de concession d'aménagement de ce quartier, signé le 19 juillet 2013.

Par délibération n° DL2016-346 du 18 juillet 2016, vous avez approuvé l'avenant n° 1 à ce contrat de concession, signé le 6 août 2016, permettant l'élargissement du périmètre de l'opération et, corrélativement, la réalisation et le préfinancement par la Ville d'études complémentaires, ainsi que la prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2024.

Enfin, par délibération séparée de ce jour, en raison de l'indisponibilité des terrains des trois immeubles de Pays d'Aix Habitat de la Cité Saint Eutrope avant 2023, ainsi que des terrains d'emprise de l'usine et des bassins avant 2022-2023, vous avez approuvé l'avenant n° 2 prolongeant la durée de l'opération de trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

Conformément au contrat de concession d'aménagement du quartier de St Eutrope susvisé et à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, la SPLA a communiqué à la Ville le Compte Rendu Financier Annuel pour l'année 2017 (Ci-joint en annexe), celui-ci tenant compte des modifications apportées par l'avenant n° 2 susvisé.

Le bilan prévisionnel pour l'ensemble de l'opération fait ressortir à la fin de l'année 2017 :

- En dépenses, un total de 18 077 942 € HT
- En recettes, un total de 18 078 723 € HT

L'évolution des dépenses (+737 230 € HT par rapport au précédent CRFA) résulte en grande partie de la hausse des travaux prévisionnels, de la hausse concomitante des honoraires et de l'augmentation de la rémunération de la SPLA due à l'allongement de la durée du contrat. L'ensemble de ces éléments est détaillé dans la note de conjoncture et dans le bilan financier actualisé ci-joint.

Quant à l'évolution des recettes (+736 759 € HT par rapport au précédent CRFA), elle est due essentiellement à l'amélioration de la constructibilité de l'opération.

Aussi, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel relatif à l'opération St Eutrope, pour l'année 2017, joint en annexe,

Présents et représentés	: 52
Présents	: 38
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 47
Contre	: 5

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Hervé
GUERRERA Souad HAMMAL

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
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 28 NOVEMBRE 2018

.....

14.1 - Ville d'Aix-En-Provence - Concession d'aménagement Opération Saint Eutrope CRAC et Bilan prévisionnel actualisé - Année 2017

PREAMBULE

Lors du Conseil d'Administration du 18 avril 2018 vous a été présenté pour approbation le CRAC 2017 de l'opération St Eutrope accompagné de la note de conjoncture et des perspectives pour l'année 2018.

Les membres du Conseil ont validé le compte rendu annuel à la collectivité.

Les discussions sur le transfert de l'usine de potabilisation et des bassins sur un autre site s'avèrent plus longues que ce qui avait été envisagé et le changement institutionnel complexifie le processus de décision, il est donc probable que l'année 2019 soit neutralisée sur le plan opérationnel en attente d'une conclusion.

Un CRAC actualisé qui reprend en tout état de cause la prolongation de la concession jusqu'en 2027 est présenté ci-après. Les masses financières sont inchangées mais la temporalité est modifiée incluant la neutralisation des actions opérationnelles en 2018 et 2019.

Pour la bonne forme, l'ensemble des éléments du CRAC actualisé annule et remplace le document validé lors du CA du 18 avril 2018.

1. NOTE DE CONJONCTURE

La Ville d'Aix a décidé de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires l'aménagement du quartier Saint-Eutrope par l'adoption d'une convention de concession signée le 19/07/2013, complétée par un avenant en date du 06 août 2016, jusqu'en 2024.

Il s'agissait d'un projet de requalification et de rénovation urbaine du secteur à l'occasion de la restructuration des bassins de traitement des eaux de Saint-Eutrope.

Les études réalisées ont abouti à un scénario d'aménagement affirmant, d'une part, la centralité de l'Avenue Jules Isaac et d'autre part, proposant un plan de composition d'ensemble intégrant la reconstruction du bassin d'eau brute. Au vu du diagnostic de fonctionnement du périmètre d'étude, il a été décidé l'élargissement du périmètre d'étude à la cité Saint-Eutrope et au plateau sportif de l'école maternelle.

Le périmètre opérationnel a ensuite été étendu au périmètre de l'usine de potabilisation et à l'ensemble des bassins, un nouveau scénario confirmant les éléments majeurs du programme et

modifiant le régime des participations publiques à verser à l'opération a été proposé et validé par le comité de pilotage du 25 janvier 2016.

Pour l'année 2017, le début d'année a marqué une pause dans les études opérationnelles.

De nouveaux éléments significatifs pour le projet ont nécessité de revoir le phasage du scénario d'aménagement qui avait été validé ainsi que le calendrier opérationnel lors d'un Comité de Pilotage du 15 mai 2017.

En effet les terrains d'emprise des trois immeubles de Pays d'Aix Habitat et de la Cité Saint- Eutrope ne pourront être disponibles qu'en 2023, leur démolition étant reportée, ceux-ci ayant fait en outre l'objet comme toute la Cité Saint Eutrope d'une réhabilitation légère qui doit être amortie par le bailleur social.

Le transfert de l'usine de potabilisation et des bassins est toujours en discussion et pourrait aboutir vers 2022-2023. Cette période de discussion nécessite la neutralisation de l'année 2019 sur le plan opérationnel.

Lors du Comité Technique du 14 septembre 2017, la SPLA avait informé la Commune que le compte rendu annuel comptable (CRAC) pour l'année 2016 ne pouvait être établi qu'après une validation du bilan prévisionnel établi sur un schéma d'aménagement défini validé. La commune a alors décidé de différer la présentation du CRAC de l'opération après la décision de l'état sur une demande de dérogation à la construction de logements sociaux dans l'opération.

Cette demande s'appuie sur l'application de la logique développée par les services de l'Etat pour le quartier d'Encagnane, qui consiste à ne pas recréer de logements sociaux dans des secteurs très largement pourvus en logements de ce type.

Il apparaît donc acceptable que la règle généralement appliquée par l'État soit retenue sur le secteur de l'Opération Saint-Eutrope.

A la demande de la Commune, l'Opération st Eutrope ne comportera que des logements libres à l'exception de la réalisation par Pays d'Aix Habitat d'un immeuble pour reconstituer les logements existants dans les trois immeubles démolis.

Lors du Comité Technique du 14 septembre 2017, la commune a considéré qu'un prix de 715€/m² SDP était à retenir pour l'établissement d'un bilan prévisionnel.

Le Bilan est détaillé ci-après dans l'analyse du Bilan Financier.

PERSPECTIVES 2020/2021

- Validation par le Comité de pilotage du scénario d'aménagement définitif ainsi que de la procédure opérationnelle retenue
- Constitution du dossier administratif selon le mode opératoire défini et études complémentaires à lancer
- Organisation de la procédure de concertation
- Constitution du dossier loi sur l'eau

2. ANALYSE DU BILAN FINANCIER

Le bilan global de l'opération a été revu en fonction :

- D'un nouveau phasage du schéma d'aménagement validé
- De la réalisation exclusive de logements libres dans l'opération

- Du prolongement de la durée de l'opération

Le nouveau bilan présente :

- En dépenses, un total de : 18 077 942€ HT
- En recettes, un total de : 18 078 723€ HT

DEPENSES :

Elles sont globalement en hausse de 737 230€, essentiellement dues à :

- La hausse des travaux prévisionnels de 494 900€ due aux incertitudes sur l'ensemble des prestations à réaliser
- La hausse concomitante des honoraires 62 330€
- L'augmentation de la rémunération de la SPLA due à l'allongement de la durée du contrat (+ 3 ans)

L'évolution des dépenses (+737 230 €) correspond à une légère augmentation du montant des travaux (494 900 €) et des honoraires, liée au nouveau phasage qui va obliger à séquencer les travaux d'infrastructures principalement pour desservir les lots, en particulier le lot n°3 sur l'avenue de St Donat Ouest qui pourrait être urbanisé dès 2021 car sur l'emprise d'un terrain ville.

Par ailleurs, la rémunération de l'aménageur qui était d'un montant forfaitaire de 1 000 000€ pour une opération jusqu'en 2024 est complétée d'un montant forfaitaire de 180 000€ pour tenir compte de la prorogation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2027.

Les années où l'opération sera peu active, dans l'attente de la disponibilité des emprises aménageables, la rémunération de l'aménageur est réduite, pour augmenter très significativement entre les années 2023 et 2027 où l'activité sera très dense.

Elle sera en outre nulle pour l'année 2019.

Le remboursement de la participation de la Ville de 350 000€ versée initialement par la Commune sur le budget de l'eau est confirmé in fine.

Le poste charges financières est inchangé, compte-tenu des incertitudes quant au déroulement de l'opération.

Les avances de trésoreries à venir qui seront éventuellement consenties par la Ville feront l'objet de conventions spécifiques.

RECETTES :

L'évolution des recettes (+ 736 759€) est essentiellement motivée par les cessions des terrains avec l'amélioration de la constructibilité de l'opération portée à 23 895 m² pour les logements SPLA et 3305 m² pour la parcelle CRESP au titre des participations.

Les surfaces dévolues au commerce ont également été légèrement améliorées.

La charge foncière retenue pour les logements libres SPLA est de 715€ au m² SDP. Pour favoriser la mixité sociale de l'opération, il est proposé 15% de la constructibilité totale (soit 3585 m² SDP) pour la réalisation de logements à prix maîtrisés à 300€ m² SDP.

Enfin, il est rappelé que les équipements publics de l'opération sont financés par la vente des charges foncières, et que le coût de la médiathèque a été calculé hors subvention éventuelle.

Un Avenant n° 2 à la Convention initiale, confirmant le périmètre opérationnel, prolongeant la durée de l'opération jusqu'en 2027 pour tenir compte d'un nouveau phasage du projet et modifiant les dispositions financières de réalisation de l'opération sera présenté en rapport séparé.

CR LC10 Quartier Saint Eutrope

Ligne	Intitulé	Bilan		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan			
		TVA	Approuvé	Réalisé Total	Fin 2017 Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		1 252	-106 234	-86 234	-20 000	20 000	-311 905	1 751 560	-45 000	-1 818 332	3 605 510	4 156 360	-351 692	3 311 534	18 077 942	781	-471											
	DEPENSES		17 340 712	458 732	438 732	17 588		311 905	96 000	45 000	1 818 332	3 605 510	6 466 505	3 999 492	1 276 466	18 077 942	781	737 230											
1	ETUDES		87 588	17 588	17 588			40 000	30 000																		87 588	0	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		1 377 905					31 905			1 198 000	148 000															1 377 905	0	
3	TRAVAU		11 870 851					165 000			97 200	2 724 090	5 515 084	3 201 047	663 330	12 365 751		494 900									12 365 751	494 900	
4	HONORAIRES		1 093 917	65 997	65 997			30 000	36 000	15 000	53 776	234 064	422 065	264 089	35 256	1 156 247		62 330									1 156 247	62 330	
5	FRAIS DIVERS		288 000	1 212	1 212			25 000	10 000	10 000	20 000	50 000	80 000	85 000	6 788	288 000		0									288 000	0	
6	PARTICIPATION		350 000																								350 000	0	
7	CHARGES FINANCIERES		1 272 451	714	714						300 000	300 000	300 000	300 000	71 737	1 272 451		0									1 272 451	0	
8	REMUNERATIONS		1 000 000	373 221	353 221	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	149 356	149 356	149 356	149 356	149 356	1 180 000		180 000									1 180 000	180 000	
801	Rémunérations Bassins		204 054	285 054	285 054											285 054		81 000									285 054	81 000	
802	Rémunérations Hors bassins		795 946	88 167	68 167	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	149 356	149 356	149 356	149 356	149 356	894 946		99 000									894 946	99 000	
9	Reprise TVA																												
	RECETTES		17 341 964	352 498	352 498			1 847 560	1 847 560				10 622 865	3 647 800	1 608 000	18 076 723		736 759									18 076 723	736 759	
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		16 016 325										10 622 865	3 647 800	1 608 000	16 118 225		101 900									16 118 225	101 900	
2	PARTICIPATIONS		1 323 600	350 000	350 000											1 958 000		634 400									1 958 000	634 400	
3	SUBVENTIONS																												
4	AUTRES PRODUITS																												
5	PRODUITS FINANCIERS		2 039	2 498	2 498																								
6	REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																												
9	Reprise TVA																												
	FINANCEMENT			275 640	275 640			275 640	-551 280	4 200 000	4 200 000																		
	AMORTISSEMENTS		10 390 000						551 280																				
1	EMPRUNTS (REBOURSEMENT)		9 900 000						551 280																				
2	PREFINANCEMENT (REBOURSEMENT)		490 000						551 280																				
3	TRESORERIE (SORTIES)																												
	MOBILISATIONS		10 390 000	275 640	275 640			275 640			4 200 000																		
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		9 900 000								4 200 000																		
2	PREFINANCEMENT (ENCAISSEMENTS)		490 000	275 640	275 640			275 640																					
3	TRESORERIE (ENTREES)																												
	TRESORERIE							121 954	169 406	133 141	1 333 421	3 670 089	4 220 939	3 869 247	781	781													
	TRESORERIE PERIODE		-2 432 981	121 954	162 204	-40 250	121 954	-36 265	1 200 280	-45 000	2 381 668	-3 605 510	4 156 360	-351 692	-3 868 466	781													
	TRESORERIE CUMUL						121 954	169 406	133 141	1 333 421	3 670 089	4 220 939	3 869 247	781	781														

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 Directeur
Jean-Louis VINCENT

