



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2019-472**

**Séance publique du**

**25 novembre 2019**

**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 : 013-211300017-20191125- lmc1155102-DE-1-1
Date de signature : 28/11/2019
Date de réception : jeudi 28 novembre 2019
 <p><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b></p> <p>- ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : ZAC DE PLAN D'AILLANE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL - ANNEE 2018**

Le 25 novembre 2019 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 19/11/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Josyane SOLARI, 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 Monsieur Ravi ANDRE, Madame Patricia BORRICAND à Madame Danielle SANTAMARIA, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Michele EINAUDI à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Gaelle LENFANT à Madame Souad HAMMAL, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Sylvaine DI CARO, Madame Liliane PIERRON à Madame Reine MERGER, Monsieur Christian ROLANDO à Madame Odile BONTHOUX, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Brigitte DEVESA.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Raoul BOYER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Claude MAINA, Madame Catherine ROUVIER.

Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 25 NOVEMBRE 2019

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

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

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

**OBJET** : ZAC DE PLAN D'AILLANE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL - ANNEE  
2018- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Par délibération n° DL.2017-361 du 20 juillet 2017, vous avez créé la ZAC de Plan d'Aillane dont l'aménagement a été confié à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES par délibération n° DL.2017-361 du 20 juillet 2017 en application de l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme. Le contrat de concession signé le 25 juillet 2017, notifié à la SPLA le 26 juillet 2017, prend effet à cette date.

Il détermine les missions du concessionnaire, notamment l'exécution du dossier de réalisation de la ZAC, la maîtrise foncière des terrains situés dans son périmètre et leur commercialisation, la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

L'année 2018 a permis l'approbation du dossier de réalisation, du programme des équipements publics et des modalités de financement de la ZAC lors de sa présentation au Conseil Municipal du 17 décembre 2018 (délibération n° DL.2018-558).

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et au contrat de concession, la SPLA a communiqué à la Ville le premier Compte Rendu Financier Annuel de l'opération correspondant à l'année 2018, approuvé par son Conseil d'Administration du 10 avril 2019.

Ce bilan reprend les éléments financiers issus du dossier de réalisation précité.

Le montant global des charges de l'opération s'établit à 18,5 M €.

Le montant global des produits s'établit au même montant, soit 18,5 M €.

Ainsi, le bilan est prévu à l'équilibre sur toute la durée de l'opération.

L'ensemble de ces éléments est détaillé dans la note de conjoncture et dans le bilan financier ci-joint.

L'année 2018 a principalement été consacrée à la réalisation d'études. Les dépenses totales s'établissent à 81 673 € HT alors que quasiment aucune recette n'a été enregistrée. La trésorerie a donc été assurée par une avance remboursable versée par la Ville à la fin 2017 dont le bilan de mise en œuvre au 31 décembre 2018 est annexé au CRFA, conformément à l'article L 1523-2 (4°) du CGCT.

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

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel à la collectivité pour 2018, ci-joint relatif à la concession d'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane.

Présents et représentés	: 50
Présents	: 40
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

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 10 AVRIL 2019

.....

#### 11 - Ville d'Aix-en-Provence - ZAC de Plan d'Aillane

##### Compte Rendu Annuel à la Collectivité – Année 2018

#### 1/ Note de synthèse

Le 11 septembre 2013, la CPA a notifié à la SPLA Pays d'Aix Territoires la convention portant sur la réalisation d'**études préalables** à la mise en place d'une opération d'aménagement sur le secteur du plan d'Aillane.

L'année 2017 a vu la **Création de ZAC** et l'attribution de la **Concession d'aménagement** avec, de manière plus détaillée :

- Etablissement du Dossier de Création y compris Etude d'Impact et compilation de l'ensemble des études préalables
- Transmission par la Ville à la DREAL pour une entrée en instruction en date du 3 février 2017
- Avis de la DREAL émis le 27 mars 2017
- Délibération du 31 mars 2017 sur le bilan de concertation de ZAC
- Délibération du 31 mars 2017 sur les modalités de participation du public et de mise à disposition du dossier comprenant en particulier l'étude d'impact
- Etablissement et transmission à la Ville du mémoire en réponse aux observations de la DREAL le 10 mai 2017
- Mise à disposition de l'étude d'impact par la Ville du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> juillet 2017
- Délibération du 20 juillet 2017 pour approbation de la synthèse des observations et propositions du public
- Délibération du 20 juillet 2017 pour adoption du Dossier de Création de la ZAC de Plan d'Aillane portant création de la ZAC
- Notification à la SPLA du contrat de Concession d'aménagement de la ZAC en date du 28 juillet 2017
- Délibération du 10 novembre 2017 relative à la convention d'avance consentie à la SPLA

L'année 2018 a vu l'approbation du **Dossier de Réalisation, du Programme des Equipements Publics et des Modalités prévisionnelles de financement de la ZAC.**

De manière plus détaillée :

La mise en conformité du projet vis-à-vis du PLU a été assurée (Contribution ayant pour objet la suppression de haies et élaboration du dossier de dérogation au titre de la « Loi Barnier »). Approbation en Conseil de Métropole de la Révision allégée n°1 le 18 Octobre 2018.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine a été missionnée pour l'établissement du Dossier de Réalisation en Avril 2018 (BET CERRETTI et urbanistes CITADIA Conseil).

Les études complémentaires requises par l'Autorité Environnementale ont été réalisées (Etudes Déplacements-Gestion du trafic routier, Ambiance sonore et qualité de l'air, Insertion paysagère, Fonctionnalités écologiques, Impacts et compensations agricoles).

Le Dossier de DUP a été transmis en envoi préalable à la Préfecture en Mars 2018.

Une réunion de cadrage avec les services de la Préfecture s'est tenue en Avril 2018.

Les services ont souhaité la transmission du Dossier de Réalisation pour permettre l'entrée en instruction.

Le dépôt de dossier interviendra ainsi début 2019.

Une étude de compensation agricole étant requise, la SPLA a missionné la Chambre d'Agriculture pour sa mise en œuvre en Décembre 2017.

L'étude a été communiquée en Novembre 2018 à la Préfecture, son instruction étant assurée par les services de la DDTM.

La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) se réunira début 2019 afin d'émettre son avis.

Une étude de Sûreté et de sécurité publique (ESSP) est engagée avec la société SURETIS en Octobre 2018. La première sous-commission départementale se tiendra début 2019.

Une mission d'expertise foncière a été confiée au Cabinet CREST en Novembre 2018, afin de finaliser la négociation foncière amiable avec M. MEISSONNIER.

Deux Comités de Pilotage se sont tenus : le 13 Septembre 2018 et le 8 Novembre 2018.

L'année 2019 doit voir, pour les principales mises en œuvre :

- L'engagement des études de Maîtrise d'œuvre urbaine (Urbaniste et bureau d'études techniques) afin d'assurer l'édition du CCCT et l'engagement des appels d'offres de travaux
- La commercialisation des premiers lots

## 2/ Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Le point de la situation étant fait, il est présenté au Conseil le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2018.

Après l'approbation du Dossier de Réalisation en fin d'année 2018, il s'agit du bilan prévisionnel original de l'opération.

Cette première édition est établie sur les bases suivantes :

- Des Dépenses et Recettes du bilan d'opération de Plan d'Aillane équilibré pour un montant de 18 512 050 € HT.
- Pour 2019, sont inscrites :

- ✓ Les principales acquisitions foncières d'opération :

La cession des terrains propriété de la Ville d'Aix-en-Provence à l'aménageur et l'acquisition des parcelles propriétés de Monsieur Meissonnier, hors évictions (activités et logements). Celles-ci interviendront ultérieurement et seront gérées directement par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

En ce qui concerne la valorisation des terrains Ville, le bilan inscrit 15 € HT/m<sup>2</sup> compatible avec l'avis des Domaines émis en Août 2018 qui mentionne 17,88 € HT/m<sup>2</sup>.

· Une confirmation du prix de référence devrait être actée d'ici la fin 2019.

En ce qui concerne la valorisation des terrains de Monsieur Meissonnier, le chiffrage des experts mandatés, daté de Février 2019, porte l'acquisition à un total de 2 200 000 € HT. C'est ce dernier montant qui est reporté dans le bilan.

- ✓ Les études de maîtrise d'œuvre, urbaniste et bureaux d'études afin de préparer les consultations de travaux pour une première phase de mise en œuvre (temps 1).
- Pour 2020 sont inscrits principalement :
  - ✓ Une dépense particulière liée au versement du montant de compensation agricole, pour un montant de 324 696,30 € correspondant à l'avis CEDEPENAF daté du 5 Mars 2019. Cet avis ré estime le montant initialement évalué par la Chambre d'Agriculture à 125 365,94 € (Novembre 2018). Ce positionnement dans le Bilan (Date, globalité ou échelonnement) restera à confirmer avec les services compétents.
  - ✓ L'engagement des travaux concernant les espaces publics destinés à la viabilisation et à la desserte des premiers lots à commercialiser (Secteur Sud de l'opération).
  - ✓ Les premières cessions foncières correspondant à ces mêmes lots.
- Pour les années suivantes :

L'échelonnement prévisionnel des dépenses se confirmera essentiellement sur la base des engagements de projets des constructeurs autonomes et des acquisitions foncières à effectuer auprès des propriétaires privés (exemple du terrain d'assise du parc paysager) et sur la base du calendrier qui sera arrêté avec les partenaires du projet (Ville et Métropole) pour le versement des participations aux équipements publics.

Compte tenu de ces incertitudes, les dépenses et recettes au-delà de l'année 2020 restent donc théoriques et seront réajustées année par année.

### **Constructeurs autonomes**

Les recettes de participation des constructeurs autonomes n'étant identifiées de façon certaine ni en termes d'échéance, de nature et donc de montant, elles ne sont pas intégrées aujourd'hui au bilan d'opération.

Les montants unitaires de participation financière ont été actés en Comité de Pilotage et notés dans le Dossier de Réalisation :

Terrains en façade de RD9 (lots 9 et 10) à vocation de Commerces Activité Artisanat Tertiaire :  
100 € HT/m<sup>2</sup> SDP

Terrains riverains du Chemin de Plan d'Aillane (lots 6 et 8) à vocation Activités mixtes (Productives, Artisanat, Tertiaire) : 60 € HT/m<sup>2</sup> SDP

Leur affichage interviendra au fur et à mesure de la confirmation des programmes des constructeurs.

### **Mobilisation d'un emprunt**

Compte tenu des investissements initiaux nécessaires (engagement des premières acquisitions foncières, des études préalables aux travaux), il sera nécessaire de mobiliser un emprunt de l'ordre de 5,2 M€.

# CR LC20 Zac Plan d'Aillane

Ligne	Intitulé	TVA	Budget 2016		Fin 2017	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		Bilan		
			Initial	Réalisé		Année	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION		310 959	-81 116	6	-81 122	-4 424 160	10 608 624	-2 068 619	-1 254 178	-586 400	-346 433	-1 847 718	0	-310 959									
	DEPENSES		18 201 091	81 673		81 673	4 424 160	4 616 176	4 708 618	1 900 871	586 400	346 433	1 847 718	18 512 050	310 959									
1	ETUDES		200 000	9 453		9 453	68 614	30 000	30 000	30 000	15 000	16 933		200 000	0									
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		5 288 155				3 667 234	257 280	1 238 969	449 671	25 000	25 000		5 663 154	374 999									
3	TRAVAUX		7 637 150					3 564 000	2 799 500	941 600				7 305 100	-332 050									
4	HONORAIRES		796 920	28 465		28 465	259 785	231 200	132 150	12 500	4 500	4 500		664 100	-132 820									
5	FRAIS DIVERS		125 366	5	6	5	9 777	333 696	9 000	4 500	4 500	4 500		245 112										
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS		2 403 500						299 000	262 600	341 900	4 500		2 403 500										
7	CHARGES FINANCIERES						25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000		155 718										
8	REMUNERATIONS		1 750 000	43 750		43 750	393 750	175 000	175 000	175 000	175 000	275 000		1 750 000										
9	Reprise TVA																							
	RECETTES		18 512 050	557	6	551	15 224 800	15 224 800	2 640 000	646 693				18 511 493	0									
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		18 511 493																					
2	PARTICIPATIONS																							
3	SUBVENTIONS																							
4	AUTRES PRODUITS																							
5	PRODUITS FINANCIERS		557	557	6	551								557	0									
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																							
9	Reprise TVA																							
	FINANCEMENT			143 750		143 750	5 200 000	-143 750																
	AMORTISSEMENTS		143 750				143 750																	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)																							
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		143 750					143 750																
3	TRESORERIE (SORTIES)																							
	MOBILISATIONS		143 750	143 750		143 750	5 200 000																	
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)						5 200 000																	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		143 750				5 200 000																	
3	TRESORERIE (ENTREES)																							
	TRESORERIE			55 050		55 050	838 474	11 303 348	9 234 729	7 980 551	7 394 151	1 847 718		0										

## SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

Société Publique Locale d'Aménagement  
au capital de 500 000 €

Siège Social N° 2 Rue Lapierre  
Adresse de Correspondance N° 4 Rue Lapierre  
**13100 AIX EN PROVENCE**  
R.C.S. AIX EN PROVENCE 520 668 443

  
Le Directeur  
Jean-Louis VINCENT

Ville d'Aix-en-Provence



SPLA Pays d'Aix Territoires

ZAC de Plan d'Aillane – LC20

Avance de trésorerie

Suivi (Etat au 21/11/2018)

Etudes associées à notre demande d'avance (cf pièce annexée à la convention)	Engagements effectifs de missions d'étude
<b>Maîtrise d'œuvre urbaine</b> Mise à jour du parti d'aménagement d'ensemble 25 000 € HT Elaboration du Dossier de Réalisation 25 000 € HT Mesures de bruits 10 000 € HT <b>Etudes complémentaires</b> Etude agricole 20 000 € HT Etude circulaire 20 000 € HT	Maîtrise d'œuvre urbaine 65 350,00 € HT Etude agricole 5 591,70 € HT Etude circulaire 7 775,00 € HT Reprographie 5,00 € HT  Etude de Sécurité Publique 14 700,00 € HT Expert foncier 4 000,00 € HT
Soit 100 000 € HT au total hors rémunération SPLA inscrite à 43 750 € HT Soit 143 750 € HT	Soit 97 421,70 € HT au total Hors rémunération SPLA

**SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES**

SPLA au capital de 500 000 €

Siège social : 2 rue Lapière - 13100 AIX EN PROVENCE

Adresse postale : BP 80251

13608 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

R.C.S. AIX EN PROVENCE 520 668 443

LE DIRECTEUR

JEAN LOUIS VINCENT