




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2021-866**

**Séance publique du**

**24 novembre 2021**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20211124- lmc1200717-DE-1-1
Date de signature : 30/11/2021
Date de réception : lundi 29 novembre 2021
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : ZAC DE PLAN D'AILLANE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL 2020**

Le 24 novembre 2021 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 18 novembre 2021, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Solène TRIVIDIC, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

Monsieur Jonathan AMIACH à Madame Frédérique DUMICHEL, Madame Laurence ANGELETTI à Monsieur Alain PARRA, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Madame Kayané BIANCO, Madame Françoise COURANJOU à Madame Solène TRIVIDIC, Madame Brigitte DEVESA à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Cyril DI MEO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Jean-François DUBOST à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Stéphanie FERNANDEZ à Monsieur Francis TAULAN, Madame Claudie HUBERT à Monsieur Marc PENA, Madame Amandine JANER à Madame Odile BONTHOUX, Madame Perrine MEGGIATO à Madame Brigitte BILLOT, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Elisabeth HUARD, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Jean-Louis VINCENT à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Marc FERAUD.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Françoise TERME.

Secrétaire : Madame Kayané BIANCO

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 24 NOVEMBRE 2021

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

**RAPPORTEUR** : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : Monsieur Gilles DONATINI

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

**OBJET** : ZAC DE PLAN D'AILLANE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL 2020-  
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DL.2017-361 du 20 juillet 2017, la ZAC de Plan d'Aillane a été créée et son aménagement confié à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » par un contrat de concession signé le 25 juillet 2017, approuvé par délibération n° DL.2017-362 du 20 juillet 2017 conformément à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

Le contrat prend effet à la date de sa notification, le 26 juillet 2017. 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.

Le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et les modalités de financement de la ZAC ont été approuvés par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2018 (délibération n° DL.2018-558).

Concernant l'année 2020, face aux difficultés foncières rencontrées, le Comité de Pilotage a décidé de revoir le plan d'aménagement de la zone. Par ailleurs, les terrains appartenant à la Ville étant exploités par deux agriculteurs, une proposition de relocalisation dans le secteur de la Duranne a été faite

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et au contrat de concession, la SPLA a communiqué, à la Ville, le Compte Rendu Financier Annuel de l'opération pour l'année 2020, approuvé par son Conseil d'Administration du 25 mars 2021.

L'actualisation du bilan au 31 décembre 2020 s'établit à un niveau inférieur à celui précédemment approuvé pour l'année 2019, compte tenu du refus de vendre d'un propriétaire et l'absence de commercialisation qui en découle.

Le montant global des charges de l'opération s'établit à 16 M €.

Le montant global des produits s'établit au même montant, soit 16 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 2020 a principalement été consacrée à la réalisation d'études et au paiement d'honoraires.

Les dépenses totales de l'opération s'établissent à 280 120 € HT alors que quasiment aucune recette n'a été enregistrée.

Aussi, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel à la collectivité pour 2020, ci-joint, relatif à la concession d'aménagement de la ZAC de Plan d'Aillane.

Présents et représentés	: 54
Présents	: 37
Abstentions	: 6
Non participation	: 9
Suffrages Exprimés	: 39
Pour	: 30
Contre	: 9

Ont voté contre

Laurence ANGELETTI Béatrice BENDELE Pierre-Paul CALENDINI Elisabeth HUARD Philippe KLEIN Sophie MEYNET DE CACQUERAY Alain PARRA Anne-Laurence PETEL Josy PIGNATEL

Se sont abstenus

Agnès DAURES, Cyril DI MEO, Claudie HUBERT, Gaëlle LENFANT, Marc PENA, Pierre SPANO.

N'ont pas pris part au vote

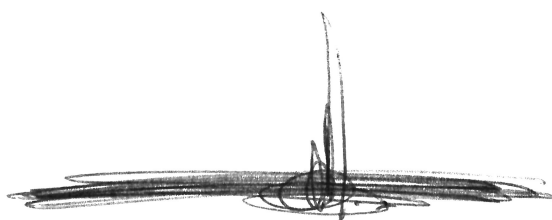
Jonathan AMIACH Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Joëlle CANUET Salah-Eddine KHOUIEL Stéphane PAOLI Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE Francis TAULAN

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité  
le rapport qui précède.

Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 30 novembre 2021  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 MARS 2021

.....

#### 9.1 - Ville d'Aix-en-Provence

##### ZAC de Plan d'Aillane - Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2020

#### 1. Introduction

La concession d'aménagement, notifiée par la Ville à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 28 juillet 2017 pour une durée de 10 ans, porte sur l'aménagement d'un secteur de 35 ha environ situé au Nord de la RD9 par rapport au pôle d'activités du Pays d'Aix.

L'objectif est d'accueillir sur ce site à forte visibilité par sa façade sur la RD9 des activités issues du secteur de la Pioline et de la route de Galice, dans le cadre d'une démarche plus vaste de requalification du centre-ville d'Aix-en-Provence. En effet, la Ville souhaite déplacer des activités présentes sur ces deux sites afin de permettre la mise en place, plus particulièrement concernant l'îlot Galice, d'une véritable opération d'aménagement d'un secteur d'entrée de ville. L'aboutissement de la ZAC de Plan d'Aillane permettra le désengorgement et la requalification de ces secteurs.

Cette opération comprend deux équipements publics majeurs :

- Le pôle d'échanges multimodal de plan d'Aillane, qui a été mis en service en juillet 2014,
- Le Centre de Formation des Apprentis (CFA) pour les métiers de goût, de l'automobile, de l'esthétique et de l'art floral réalisé également par la Métropole AMP et qui a été livré juin 2020.

Le Dossier de Création de la ZAC de Plan d'Aillane a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville le 20 juillet 2017.

Le Dossier de Réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Aix-en-Provence du 17 Décembre 2018.

#### 2. Note de conjoncture

Concernant 2020 les actions suivantes ont été menées :

##### **FONCIER :**

La finalisation de l'acquisition de la propriété MEISSONNIER et son corollaire, l'indemnisation de son locataire la société IRS, n'ont pas pu être conclues en 2020 comme prévu.

En effet, alors qu'un accord oral avait été donné par M. MEISSONNIER pour une cession de sa propriété en l'état (avec ses locataires) pour un montant de 2 500 000 € HT, celui-ci est revenu sur cet engagement et par la voix de son avocat, a signifié à la SPLA Pays d'Aix Territoires des revendications supplémentaires à savoir le maintien du bâti et des puits existants, bien évidemment incompatibles avec les destinations de cette acquisition.

Le principe de développer le projet en s'affranchissant de l'acquisition de la propriété MEISSONNIER a été validé par le Comité de Pilotage du 22 juin 2020.

La poursuite du projet nécessite la libération des terrains propriété de la Ville (qu'elle a acquis de la Métropole en 2015), mis à disposition gratuitement par la Ville aux agriculteurs M. GRANON et M. MEISSONNIER.

Une proposition de relocalisation sur des terrains agricoles du secteur de la Duranne a été faite aux 2 agriculteurs.

#### **ETUDE DE MAITRISE D'ŒUVRE :**

Les études de projet ont été suspendues en 2020 suite aux difficultés foncières rencontrées qui peuvent remettre en cause le plan général d'aménagement de la zone d'activités. Ces études ne pourront se poursuivre qu'après la maîtrise foncière des terrains Ville.

#### **TRAVAUX :**

Aucun travaux n'a été réalisé en 2020.

#### **COMMERCIALISATION :**

Pour rappel : 3 lots ont fait l'objet d'agrément d'acquéreurs par le Conseil municipal du 16 décembre 2019.

Lot n°1 à CS INVEST

Lot n°2 à PRAXIS Immobilier

Lot n°3 à SCI 2BL

Compte tenu des problèmes fonciers avec M. MEISSONNIER, les promesses de vente correspondantes n'ont pas pu être signées.

**Le Comité de pilotage du 22 juin 2020 a approuvé le principe du nouveau découpage des lots tenant compte de la conservation de la propriété Meissonnier en l'état, seule solution pour démarrer rapidement l'opération.**

**De plus, une discussion avec les acquéreurs agréés, pour lesquels les projets inscrits à l'agrément auraient évolués, s'avère nécessaire.**

#### **PRESPECTIVES POUR L'ANNEE 2021 :**

L'année 2021 doit voir :

- la finalisation du plan masse général, notamment lié au projet d'allotissement des lots n°1, 2 et 3.
- La finalisation des promesses de vente sur les terrains propriété de la Ville
- Le démarrage et la finalisation des études de PROJET
- l'approbation du CCCT

### **3. Bilan prévisionnel actualisé (voir pièce jointe en annexe)**

#### **3.1 Dépenses**

Le montant global des dépenses a évolué de 18 512 051 € HT à 16 012 049 €, soit une diminution de 2 500 002 € expliquée dans le détail ci-dessous.

Les autres postes de dépenses sont inchangés.

Dans le détail :

Le poste Acquisitions s'établit à 3 724 492 €HT, soit une diminution de 2 500 000 €. En effet, cette diminution correspond au montant d'achat du terrain de M. MEISSONNIER, acquisition abandonnée liée au refus du propriétaire.

Le poste Travaux est inchangé à 6 853 000 € HT.

Le poste Etudes, Honoraires et Frais divers, s'élève à 1 106 194 € HT, soit une légère augmentation suite à l'évolution des frais divers de 100 000 € HT.

Le poste participations aux équipements publics est maintenu à 2 403 500 € HT. Il s'agit, pour rappel, des aménagements d'une voie verte au nord de la ZAC et d'un ouvrage de franchissement pour le TCSP sous la RD9.

Le poste des charges financières s'élève à 174 864 € HT, soit une diminution de 100 000 €HT suite à la baisse du montant d'emprunt de 5 550 000 € HT à 3 200 000 €HT.

Le poste de rémunération est inchangé à 1 750 000 € HT.

### **3.2 Recettes**

Le montant global des recettes s'établit à 16 012 210 €, en diminution de - 2 499 925 € par rapport au bilan initial.

Dans le détail :

Cette diminution correspond à l'absence de recettes liées à la non commercialisation du terrain de M. MEISSONNIER, soit - 2 500 000 €, à laquelle s'ajoute les produits financiers peu significatifs générés par le placement de la trésorerie positive de l'opération en 2020, +75 €.

Les autres postes de recettes sont inchangés.

#### **Point particulier : participation des Constructeurs autonomes**

Concernant les recettes de participation des constructeurs autonomes : celles-ci n'étant identifiées de façon certaine ni en termes d'échéance, de nature et donc en montant, elles ne sont pas intégrées au bilan d'opération (idem CRAC 2019).

Les montants unitaires de participation financière ont été actés en Comité de Pilotage du 8 novembre 2018 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.

### **3.3 Résultat d'exploitation**

Le bilan reste à l'équilibre avec un résultat d'exploitation à +161 €.

## **4. Plan de trésorerie (voir pièce jointe en annexe)**

Le plan de trésorerie a été bâti sur les hypothèses suivantes :

La trésorerie de l'opération étant quasiment nulle en fin d'année 2020, il y a nécessité d'avoir recours à l'emprunt pour financer les dépenses de 2021 et de début 2022 (acquisition foncière et début travaux) dans l'attente de la perception des 1<sup>ères</sup> recettes de cession de charges foncières attendues au 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

Il est donc prévu en 2021 :

- De mobiliser 65 000 € HT disponibles par l'autorisation de découvert financier d'un montant global de 200 000 € HT et dont 135 000 € HT ont déjà été consommés,
- De contracter un emprunt sur 4 ans de 3 000 000 € remboursable en 2025.

#### **5. *Planning d'opération***

- Reprise des études de PROJET en 2021,
- Libération des terrains Ville de leur occupation agricole début 2022,
- Signature en 2022 des actes correspondants à la vente de 30 000 m<sup>2</sup> des terrains ayant fait l'objet d'attribution, les autres étant répartis sur les années suivantes,
- Démarrage des travaux de viabilisation en 2022

#### **6. *Mise en œuvre de la démarche environnementale***

Les études environnementales requises ont été intégrées aux dossiers règlementaires :

- Expertises écologiques (4 saisons) intégrées au Dossier de Création
- Etude des fonctionnalités écologiques intégrée au Dossier de Réalisation

Les recommandations formulées seront prises en compte lors de la mise en œuvre des travaux.

#### **7. *Acquisitions et Cessions au cours de l'exercice écoulé***

Aucune acquisition ni cession n'ont été effectuées courant 2020.

#### **8. *Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avance de trésorerie***

Par délibération du 10 novembre 2017, une convention d'avance de 143 750 € HT a été consentie à l'aménageur.

Par avenant du 29 décembre 2020, elle a été reportée au 31 décembre 2021.

Elle a permis de financer, en 2018, les études pré opérationnelles.

#### **9. *Subventions perçues et subventions demandées***

Sans objet

#### **10. *Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques***

Durant l'exercice 2020, la SPLA Pays d'Aix Territoires n'a pas fait usage de son droit de préemption.

**Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent compte rendu annuel à la collectivité.**



**Annexe PLAN AILLANE**  
**Tableau Recettes / Dépenses et Financement**

Ligne	Intitulé	Budget		Réalisé		Fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		Au delà		Bilan		Ecart
		Initial		Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau		
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>84</b>		<b>-874 785</b>	<b>-594 740</b>	<b>-280 045</b>	<b>-217 044</b>	<b>2 718 172</b>	<b>-1 452 701</b>	<b>1 599 034</b>	<b>-272 515</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>161</b>	<b>77</b>										
	<b>DEPENSES</b>	<b>18 512 051</b>		<b>875 502</b>	<b>595 382</b>	<b>280 120</b>	<b>217 044</b>	<b>3 505 828</b>	<b>6 021 201</b>	<b>2 402 546</b>	<b>1 489 928</b>	<b>1 500 000</b>	<b>16 012 049</b>	<b>-2 500 002</b>										
1	ETUDES	200 001		67 819	52 679	15 140	33 250	30 000	30 000	30 000	30 000	8 951	200 000	-1										
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	6 224 492		158	158			1 968 078	1 141 351	359 244	255 661	3 724 492	-2 500 000											
3	TRAVAUX	6 853 000						1 144 000	3 921 500	1 347 500	440 000	6 853 000	0											
4	HONORAIRES	435 716		141 814	95 950	45 864	64 800	80 500	83 500	40 652	24 450	435 716	0											
5	FRAIS DIVERS	370 478		9 092	9 086	6	4 500	4 500	4 500	4 500	443 386	100 000												
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	2 403 500																						
7	CHARGES FINANCIERES	274 864		370	9	361	14 494	40 000	40 000	40 000	40 000	174 864	-100 000											
8	REMUNERATIONS	1 750 000		656 250	437 500	218 750	100 000	238 750	238 750	238 750	277 500	1 750 000												
	<b>RECETTES</b>	<b>18 512 135</b>		<b>717</b>	<b>642</b>	<b>75</b>		<b>6 224 000</b>	<b>4 568 500</b>	<b>4 001 580</b>	<b>1 217 413</b>	<b>16 012 210</b>	<b>-2 499 925</b>											
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	18 511 493						6 224 000	4 568 500	4 001 580	1 217 413	16 011 493	-2 500 000											
2	PARTICIPATIONS																							
3	SUBVENTIONS																							
4	AUTRES PRODUITS																							
5	PRODUITS FINANCIERS	642		717	642	75																		
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																							
	<b>FINANCEMENT</b>			<b>278 750</b>	<b>194 750</b>	<b>84 000</b>	<b>2 721 250</b>	<b>343 750</b>	<b>200 000</b>	<b>143 750</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>										
	<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>5 694 750</b>																						
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	5 551 000																						
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	143 750																						
3	TRESORERIE (SORTIES)																							
	<b>MOBILISATIONS</b>	<b>5 694 750</b>		<b>278 750</b>	<b>194 750</b>	<b>84 000</b>	<b>3 065 000</b>	<b>343 750</b>	<b>200 000</b>	<b>143 750</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 343 750</b>	<b>-2 351 000</b>											
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	5 551 000		135 000	51 000	84 000	3 065 000																	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	143 750		143 750	143 750																			
3	TRESORERIE (ENTREES)																							
	<b>TRESORERIE</b>			<b>5 929</b>	<b>400</b>	<b>5 929</b>	<b>1 908 171</b>	<b>4 626 343</b>	<b>3 173 642</b>	<b>4 772 676</b>	<b>1 500 161</b>	<b>161</b>	<b>161</b>											
	TRESORERIE PERIODE	885 759		5 929	400	5 529	1 902 242	2 718 172	-1 452 701	1 599 034	-3 272 515	-1 500 000	161											
	TRESORERIE CUMUL			400	400	5 929	1 908 171	4 626 343	3 173 642	4 772 676	1 500 161	161	161											

Extrait certifié conforme  
au procès-verbal du Conseil  
d'Administration de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES



Le Directeur  
Thierry COLOMBERO