



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

Séance publique du

4 octobre 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

2010.970

OBJET : ZAC DE RAVANAS. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE.

Le 04/10/10 à 18h00, 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 28 Septembre 2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, Mme Marie José VALETA

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

Mme Agnès AMIACH ELBEZ à M. François-Xavier DE PERETTI, M. Jean CHORRO à M. Stéphane PAOLI, M. Yannick DECARA à M. Francis TAULAN, M. Gerard DELOCHE à Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, M. Christian LOUIT à M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Alexandre MEDVEDOWSKY à Mme Fleur SKRIVAN, Mme Catherine SILVESTRE à M. Alexandre GALLESE, M. Victor TONIN à M. Laurent DILLINGER

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Stéphane PAOLI

M. Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



04.02

Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine
Coordination Aménagement Urbain

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 04/10/10

RAPPORTEUR : M. Gérard BRAMOULLÉ

Politique Publique : AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ZAC DE RAVANAS. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE. - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Ville d'Aix-en-Provence a approuvé une convention de concession avec la « SEMEPA » pour l'aménagement de la ZAC de « Ravanas », par délibération n° 2005.1480 du 15 décembre 2005.

Conformément aux règles fixées par celle-ci, la « SEMEPA » a transmis le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) approuvé par son Conseil d'Administration le 5 mai 2010.

Il fait ressortir un équilibre en dépenses/recettes à 10 934 000,00 € HT, soit en légère diminution de -0,6 % par rapport à celui approuvé par délibération n° 2009.0878 du 28 septembre 2009 qui s'établissait à 11 000 000,00 € HT.

Les documents, joints en annexe, présentent l'évolution des différents postes dépenses/recettes.

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir **ADOPTER** le nouveau bilan de la ZAC de « Ravanas » qui fait ressortir un équilibre dépenses/recettes à 10 934 000,00 € HT.

2010.970 - ZAC DE RAVANAS. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE.

Présents et représentés	: 48
Présents	: 46
Abstentions	: 0
Non participation	: 7
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 48
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Mme Odile BONTHOUX, M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Jean CHORRO, M. Alexandre GALLESE, M. Jean-Christophe GROSSI,
M. Stéphane PAOLI, M. Jean-Marc PERRIN

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

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 08 Octobre 2010
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 5 MAI 2010

Question n°11

ZAC DE RAVANAS

11.1 - Compte Rendu Annuel à la Collectivité

1- NOTE DE SYNTHÈSE

L'aménagement de la ZAC de RAVANAS est réalisé dans un contexte particulièrement difficile tant avec certains propriétaires fonciers qu'avec certaines entreprises et les représentants du quartier.

Cet état de fait conduit à de nombreux contentieux qui naturellement entravent la marche normale de l'opération.

Ainsi, quelques riverains ont entamé des procédures juridiques visant à contraindre la SEMEPA à des accords différents de ceux arrêtés à l'origine (mais pas toujours contractualisés).

Des accords ont finalement pu être trouvés avec l'ASL Saint François qui réclamait au Tribunal Administratif une indemnisation pour l'acquisition de son terrain. Un protocole transactionnel a été signé et l'acte correspondant a été conclu après de nombreux mois de discussions et de procès.

La procédure contentieuse se poursuit par contre avec Mme MANSENCAL qui, déboutée en première instance, a interjeté appel de la décision. La SEMEPA, de son côté, a indiqué à l'avocat adverse qu'elle entendait respecter l'ensemble des décisions du tribunal d'ailleurs en tout point conforme aux engagements initiaux écrits par elle.

Dans un autre domaine, la SEMEPA subit un lourd préjudice suite à des malfaçons sur les VRD de la rue principale de la ZAC.

Pour mémoire, des affaissements très importants ont été constatés sur une des deux chaussées de cette voie et les reprises effectuées par l'entreprise ont également été entachées des mêmes difficultés.

Ces éléments ont eu deux catégories de conséquences néfastes :

- ➔ fermeture provisoire de la chaussée pendant plusieurs semaines pour que l'entreprise reprenne les travaux,
- ➔ mise en œuvre à l'initiative de la SEMEPA d'une expertise judiciaire afin de connaître l'étendue des désordres tant sur les parties visibles que sur les secteurs non encore affectés mais dont la mise en œuvre similaire des travaux peut laisser présager des difficultés du même ordre.

La durée de la procédure d'expertise judiciaire a contraint la SEMEPA à fermer les voies suspectées pendant de nombreux mois, entraînant bien entendu un mécontentement grandissant des riverains et usagers.

Cette période a donc eu des effets particulièrement négatifs puisque, dans le contexte lourd déjà existant, le maintien d'un chantier inachevé et inerte pendant plusieurs mois a exacerbé les difficultés.

En outre, la procédure contentieuse en cours ne permet pas d'achever l'ensemble des équipements publics dans le délai initialement prévu et va nécessiter un allongement de la durée de l'opération.

Ainsi, les travaux restant à réaliser sont globalement les suivants :

~ Parachèvement de l'ensemble des voies de la ZAC.

↳ Ceci ne pourra être envisagé qu'après clôture définitive du contentieux en cours et reprise des malfaçons.

~ Réalisation d'un jardin public et d'un petit parking à proximité de la Rue Caroline AIGLE.

↳ Ceci interviendra dans les prochaines semaines.

~ Réalisation d'une place publique et d'un parking au nord de l'opération RAVANAS.

↳ Ceci ne pourra intervenir qu'après la réalisation du programme de construction de la SCI les Vignes II (logements et commerces) pour lequel le permis de construire est en instruction, donc pas avant 2012.

~ Réalisation (ou participation de la ZAC) à l'équipement public de superstructure à construire sur ce même périmètre.

↳ Ceci ne pourra intervenir que pour autant que la programmation et la nature de cet équipement auront été arrêtés par la Ville et au mieux en même temps que le parking et la place publique, soit 2012.

Tous ces éléments concourent à ce que la durée de l'opération soit prorogée à minima jusqu'à la fin 2012 et que par voie de conséquence, la concession confiée par la Ville à la SEMEPA voie sa durée prolongée jusqu'au 31 Décembre 2012.

2 – COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

Compte tenu des difficultés exposées dans la note de synthèse, le CRAC est présenté sur la base de celui de 2008, approuvé en Mai 2009.

RECETTES

▶ Cessions

Les recettes potentielles liées aux cessions des terrains sont quasiment toutes perçues. Seule la signature de l'acte authentique avec la SCI Les Vignes II reste à effectuer après délivrance du permis de construire définitif actuellement en instruction. Aucune modification financière n'est envisagée par rapport au compromis de vente.

▶ Participations

Sont prises en compte uniquement les participations liées aux contrats effectivement signés entre la Ville, la SEMEPA et les propriétaires.

Toutefois, en fonction de la modification de programme sur le terrain dit « Résidence d'Eguilles », la convention d'origine avec le propriétaire a été annulée et remplacée par celle conclue avec BOUGUYES IMMOBILIER.

Le résultat des participations est réduit de 88.000 €.

DEPENSES

▶ Travaux et honoraires

Pour prendre en compte les incertitudes liées aux différentes procédures contentieuses en cours et la réalisation des équipements publics restant à effectuer, les montants de travaux, aléas et honoraires afférents ont été légèrement augmentés (200 K€).

Le poste travaux est celui sur lequel planent de grandes incertitudes dans l'attente des résultats des expertises judiciaires et des conclusions à en tirer ou des éventuels protocoles transactionnels.

▶ Frais financiers

En fonction de la situation de trésorerie constatée, le montant global des frais financiers est ramené à son niveau prévisionnel de 2007, soit 348 K€.

▶ Rémunération de la SEMEPA

Tel qu'exposé dans la note de synthèse, l'allongement de la durée de la concession est une donnée incontournable.

Il est proposé dans cette hypothèse une rémunération complémentaire pour les deux années 2011 et 2012 inférieure à celle perçue depuis l'origine, représentant 100 K€ pour 2011 et 80 K€ pour 2012. La rémunération totale sera alors de 860.000 €.

Il est à noter à ce sujet que, proportionnellement au montant initial de l'opération - 680 K€ de rémunération pour un montant de dépenses et recettes de 9.000 K€ - la somme totale de 860 K€ pour un montant de dépenses et recettes de 11.000 K€, demeure dans des pourcentages identiques, soit environ 3,8% des dépenses et des recettes.

Le CRAC ainsi présenté fait ressortir une opération à l'équilibre en dépenses et recettes qui tient compte à la fois des aléas contentieux mais également des modifications de certains programmes privés et de l'allongement de la durée de vie de l'opération.

ZAC RAVANAS CRAC 2009

OPERATION:ZAC RAVANAS	Dernier CRPO approuvé			réalisation	réalisation
	K€ HT	K€ TVA	K€ TTC	2008 K€ HT	2009 K€ HT
Cession Vinci Nord A	3 141	616	3 757	3 141	3 141
Cession Vinci Nord B	1 240	243	1 483		
Cession Opalines	5 240	1 027	6 267	5 240	5 240
Participations	1 379	270	1 649	412	615
Produits de gestion		0			22
TOTAL DES PRODUITS	11 000	2 156	13 156	8 793	9 018
Maîtrise des sols y compris indemnités éventuelles	1 100		1 100	713	713
Etudes et travaux d'infrastructures publiques	8 334	1 633	9 967	4 422	4 977
Etudes générales	120	24	144	120	120
Etudes et Honoraires	514	101	615	250	323
Travaux infrastructures sur marchés et avenants	4 800	941	5 741	4 052	4 534
Travaux divers (dont parking et place publics)	1 800	353	2 153		
Aléas	400	78	478		
Etudes et travaux de superstructures publiques	700	137	837		
Frais de gestion	1 270	18	1 288	686	839
Frais divers	90	18	108	30	47
Frais financiers	500		500	248	248
Rémunération SEMEPA	680		680	408	544
TVA due définitivement			0		
TOTAL DES CHARGES	10 704	1 651	12 355	5 821	6 529
RESULTAT ANNUEL	296			2 972	2 489
Acompte frais fournisseurs					
Clients créditeurs / acomptes sur compromis				124	124
Tiers clients (échéances sur participations)				2 518	264
Tiers fournisseurs (factures comptabilisées mais non réglées 12/08)				460	13
Etat TVA				858	-120
Emprunts mobilisés					
Emprunts à rembourser					
SOLDE DE TRESORERIE	296			1 896	2 242
TRESORERIE CUMULEE				1 896	2 242
DROITS A CONSTRUIRE CESSIBLES DE L'OPERATION	39 200			0	19 600
Terrains	19 600				15 800
Solde de SHON	19 600			0	3 800
REMUNERATION FORFAITAIRE	680			136	544

échéancier des engagements			
prévision 2010 K€ HT	prévision 2011 K€ HT	prévision 2012 K€ HT	CRPO actualisé K€ HT
			3 141
1 240			1 240
			5 240
170	506		1 291
			22
1 410	506	0	10 934
100	287		1 100
753	753	2 051	8 534
			120
40	40	111	514
133	133		4 800
500	500	1 000	2 000
80	80	240	400
		700	700
207	161	91	1 298
21	11	11	90
50	50		348
136	100	80	860
			0
1 060	1 201	2 142	10 932
350	-695	-2 142	2
	-124	-124	
	-264	-264	
	-13	-13	
	120	120	
350	-448	-1 895	2
2 592	2 144	249	
3 800	0	0	19 600
3 800			19 600
0	0	0	
			Rémunération actualisée
136	100	80	860

ZAC RAVANAS CRAC 2009

ZAC RAVANAS PARTICIPATIONS CRAC 2009

NOM	DATE CONVENTION	MONTANT TOTAL	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	RESTE
ERPA	22-févr.-06	182 517	91 259					91 259		0
METSU	24-mars-06	23 035	11 518					11 517		0
WEIBEL	24-mars-06	284 324			142 162			142 162		0
SAINT JEAN	3-avr.-06	181 070		90 535				90 535		0
RESIDENCE EGUILLES <i>Annulée</i>	20-nov.-06									0
BOUYGUES IMMOBILIER	30-sept.-09	339 550					169 775	169 775		0
SAINT MITRE	12-févr.-08	280 000			76 364		203 636			0
TOTAL		1 290 496	102 776	90 535	218 525	0	373 411	505 247	0	0