



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

2010.971

OBJET : ZAC « SEXTIUS MIRABEAU ». CONVENTION DE CONCESSION « VILLE/SEMEPA ». COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ.

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.

**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 « SEXTIUS MIRABEAU ». CONVENTION DE CONCESSION « VILLE/SEMEPA ». COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ. - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La " SEMEPA " a communiqué à la Ville, conformément aux dispositions de la convention de concession conclue pour la mise en œuvre de la ZAC " Sextius Mirabeau ", le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), approuvé par son Conseil d'Administration le 5 Mai 2010.

Les documents, joints en annexe (rapport et tableau), présentent l'évolution de l'opération, par rapport au Compte Rendu Annuel à la Collectivité approuvé par délibération n° 2009.0210 en date du 13 Mars 2009.

Le nouvel équilibre dépenses/recettes s'établit à 157 087 000 € HT soit en légère diminution (- 1,67 %) par rapport à celui du précédent CRAC, soit 159 752 000 € HT.

La participation globale de la Ville (Office du Tourisme, Conservatoire National de Musique et de Danse, abords Rotonde et infrastructures primaires), à l'opération s'établit à 61 016 000 € HT, en légère diminution, (- 0,95 %), par rapport aux 61 600 000 € du CRAC précédent.

Pour l'année 2010, la participation de la Ville s'élève à 2 500 000 € HT soit 3 000 000 € TTC (arrondi).

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- **ADOPTER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour la ZAC " Sextius Mirabeau ".
- **DECIDER** le versement d'une participation de 3 000 000 € TTC (arrondi) à la " SEMEPA " pour l'année 2010, au titre de l'aménagement de la ZAC " Sextius Mirabeau ".
- **DIRE** que la dépense correspondante sera imputée au 908 20-238-1005 qui présente les disponibilités suffisantes.

**2010.971 - ZAC « SEXTIUS MIRABEAU ». CONVENTION DE CONCESSION « VILLE/SEMEPA ».
COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ.**

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.)**

ZAC SEXTIUS MIRABEAU

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2009

En préambule, il est rappelé que depuis 2004 et l'intégration dans la concession des travaux d'infrastructures primaires et de l'opération de reconstruction du bureau de Poste, le CRAC est présenté de manière à faire ressortir les comptes et les résultats propres à chacun des trois volets de l'opération :

- volet 1 : opération initiale (dans sa consistance antérieure à 2004),
- volet 2 : infrastructures primaires (travaux d'infrastructures primaires intégrés à la concession en 2004 et auparavant traités en mandat),
- volet 3 : opération de la Poste (opération intégrée à la concession en 2004 et qui comprend la maîtrise foncière, la reconstruction du bureau de Poste hors aménagements intérieurs et les études jusqu'au permis de construire du nouvel Office de Tourisme à l'emplacement de l'ancien bureau de Poste).

Dans le dernier CRAC ont été rajoutés trois nouveaux volets correspondant aux trois nouvelles opérations intégrées à la concession par avenant n° 6 à la convention publique d'aménagement. Il s'agit de :

- volet 4 : opération de construction de l'Office de Tourisme,
- volet 5 : opération de construction du Conservatoire de Musique,
- volet 6 : opération d'aménagement des espaces libres en périphérie de l'îlot A.

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE EVOLUTION DE L'OPERATION

1/ Evolution de l'opération initiale (volet 1) : (en blanc et vert sur le tableau)

Les Produits :

Le montant des cessions est en baisse de 1 495 K€, due à la baisse de 1 500 K€ concédée sur la vente du terrain de l'îlot J1 pour l'Hôtel 4* luxe (limitée à la marge par 5 K € de recette supplémentaire correspondant à l'indexation du solde du prix de l'îlot I2).

Il est rappelé que l'îlot J1 avait été cédé en 2003 à la Communauté du Pays d'Aix, moyennant le prix de 3 812 000 € HT pour qu'elle y établisse son siège puis racheté à cette dernière 5 300 000 € HT en 2008, suite à l'abandon de son projet par la communauté.

Parallèlement, la SEMEPA signait un compromis de vente avec le groupement de promoteurs PRIMOSUD – PERIMMO pour réaliser sur ce terrain un hôtel 4* luxe, le prix de cession étant fixé à 10 000 000 € HT. Ce prix très élevé correspondait à une conjoncture économique de l'immobilier très favorable.

Le permis de construire de cet établissement de 194 chambres a été délivré en mai 2009.

Avec la crise financière et malgré l'intérêt porté par les grandes enseignes hôtelières pour gérer un établissement 4 * luxe sur ce site, le promoteur rencontre d'énormes difficultés à réunir le tour de table d'investisseurs pour financer son projet.

Il nous propose aujourd'hui pour pouvoir réaliser l'opération :

- une modification de son programme initial : diminution du nombre de chambres qui passerait de 194 à 135 chambres toujours dans la catégorie 4* luxe et réalisation dans le reste de l'enveloppe, d'une résidence club prestige de 50 logements.
- une diminution de la charge foncière de 1 500 K€ minimisée après négociation par la prise en charge de la partie privée du jardin Thomson valorisée à 300 K€, qui devrait être réalisée initialement par la SEMEPA. En bilan, la perte n'est donc pas de 1 500 K€ mais de 1 200 K€.

C'est cette hypothèse qui a été prise en compte dans le CRAC.

- **Le montant du poste « produits de gestion » est en baisse de 586 K€** : la baisse des recettes de cessions entraîne une baisse de la trésorerie positive de l'opération initiale et par voie de conséquence des produits financiers.
- **Le montant total des produits de l'opération initiale s'établit à 96 071 K€ en baisse de 2 081 K€ HT par rapport au dernier CRPO.**

Les charges :

Pour limiter l'impact de ce manque à gagner, une recherche d'économies a été conduite et **le montant global des charges de l'opération initiale s'établit à 81 840 K€, en baisse de 1 862 K€ HT par rapport au dernier CRPO.**

- Les dépenses de maîtrise et mise en état des sols sont en baisse de 257 K€ (optimisation des frais liés aux fouilles archéologiques et des frais d'actes sur les cessions restant à faire).
- Une provision de 1 000 K€ d'aléas sur travaux a été supprimée.
- Le poste frais financiers est en diminution de 435 K€ (actualisation des intérêts de l'emprunt à taux variable qui arrive à échéance en 2010).

2/ Evolution de l'opération « Infrastructures primaires » (volet 2 – en orange sur le tableau)

Les produits :

- Le montant global des participations de la Ville reste inchangé à 23 800 K€ dont 14 783 K€ restent à verser de 2010 à 2018.

Les charges :

- Le montant global des charges de l'opération « Infrastructures primaires » est inchangé à 31 151 K€, dont 13 913 K€ restent à dépenser de 2010 à 2018.

Dans le détail :

- Les travaux sont en augmentation de 1 400 € HT suite à la réévaluation par RFF du coût de l'élargissement du Pont d'Anthoine (+ 800 K€) et à la modification du gabarit et de traitement des carrefours de la rue Irma Moreau pour y intégrer des pistes cyclables.
- Les frais financiers sont en baisse de 765 K€ suite à l'étalement dans le temps des travaux restant à exécuter et en particulier des travaux d'élargissement du Pont d'Anthoine et de traitement de la rue Irma Moreau.
- Le poste aléas a été réduit de 636 K€.

3/ Evolution de l'opération « Immeuble de la Poste » (volet 3 – en fushia sur le tableau) :

Les Produits :

- Aucun, c'est le résultat excédentaire dégagé par l'opération initiale qui permet de financer cette opération.

Les charges :

- Avec la clôture des différents marchés relatifs à cette opération, les charges sont définitivement arrêtées au montant de 5 775 K€, en diminution de 178 K€ par rapport au dernier CRAC.

4/ Evolution de l'opération « Office de Tourisme » (volet 4 – en violet sur le tableau) :

Les Produits :

- Le montant global des participations de la Ville s'établit à 10 140 K€, en baisse de 584 K€ par rapport au dernier CRAC.

Les charges :

Le montant global des charges est fixé à 10 140 K€ en baisse de 584 K€ qui correspond à une actualisation des provisions pour frais financiers.

Le montant des frais financiers qui a été inscrit pour la période 2010 et au-delà est uniquement le montant des intérêts de l'emprunt de 6 500 K€ récemment contracté par la SEMEPA pour cette opération et suppose donc que la totalité des participations de la Ville seront bien versées à l'échéance de remboursement de cet emprunt.

5/ Evolution de l'opération «Conservatoire de Musique» (volet5 – en violet sur le tableau)

Les Produits :

- Le montant global des participations de la Ville est inchangé à 19 117 K€.

Les charges :

- Le montant des charges est inchangé à 19 117 K€

6/ Evolution de l'opération « Espaces publics périphériques à l'îlot A » (volet 6 – en violet sur le tableau)

Les produits :

- Le montant global des participations de la Ville est inchangé à 7 959 K€

Les charges :

- le montant des charges est inchangé à 7 959 K€

7. Synthèse des six volets – résultat de l'opération Sextius Mirabeau

Le résultat global de l'opération Sextius–Mirabeau reste excédentaire de 1 105 K€, en légère baisse de 41 K€ par rapport au résultat annoncé dans le dernier CRPO.

C'est l'excédent de l'opération initiale (volet 1) à hauteur de 14 232 K€ qui permet :

- de couvrir le déficit de l'opération infrastructures primaires qui est de 7 351 K€ sans augmentation de la participation de la Ville,
- de prendre en charge la totalité de l'opération de construction de la nouvelle Poste et d'apporter gratuitement à la Ville, le foncier et le dossier permis de construire de l'office de Tourisme, d'un montant de 5 775 K€,
- de dégager un résultat positif prévisionnel de fin de l'opération globale à hauteur 1 105 K€.