



Aix en Provence


VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2014-143**

Séance publique du

23 juin 2014

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Président de la
Communauté du Pays d'Aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : A013-211300017-20140623-46976-DE-1-1_0
Date de signature : 24/06/2014
Date de réception : mardi 24 juin 2014
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : OPERATION DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) ANNEE 2013.

Le 23 juin 2014 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 17/06/2014, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, 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 Noelle CICCOLINI-JOUFFRET à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Michele EINAUDI à Monsieur Edouard BALDO, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Francis TAULAN, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Jules SUSINI à Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Karima ZERKANI à Madame Danièle BRUNET.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN.

Secrétaire : S. DIJON

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 23 JUIN 2014

Nomenclature : 1.4

Autres types de contrats

RAPPORTEUR : M. Gérard BRAMOULLÉ

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

OBJET : OPERATION DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) ANNEE 2013.- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La SEMEPA a communiqué à la Ville le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'Opération de Revitalisation du Centre Ville qui a été approuvé par son Conseil d'Administration le 13 mars 2014.

La convention correspondante a été adoptée par le Conseil Municipal en juin 1996 et complétée par douze avenants. Le terme de la convention est fixé au 31 décembre 2015.

Le bilan financier fait ressortir un équilibre en dépenses/recettes pour un montant de 35 431 212,00 € HT, en légère augmentation de 0,46% par rapport au CRAC approuvé par délibération n° 2013. 471 en date du 23 septembre 2013 qui s'établissait à hauteur de 35 270 540,00 €HT.

Les missions de la SEMEPA s'accomplissent dans le cadre de l'avenant de clôture signé le 6 novembre 2012 qui a pour principaux objectifs : optimiser les cessions/dénouer les contentieux liés aux préemptions pendants devant les juridictions administratives, afin de faciliter la cession des immeubles/lisser les flux financiers entre la ville et son concessionnaire/poursuivre la mission d'animation des dispositifs/poursuivre la mission de coordination du centre ville.

La participation de la Ville pour l'année 2014 s'établit à 948 000,00 € HT.

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

1°) ADOPTER le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'Opération de Revitalisation du Centre Ville.

2°) **DIRE** que le montant de la participation de la Ville pour l'année 2014 s'établit à 948 000,00 € HT qui seront versés à la SEMEPA sur présentation de justificatifs.

3°) **DIRE** que la dépense correspondante sera imputée au 92824-6745-825 qui présente les disponibilités suffisantes.

DL.2014-143 - OPERATION DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE. COMPTE RENDU
ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) ANNEE 2013.-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 48
Abstentions	: 9
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 45
Pour	: 45
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Charlotte DE BUSSCHERE, Michele EINAUDI, Hervé GUERRERA, Souad HAMMAL, Gaelle LENFANT, Jean-Jacques POLITANO.

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 :

Le conseiller municipal délégué,
R. MERGER

Compte-rendu de la délibération affiché le : 25/06/2014
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 MARS 2014**

.....

7. Ville d'Aix-en-Provence - revitalisation du centre ville

Monsieur le Président demande à Madame GENUA de présenter ce point.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Madame GENUA rappelle que la présente note de conjoncture concernant l'année 2013 prend en compte l'application de l'avenant de clôture, notifié le 7 novembre 2012, qui prévoit la prorogation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2015 et s'organise de la façon suivante autour des grands postes du compte de résultat prévisionnel d'opération :

CHARGES :

- La communication concernant la concertation avec le public. et le démarrage de l'OPAH n°6 (articles de presse, panneaux d'expositions, plaquettes...).
- La réalisation des travaux d'entretien et honoraires liés à la réhabilitation (7 rue des Gondraux, 3 rue Vauvenargues, 9 rue Paul Bert et 4 rue des Cordeliers).
- Les frais d'expertise et les honoraires de procédure pour le 7 rue des Gondraux, le 4 rue des Cordeliers et le 3 Vauvenargues.
- La rémunération de l'aménageur pour ses différentes missions: amélioration de l'habitat (OPAH n°6), gestion locative, action foncière et suivi des procédures (DIA, Contentieux), mission de coordination du centre ville (Projet Mieux Vivre Ensemble).
- Les frais financiers : la ligne de trésorerie de 1 300 000 € souscrite en 2004, auprès de la BNP, sera remboursée en décembre 2015, une ligne de trésorerie sur fonds propre de la SEMEPA de 1 400 000 € sera remboursé au terme de la Concession (décembre 2015).

PRODUITS :

- Les cessions d'immeubles : Commercialisation des 2 derniers lots du 18 rue Constantin.
- La participation de la Ville.
- Les subventions : Etude pré opérationnelle OPAH n°6.
- Les produits de gestion constitués des recettes de loyers, du remboursement des charges et taxes foncière des lots cédés et du remboursement des travaux engagés par la SEMEPA sur les biens cédés.

LES PERSPECTIVES :

Durant la prorogation, devraient aboutir les actions suivantes :

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat N°6 « Vivre ensemble le Centre Ville » (2013-2015) dont l'enjeu majeur concerne l'amélioration des performances énergétiques des logements en centre ancien et qui portera plus globalement sur la réhabilitation de 240 logements du parc privé.
Cette thématique induit des diagnostics qui devaient être établis par un prestataire externe. Cette mission sera remplie par un chargé d'études de la SEMEPA, formé à cet effet.

Le suivi animation sera réalisé par la SEMEPA, sur une durée de trois ans (2013-2015).

- La SEMEPA participera à la mise en place et au suivi du nouveau dispositif PAS (Pays d'Aix Solidaire) portant sur le territoire élargi du Pays d'Aix, qui sera complémentaire de l'OPAH pour les propriétaires bailleurs du centre ville.
- La gestion du stock foncier :
La vétusté des immeubles incite à prévoir une provision pour faire face aux travaux d'urgence et aux appels de fonds nécessaires à la mise en route des travaux de parties communes.

La cession est prévue, après règlement des recours et litiges, selon l'échéancier suivant:

- 2014 : Vente des lots du 9 rue Paul Bert, 3 rue Vauvenargues, 4 rue des Cordeliers et 39 rue du Puits Neuf avec remboursement du montant des travaux engagés si l'état des immeubles l'a nécessité, et cession des caves du 10 rue Montigny.
 - 2015 : Vente des lots du 7 rue des Gondraux, avec remboursement du montant des travaux engagés.
 - La poursuite de la mission de coordination du centre ville.
- Pour la période de prorogation de la concession (2013-2015), la participation annuelle de la Ville, est de :

- 900 000 € HT pour l'année 2013,
- 948 000 € HT pour l'année 2014,
- 999 840 € HT pour l'année 2015.

Ainsi, la participation de la Ville d'Aix en Provence s'élèvera globalement pour la durée de l'opération d'aménagement, de 1996 à 2015, à 9 516 836 € HT.

ECARTS ET VARIATIONS POUR L'ANNEE 2013 :

	PRÉVISION	REALISÉ
DEPENSES	1 126 626 €	964 666 €
Etudes	7500 €	0 €
Acquisitions et Frais liés	9 170 €	17 948 €
Travaux	100 000 €	7 293 €
Honoraires	44 500 €	21 745 €
Frais divers	56 351 €	28 862 €
Frais financiers	68 775 €	48 489 €
Rémunération	840 330 €	840 330 €
RECETTES	1 370 377 €	1 236 951 €
Cessions	386 775 €	240 000 €
Participations	900 000 €	900 000 €
Subventions	0 €	0 €
Produits Divers	83 602 €	96 951 €

La comparaison entre les prévisions 2013, approuvées par le CRAC 2012 et le réalisé 2013, présente quelques écarts, liés à des reports de dépenses et recettes :

- Diminution du poste « études » : le projet de permis de construire du 7 rue des Gondraux, n'a pu être étudié faute d'un accord entre la SEMEPA et l'association copropriétaire de cet immeuble.

- Diminution des postes « travaux et honoraires » : les travaux sur les parties communes du 3 rue Vauvenargues et la réfection de toiture du 7 rue des Gondraux n'ont pu être réalisés en raison de problèmes de copropriété. En conséquence, les honoraires liés à ces travaux n'ont pas été mobilisés et seront reportés en 2014-2015.
- Diminution du poste « frais divers » due au report en 2014 d'une partie de la TVA sur marge liée à la cession du 9 rue Paul Bert.
- Pour les cessions : la cession des 2 logements du 9 rue Paul Bert est reportée à 2014 cette recette est donc reportée à 2014.
- Aucune modification n'est à signaler au niveau de la rémunération aménageur et de la participation de la Ville.
- Le nouveau bilan global présente un écart de +160 672 € par rapport au bilan précédent (CRAC 2012) :

En dépenses, cela est dû à une augmentation du coût des travaux et de la TVA sur marge.

En recettes le montant des cessions du stock foncier a pu être revu à la hausse, compte tenu de l'évolution des prix pratiqués pour ce type de biens.

Par contre, il est prévu que les lots du 7 rue des Gondraux seront cédés sur la base de leur prix de revient (Acquisition et frais de maintenance) afin que cette cession puisse s'inscrire dans le cadre d'un montage de logements sociaux.


Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

SEMEPA CRAC 2013

CR C57 Revitalisation du C.V. d'Aix

		Bilan	Réalisé	2013	2014	2015	Bilan	
Ligne	Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-2 442 794	272 286	2 088 456	354 338	0	0
	DEPENSES	35 270 540	33 013 449	964 666	1 325 045	1 092 718	35 431 212	160 672
1	ETUDES	195 878	174 588		13 790		188 378	-7 500
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	14 766 386	14 767 164	17 948	5 000	3 000	14 775 164	8 778
3	TRAVAUX	1 509 914	1 404 931	7 293	120 110	53 705	1 578 746	68 832
4	HONORAIRES	1 661 092	1 606 337	21 745	35 000	10 000	1 651 337	-9 755
5	FRAIS DIVERS	2 227 438	2 022 337	28 862	233 725	71 692	2 327 754	100 316
7	CHARGES FINANCIERES	2 088 119	1 999 221	48 489	43 477	45 421	2 088 119	0
8	REMUNERATIONS	12 821 713	11 038 870	840 330	873 943	908 900	12 821 713	0
	RECETTES	35 270 540	30 570 655	1 236 951	3 413 501	1 447 056	35 431 212	160 672
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	24 339 816	21 618 612	240 000	2 426 110	414 622	24 459 344	119 528
2	PARTICIPATIONS	9 516 836	7 568 996	900 000	948 000	999 840	9 516 836	0
3	SUBVENTIONS	561 780	561 779				561 779	-1
4	AUTRES PRODUITS	851 325	820 485	96 951	39 391	32 594	892 470	41 145
5	PRODUITS FINANCIERS	783	783				783	0
	FINANCEMENT		67 601		1 400 000	-1 467 601	0	0
	AMORTISSEMENTS	4 950 000	3 550 000			1 400 000	4 950 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	2 250 000	2 250 000				2 250 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	2 700 000	1 300 000			1 400 000	2 700 000	
	MOBILISATIONS	4 950 000	3 617 601		1 400 000	-67 601	4 950 000	0
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	2 250 000	2 250 000				2 250 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	2 700 000	1 300 000		1 400 000		2 700 000	
3	TRESORERIE (ENTREES)		67 601			-67 601	0	0
	TRESORERIE			-2 451 246	1 117 819	4 556	0	0

Le Conseil d'Administration approuve le présent compte rendu à la collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès verbal du Conseil
d'Administration de la SEMEPA

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT