



Aix en Provence



VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2015-79

Séance publique du

31 mars 2015

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

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20150331- lmc163418-DE-1-1
Date de signature : 02/04/2015
Date de réception : jeudi 2 avril 2015
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET** : ZAC DES DEUX ORMES. SUPPRESSION.

Le 31 mars 2015 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 20/03/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, 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, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, 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 Christine BERNARD à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Edouard BALDO, Madame Sylvaine DI CARO à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Souad HAMMAL à Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Michael ZAZOUN, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Jules SUSINI, Madame Françoise TERME à Madame Charlotte BENON.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Raoul BOYER, Madame Catherine ROUVIER, Madame Josyane SOLARI.  
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE 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 31 MARS 2015

-----

**Nomenclature : 1.4**

Autres types de contrats

**RAPPORTEUR** : Monsieur Alexandre GALLESE

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

**OBJET** : ZAC DES DEUX ORMES. SUPPRESSION.- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

**1- ENJEUX :**

La convention publique d'aménagement, confiée le 21 mai 1987 à la société d'économie mixte SEMEVA devenue SEMEPA, relative à la réalisation de la ZAC dite Des Deux Ormes est arrivée à échéance le 31 décembre 2013.

Les ouvrages réalisés par l'aménageur ont été remis à la Commune d'Aix en Provence.

Il convient en conséquence de clore la Convention Publique d'Aménagement et de supprimer la ZAC Des Deux Ormes, conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme.

**2- OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET HISTORIQUE :**

Durant l'année 1985, la Commune s'est trouvée confrontée à un fort besoin en logements locatifs dans le grand ouest de son territoire.

Une réponse rapide à ces impératifs pouvait être apportée par le biais d'une urbanisation de la partie sud du CD 10.couvrant environ 30 ha.

Le choix d'un aménagement sous forme d'une ZAC est apparu judicieux, compte tenu du fait que cette portion du territoire Communal constituait le prolongement de la ZAC existante du « Jas de Bouffan », dont les réseaux pouvaient être en partie utilisés dans le cadre de l'urbanisation d'un périmètre limitrophe.

En conséquence, le 26 juin 1986, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence a entériné la création de la ZAC dite Des Deux Ormes.

Dans un esprit de cohérence, la ville d'Aix en Provence a confié, par Convention en date du 21 mai 1987, la réalisation de cette ZAC à la SEMEVA, déjà concessionnaire de celle du jas de Bouffan.

L'opération des Deux ormes devait initialement être achevée le 23 octobre 1992.

Le contrat de concession a toutefois fait l'objet de sept avenants :

- **Par avenant N° 1 en date du 05 février 1993** il a été décidé de proroger le terme de la convention de concession jusqu'au 23 octobre 1997.

Des projets immobiliers, tant à la vente qu'à la location n'ayant pas été menés aussi rapidement que le laissait pressentir la pression foncière de l'époque.

- **Par avenant N° 2 en date du 27 octobre 1997** il a été décidé, pour les mêmes raisons qu'en 1993, de proroger la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2002.

- **Par avenant N° 3 en date du 20 décembre 2002** il a été décidé de proroger la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2004, l'édification des derniers logements collectifs ayant été retardée et le mail piéton public situé aux abords non achevé.

- **Par avenant N° 4 en date du 13 septembre 2004** il a été décidé, compte tenu de nouveaux retards pris dans la réalisation du mail piéton de proroger la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2006.

- **Par avenant N° 5 en date du 24 octobre 2006** il a été décidé d'étendre, dans un souci d'harmonisation urbanistique, le périmètre de la ZAC des deux ormes au secteur contiguë de la Thumine au sein duquel il est apparu nécessaire de renforcer la maîtrise foncière.

La convention de concession a également été prorogée jusqu'au 31 décembre 2009.

- **Par avenant N° 6 adopté le 14 décembre 2009** par le conseil municipal de la ville d'Aix en Provence, la convention de concession a été prorogée au 31 décembre 2011 le dernier programme de la société BOUYGUES n'ayant pas pu, compte tenu de l'effondrement du secteur immobilier et de l'absence corrélative de commercialisations suffisantes, être achevé comme convenu courant aout 2008.

- **Par avenant N° 7 adopté le 07 novembre 2011** par le conseil municipal de la ville d'Aix en Provence la convention de concession a été prorogée au 31 décembre 2013, afin de permettre l'achèvement des derniers programmes immobiliers.

A ce jour, la totalité des aménagements et programmes prévus ont été réalisés.

### **3- BILAN FINANCIER ET MATÉRIEL :**

D'un point de vue financier, le bilan de clôture dont copie est joint au présent rapport, fait apparaître un solde créditeur en faveur de la commune d'Aix en Provence de 703 062,00 € (Sept cents trois mille soixante-deux euros).

Etant précisé qu'un reliquat de participation de 48 108,00 € TTC (Quarante-huit mille cent huit euros ) en cours de recouvrement est encore dû par la société SA SOFILIT, cette somme majorera d'autant le solde global positif de l'opération.

D'un point de vue matériel, il a été créé sur l'ensemble du périmètre (origine et extension Thumine) de 60 ha :

Au titre des réalisations privées :

- 101 200 m2 de SHON de logements,
- 19 460 m2 de SHON d'activités (Commercial, bureaux).

Le bilan ventilé fait apparaître la création d'environ 1000 logements, dont 25% à caractère individuel, dans le périmètre initial (sud CD 10) le tout pour une SHON de 84 300 m<sup>2</sup> contre 18 800 m<sup>2</sup> de SHON de logements dans le secteur de la Thumine qui concentre l'essentiel de l'activité de bureau.

Il sera souligné que le secteur « sud CD10 » incorpore, toutefois, les centres commerciaux ED et Carnivore ainsi que le QUIK., et les établissements PICARD.

Au titre des équipements publics outre VRD :

- La bibliothèque Des Deux Ormes,
- Un terrain multisports,

- Un mail piéton,
- La crèche dite des « bout-choux ».
- Les aménagements paysagers des bassins de rétention.

#### **EN SYNTHÈSE :**

L'opération des Deux Ormes peut être qualifiée de réussite urbanistique, puisqu'elle a permis à la Commune tout en maîtrisant son budget, d'assurer le développement efficace et équilibré d'un secteur clef de son territoire.

Il sera ainsi observé, que la création de logements sociaux représentant environ 25 % de l'habitat réalisé, participe d'une mixité sociale, offrant une alternative intelligente à la ghettoïsation.

Les rapports entre les résidents des secteurs concernés sont à cet égard parfaitement harmonieux.

#### **4- CONSÉQUENCES DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC DES DEUX ORMES :**

Il convient d'exposer les conséquences de la suppression de la ZAC.

##### **Du point de vue des règles d'urbanisme applicables.**

Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC étant intégré au Plan d'Occupation des Sols de la Commune, la suppression de la ZAC n'aura aucune incidence sur les règles d'urbanisme applicables.

##### **Du point de vue des divisions foncières.**

La suppression de la ZAC a pour effet de soumettre toutes les divisions foncières au régime de droit commun.

##### **Du point de vue des taxes.**

A la date de suppression de la ZAC, la commune d'Aix en Provence pourra percevoir de plein droit la taxe d'aménagement

##### **Du point de vue de la remise des ouvrages.**

Tous les ouvrages publics visés par l'opération de ZAC ont fait l'objet d'une remise à la Commune d'Aix en Provence.

Compte tenu de ce qui précède, et plus spécialement de l'achèvement tant de la convention de concession liant la commune à la SEMEVA devenue SEMEPA, que de la ZAC des Deux Ormes.

Je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

***Vu le présent rapport et les pièces qui y sont annexées.***

***Vu le contrat de concession entre la commune d'Aix en Provence et la SEMEVA devenue SEMEPA.***

***Vu le bilan financier annexé aux présentes.***

***Vu les dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme.***

– **ADOPTER** le bilan de clôture de la ZAC « des Deux Ormes ».

– **DIRE** que la SEMEPA devra reverser le solde positif de 703 062 euros (Sept cents trois mille soixante-deux euros) à la commune d'Aix en Provence le tout conformément aux dispositions de l'article 3.5 de la convention de concession du 21 mai 1987.

– **DIRE** que la Commune fera son affaire personnelle du recouvrement du reliquat de participation de 48 108 euros TTC (Quarante-huit mille cent huit euros ) encore dû par la société SA SOFILIT.

– **DECIDER** de la suppression de la ZAC dite des Deux Ormes.

– **AUTORISER** Madame le Maire d'Aix en Provence ou Monsieur l'adjoint délégué à l'urbanisme, à prendre toutes les dispositions utiles pour exécuter les décisions susvisées et signer tout document afférent à ce dossier.

– **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette de la somme précitée.

Présents et représentés	: 52
Présents	: 44
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 52
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 délégué,  
Reine MERGER



**C52 - Zac des Deux Ormes**  
**Bilan financier et solde de trésorerie au 30.01.2015**

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2013 Année	2014 Année	Au delà	Bilan Cloture
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>661 759</b>	<b>751 170</b>	<b>974 961</b>	<b>-223 791</b>		<b>751 170</b>
	<b>DEPENSES</b>	<b>12 162 635</b>	<b>12 071 422</b>	<b>11 806 735</b>	<b>264 687</b>		<b>12 071 422</b>
1	ETUDES	215 624	215 624	215 624			215 624
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	3 129 356	3 102 776	3 102 767	9		3 102 776
3	TRAVAUX	6 358 813	6 299 831	6 048 739	251 092		6 299 831
4	HONORAIRES	910 800	906 950	893 399	13 551		906 950
5	FRAIS DIVERS	32 095	30 293	30 257	35		30 293
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS						
7	CHARGES FINANCIERES	103 399	103 399	103 399			103 399
8	REMUNERATIONS	1 412 548	1 412 548	1 412 548			1 412 548
9	Reprise TVA						
	<b>RECETTES</b>	<b>12 824 394</b>	<b>12 822 592</b>	<b>12 781 696</b>	<b>40 896</b>		<b>12 822 592</b>
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	5 033 219	5 033 219	5 033 219			5 033 219
2	PARTICIPATIONS	7 197 774	7 197 775	7 157 685	40 090		7 197 775
3	SUBVENTIONS						
4	AUTRES PRODUITS	57	57	57			57
5	PRODUITS FINANCIERS	593 344	591 541	590 735	806		591 541
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS						
	<b>FINANCEMENT</b>						
	<b>AMORTISSEMENTS</b>						
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)						
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)						
3	TRESORERIE (SORTIES)						
	<b>MOBILISATIONS</b>						
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)						
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)						
3	TRESORERIE (ENTREES)						
	<b>TRESORERIE PERIODE</b>	<b>661 759</b>	<b>751 170</b>	<b>967 361</b>	<b>-216 191</b>	<b>-48 108</b>	<b>703 062</b>
	<b>Provision client :</b>					<b>-48 108</b>	
	Participation Sofilit à encaisser					-48 108	
	<b>TRESORERIE CUMUL</b>				<b>751 170</b>	<b>703 062</b>	<b>703 062</b>

Le Directeur,

Jean-Louis VINCENT

