





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2016-345**

Séance publique du

18 juillet 2016

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20160718- lmc194893-DE-1-1
Date de signature : 19/07/2016
Date de réception : mardi 19 juillet 2016
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : OPERATION D'AMENAGEMENT SAINT EUTROPE - COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE 2015**

Le 18 juillet 2016 à 15h30, 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 12/07/2016, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, 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 Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, 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:

Monsieur Ravi ANDRE à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Christine BERNARD à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Souad HAMMAL à Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Danièle BRUNET, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Danielle SANTAMARIA à Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Jules SUSINI à Madame Charlotte BENON, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Reine MERGER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Claude MAINA.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Grands Projets
Urbains
Mission aménagement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 18 JUILLET 2016

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : M. BRAMOULLÉ Gérard, M. SUSINI Jules

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

OBJET : OPERATION D'AMENAGEMENT SAINT EUTROPE - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2015- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Conformément au contrat de concession d'aménagement du quartier de St Eutrope, signé avec la SPLA le 19 juillet 2013, celle-ci a communiqué à la Commune le Compte Rendu Annuel à la Collectivité(CRAC) pour l'année 2015 (Ci-joint en annexe).

Celui-ci a été approuvé par le Conseil d'Administration de la SPLA du 15 juin 2016.

Par rapport séparé, vous avez approuvé l'avenant N° 1 à ce contrat de concession, permettant l'élargissement du périmètre de l'opération ainsi que corrélativement la réalisation et le financement d'études complémentaires d'un montant de 551 280 € TTC, et l'augmentation de la durée de l'opération.

Le bilan 2015 fait ressortir

- En dépenses un total de 17 340 712 €HT
- En recettes, un total de 17 341 964 €HT

L'évolution des dépenses (-4 084 879 €HT par rapport au précédent CRAC) résulte de l'abandon des travaux de restructuration sur les bassins de potabilisation, mais celle-ci est partiellement compensée par une augmentation des travaux de VRD lié à l'élargissement du périmètre, et l'augmentation des charges financières liées à la souscription d'un emprunt pour financer les travaux.

En outre, il est prévu le remboursement de la participation versée initialement par la

commune (budget de l'eau) de 350 000 €HT.

Le changement d'échelle du projet se traduit par une constructibilité améliorée et une évolution quantitative et qualitative des aménagements publics.

C'est pourquoi, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **ADOPTER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité(CRAC) relatif à l'opération St Eutrope, pour l'année 2015 (Ci-joint en annexe).

DL.2016-345 - OPERATION D'AMENAGEMENT SAINT EUTROPE - COMPTE RENDU
ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2015-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 42
Abstentions	: 0
Non participation	: 10
Suffrages Exprimés	: 44
Pour	: 44
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Eric CHEVALIER Alexandre
GALLESE Sophie JOISSAINS Stéphane PAOLI Jean-Marc PERRIN Marie-Pierre SICARD -
DESNUELLE Francis TAULAN

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



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 JUIN 2016**

.....
10 - Questions diverses

Ville d'Aix-En-Provence – Concession d'aménagement Opération Saint Eutrope

Compte-rendu annuel à la collectivité et Avenant n°1 corrigés

Lors de la Séance du Conseil d'Administration du 27 avril dernier avaient été présentés pour approbation le compte rendu annuel à la collectivité ainsi qu'un avenant à la Convention de Concession de l'opération.

Les discussions avec la Commune se sont poursuivies, il ressort de ces dernières que des ajustements portant sur le CRAC ainsi que sur l'Avenant n°1 son corollaire doivent être apportés. Ces ajustements concernent le préfinancement des études ainsi que la référence à une ZAC, comme mode opératoire.

Ces modifications ont donc être intégrées dans les textes ci-après :

I. NOTE DE CONJONCTURE - Année 2015

Les études pré opérationnelles se sont poursuivies au cours de l'année 2015.

Les études d'aménagement ont affiné le scénario d'aménagement retenu à la fin de l'année 2014, ce scénario présenté en Comité de Pilotage en février 2015 a défini l'avenue Jules Isaac comme axe structurant de l'opération avec la création d'une place publique autour de laquelle seraient implantés les équipements publics majeurs (médiathèque, mairie, poste) et un pôle commercial de proximité.

Un Parc urbain réalisé sur le bassin d'eau brute reconfiguré viendrait animer l'espace urbain. Les recettes des charges foncières et des participations constructeurs des 235 logements créés financeraient les équipements publics (mairie, crèche, poste) et les infrastructures, la médiathèque étant partiellement subventionnée.

Enfin, le périmètre de l'opération qui pourrait prendre la forme d'une ZAC englobant la cité Saint-Eutrope, est retenu.

Les études techniques menées sur la restructuration du bassin d'eau brute ayant révélé que les installations d'alimentation et de stockage de l'eau traitée pouvaient être fragilisées par une intervention sur le bassin d'eau brute compte-tenu de leur mode constructif ancien, la Ville soucieuse d'assurer la sécurisation du traitement et de l'alimentation de la ville en eau potable a décidé, en octobre 2015, la création d'une nouvelle usine de potabilisation en amont du site de l'opération Saint-Eutrope.

La réalisation de cette nouvelle usine prévue en 2021 (date prévisionnelle), rendrait disponible pour l'opération une grande partie de l'emprise de l'usine actuelle et des bassins. Le périmètre opérationnel a donc été étendu au périmètre de l'usine et à l'ensemble des bassins.

Un nouveau scénario a ainsi été établi sur ce périmètre de près de 9 ha, il confirme les éléments majeurs du programme, améliore la constructibilité passant de 235 logements environ à 420 logements pour une surface SDP de 25 580 m² et complète le maillage du quartier.

Le financement de la totalité des équipements publics, y compris la participation à la médiathèque ainsi que l'éventuelle création de classes supplémentaires, est prévu dans un bilan financier modifié.

Ce bilan, détaillé ci-après, sera annexé à un projet d'avenant à la convention de concession du 23 juillet 2013 soumis au prochain Conseil Municipal.

La participation de la Commune déjà versée au titre de la convention pour les années 2013 et 2014 sera remboursée en 2023 et 2024.

DEPENSES 2015

Les dépenses réalisées concernent les postes Etudes, Honoraires, et la Rémunération de l'aménageur.

- **Total des dépenses : 137 970 €**

RECETTES 2015

Les recettes sont constituées par des produits financiers.

- **Total des recettes : 867 €**

La convention de concession signée le 25 juillet 2013 prévoyait le versement d'une participation de 100 000 € sur le budget de l'eau pour l'année 2015.

L'abandon par la Ville de la restructuration du bassin d'eau brute et la décision de déplacer l'usine de potabilisation et les bassins hors de l'opération Saint-Eutrope n'ont pas permis le versement de cette participation de 100 000 €.

PERSPECTIVES 2016

- Signature de l'avenant n°1 à la Convention pour :
 - Elargir le périmètre opérationnel au site de l'actuelle usine de potabilisation et des bassins ainsi que l'ensemble de la cité Saint-Eutrope,
 - Proroger la durée de l'opération jusqu'en décembre 2024,
 - Modifier les dispositions financières de sa réalisation (bilan prévisionnel et participation du concédant).
- Validation par le Comité de Pilotage du scénario d'aménagement définitif et finalisation des études générales d'aménagement permettant de définir la procédure opérationnelle à mettre en place.

- Constitution du dossier administratif selon le mode opératoire défini et lancement de l'étude d'impact.
- Organisation de la concertation préalable selon le mode opératoire défini.
- Constitution du dossier loi sur l'eau.

II. ANALYSE DU BILAN FINANCIER

Le bilan global de l'opération a été revu en fonction du scénario d'aménagement retenu par notre concédant.

Le nouveau bilan présente :

- **En dépenses, un total de : 17 340 712 € HT**
- **En recettes, un total de : 17 341 964 € HT**

L'évolution des dépenses (- 4 084 879€) est essentiellement due à l'abandon des travaux de restructuration sur les bassins de l'usine de potabilisation (6 780 000€), mais est partiellement compensée par une augmentation des travaux de VRD liée à l'élargissement du périmètre et par des charges financières plus importantes liées à la souscription d'emprunt pour financer les travaux, les recettes n'intervenant qu'en fin d'opération.

Par ailleurs, la rémunération de l'aménageur, d'un montant total de 1 000 000 d'euros, prenant en compte les nouvelles dispositions techniques, est répartie sur la nouvelle durée de l'opération soit 2024.

Enfin, il est prévu en dépenses le remboursement de la participation versée initialement par la Commune, budget de l'eau, d'un montant de 350 000 € HT.

Ce remboursement s'effectuera sur les années 2023 et 2024.

Il est à noter par ailleurs que le bilan d'opération prend en compte le préfinancement des études pour un montant de 490 000€ HT (soit 551 280€ TTC) effectué par la Commune dont le remboursement interviendra à compter de 2019, c'est-à-dire à partir du moment où les premières recettes sont attendues.

L'évolution des recettes (- 4 084 517€) tient compte :

de - 10 429 404€ de participation du budget de la Ville lié à l'abandon des travaux de restructuration sur les bassins de l'usine de potabilisation,

de - 1 200 000€ de subvention pour la médiathèque, l'opération participe au financement de la médiathèque et de ses équipements à hauteur de 2 400 000€,

de + 7 544 020€ de recettes qui proviennent exclusivement des cessions de terrains.

En effet, le nouveau projet comporte 10 lots dont 6 à usage de logements collectifs et individuels groupés, soit 420 logements représentant une surface totale SDP de 25 580 m² qui a augmenté de 75 % par rapport à celle prévue dans le scénario d'aménagement précédent.

Le changement d'échelle du projet se traduit par une constructibilité améliorée et une évolution quantitative et qualitative des aménagements publics.

Le Conseil d'Administration adopte le présent compte rendu à la Collectivité.

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

CR LC10 Ville d'Aix Quartier Saint Eutrope

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Réalisé Total	Fin 2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan					
			Approuvé			Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart		
	RESULTAT D'EXPLOITATION		890		2 139	139 243	-137 103	-183 044	-275 644	-3 037 582	-2 774 985	-211 289	-3 191 937	3 191 937	2 519 745	-837 456	7 991 304	1 251															
	DEPENSES		21 425 591		349 899	211 929	137 970	183 044	275 644	3 037 582	4 265 730	1 447 989	3 191 937	2 519 745	-837 456	7 991 304	1 251																
	1 ETUDES		12 638		17 588	12 638	4 950	40 000	30 000	3 037 582	4 265 730	1 447 989	3 191 937	2 519 745	-837 456	7 991 304	1 251																
	2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		1 290 405						57 905																								
	3 TRAVAUX		16 694 764						30 000																								
	4 HONORAIRES		1 764 341		58 432	30 968	27 464	30 000	63 065	185 928	198 630	149 304	200 995	148 695	58 868																		
	5 FRAIS DIVERS		243 000		1 212	1 212		21 788	30 000	55 000	65 000	60 000	40 000	10 000	5 000																		
	6 PARTICIPATION																																
	7 CHARGES FINANCIERES		620 443		446	446	0	10 256	13 674	93 654	167 442	172 602	270 642	217 494	108 747																		
	8 REMUNERATIONS		800 000		272 221	166 665	105 556	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000																		
	801 Rémunérations Bassins		391 000		204 054	166 665	37 389																										
	802 Rémunérations Hors bassins		409 000		68 167	81 000	68 167	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000	81 000																		
	9 Reprise TVA																																
	RECETTES		21 426 481		352 039	351 172	867																										
	1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		8 472 305			350 000																											
	2 PARTICIPATIONS		11 753 004		350 000	350 000																											
	3 SUBVENTIONS		1 200 000																														
	4 AUTRES PRODUITS																																
	5 PRODUITS FINANCIERS		1 172		2 039	1 172	867																										
	6 REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS																																
	9 Reprise TVA																																
	FINANCEMENT																																
	AMORTISSEMENTS		4 300 000					490 000																									
	1 EMPRUNTS (REBOURSEMENT)		4 300 000					490 000																									
	2 PREFINANCEMENT (REBOURSEMENT)																																
	3 TRESORERIE (SORTIES)																																
	MOBILISATIONS		4 300 000					490 000																									
	1 EMPRUNTS (ENCASSEMENTS)		4 300 000					490 000																									
	2 PREFINANCEMENT (ENCASSEMENTS)																																
	3 TRESORERIE (ENTREES)																																
	TRESORERIE PERIODE		-1 504 217		-4 436	139 711	-4 436	309 095	33 451	95 869	130 884	219 595	227 658	1 147 403	-308 696	1 251																	
	TRESORERIE CUMUL																																

B Avenant n° 1 à la convention de concession

Par rapport séparé le Conseil s'est prononcé sur le Crac de l'opération Saint Eutrope. Les éléments factuels et financiers qui ont été présentés induisent la conclusion d'un avenant dont les principaux termes sont explicités ci-après.

Par délibération du 8 juillet 2013, le Conseil Municipal décidait de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires l'aménagement du quartier Saint-Eutrope par l'adoption d'une convention de concession signée le 19/07/2013 et notifiée à la SPLA le 25 juillet 2013.

Il s'agissait d'un projet de requalification et de rénovation urbaine du secteur à l'occasion de la restructuration des bassins de traitement des eaux de Saint-Eutrope.

Les études réalisées ont abouti à un scénario d'aménagement affirmant d'une part, la centralité de l'Avenue Jules Isaac et d'autre part, proposant un plan de composition d'ensemble intégrant la reconstruction du bassin d'eau brute. Au vu du diagnostic de fonctionnement du périmètre d'étude, il a décidé l'élargissement du périmètre d'étude à la cité Saint- Eutrope et au plateau sportif de l'école maternelle.

Lors du Comité de Pilotage du 17/02/2015, un projet d'aménagement de principe a été retenu incluant :

- la création d'une centralité urbaine sur l'avenue Jules Isaac autour de laquelle seraient implantés les équipements publics (la Médiathèque, la Mairie, la Poste),
- la reconstruction de la crèche,
- la création de programmes de logements mixtes et de commerces de proximité,
- la création d'un parc urbain.

Les études techniques menées sur la restructuration du bassin d'eau brute ayant révélé que les installations d'alimentation et de stockage de l'eau traitée pouvaient être fragilisées par une intervention sur le bassin d'eau brute compte tenu de leur mode constructif ancien, la Commune soucieuse d'assurer la sécurisation du traitement et de l'alimentation de la ville en eau potable a décidé en octobre 2015, la création d'une nouvelle usine de potabilisation en amont du site de l'opération Saint-Eutrope.

La réalisation de cette nouvelle usine prévue en 2021 (date prévisionnelle), libèrera une grande partie de l'emprise de l'usine actuelle et des bassins.

Le périmètre opérationnel a donc été étendu au périmètre de l'usine et à l'ensemble des bassins, un nouveau scénario confirmant les éléments majeurs du programme et modifiant le régime des participations publiques à verser à l'opération a été proposé et validé par le Comité de Pilotage du 25/01/2016.

En conséquence, il est nécessaire de modifier par voie d'avenant la convention initiale et ce, afin :

- d'élargir le périmètre opérationnel, incluant désormais le site de l'actuelle usine de potabilisation et des bassins ainsi que l'ensemble de la cité Saint-Eutrope,
- de proroger la durée de l'opération jusqu'en décembre 2024,
- de modifier les dispositions financières de sa réalisation (bilan prévisionnel et participation du concédant).

Il est donc nécessaire de conclure avec la commune un avenant qui porte sur les modifications apportées aux articles 4 et 6 relatifs à la durée de la concession et aux dispositions financières, ainsi qu'aux annexes relatives au périmètre d'étude (annexe n°1), au bilan financier prévisionnel (annexe n°2) et au planning prévisionnel (annexe n°3).

Les principaux points de l'avenant sont les suivants :

DURÉE DE LA CONCESSION – DÉLAIS D'EXÉCUTION :

La libération du site de l'usine de potabilisation et de l'ensemble des bassins actuels, elle-même liée à la réalisation de la nouvelle station de potabilisation, conditionne la mise en œuvre d'une partie du projet d'aménagement. La relocalisation de l'usine étant prévue pour 2021, l'achèvement de l'opération d'aménagement interviendra au 31 décembre 2024.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES :

Coût global de l'opération :

Le coût global de l'opération d'aménagement est prévisionnellement estimé à **17 340 712 € HT** en ce compris le préfinancement par la Ville du solde des études de l'opération (490 000 € HT).

Ce coût global est financé par les recettes prévisionnelles propres à l'opération pour **17 341 964€HT**.

En outre, il est précisé que la réalisation d'un bassin d'équilibre lié à la relocalisation de l'usine de potabilisation et le démontage de l'installation de l'usine existante seront directement financés par la Commune.

Rémunération du concessionnaire :

Pour la conduite générale, le suivi technique règlementaire, juridique et la commercialisation de l'opération, la SPLA percevra une rémunération forfaitaire de **1 000 000 €** répartie sur la durée de la concession de la façon suivante :

- Période 2013/2015 : 272 221 € au total sur la période,
- Période 2016/2024 : 81 000€ par an de 2016 à 2023 et 79 779€ pour l'année 2024.

La rémunération de l'aménageur prend en compte les éléments techniques ci-après :

- l'abandon des travaux de restructuration sur le bassin d'eau brute de l'usine de potabilisation,
- l'augmentation en parallèle des travaux de VRD liée à l'élargissement du périmètre opérationnel,
- l'augmentation substantielle de la durée du contrat,
- une commercialisation plus importante

Participation du concédant :

La participation du concédant versée en numéraire en 2013 et 2014 à hauteur de 350 000€ HT sera compensée par le remboursement par l'opération à la Commune en 2023 et 2024, d'une somme équivalente, puisque l'usine de potabilisation et les bassins sont finalement transférés sur un autre site.

Le Conseil d'Administration approuve cet avenant et autorise le Président Directeur Général ou le Directeur à le signer ainsi que tous les documents y afférant.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

