




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2016-424**

Séance publique du

23 septembre 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 : 013-211300017-20160923- lmc194087-DE-1-1
Date de signature : 27/09/2016
Date de réception : mardi 27 septembre 2016
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : OPÉRATION DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE - COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITÉ -CRAC 2015**

Le 23 septembre 2016 à 10h00, 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 16/09/2016, 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, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, 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, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, 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 Patricia BORRICAND à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Danièle BRUNET à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Odile BONTHOUX, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Dominique AUGÉY.

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



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

RAPPORT POUR
 LE CONSEIL MUNICIPAL
 DU 23 SEPTEMBRE 2016

Nomenclature : 8.4
 Aménagement du territoire

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

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

OBJET : OPÉRATION DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE - COMPTE RENDU
 ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ -CRAC 2015- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La SEMEPA a communiqué à la Ville le compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) 2015, pour l'opération de revitalisation du centre-ville.

Celui-ci a été approuvé par son conseil d'administration du 3 mai 2016.

La convention de revitalisation du centre-ville a été confiée à la SEMEPA par délibération de juin 1996 qui a fait l'objet de douze avenants.

Un avenant de clôture a été notifié le 7 novembre 2012, prévoyant la prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2015, date à laquelle la convention est arrivée à terme.

La clôture des dernières opérations se déroulera courant 2016 et un bilan interviendra en fin d'année.

Le bilan financier de l'année 2015 fait ressortir ;

-Un montant de dépenses de 35 114 318 €HT

-Un montant de recettes de 35 143 889 € HT

Le nouveau bilan global présente un écart de -41660 € par rapport au bilan précédent (CRAC 2014).

La participation de la ville pour cette dernière année 2015 s'est élevée à 999 840 € HT.

En conséquence, je vous demande mes chers collègues, de bien vouloir :

- **ADOPTER** le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2015, pour l'opération de revitalisation du centre ville.

DL.2016-424 - OPÉRATION DE REVITALISATION DU CENTRE VILLE - COMPTE RENDU
ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ -CRAC 2015-

Présents et représentés	: 55
Présents	: 51
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 55
Pour	: 55
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



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 3 MAI 2016**

.....

8. Ville d'Aix-en-Provence - revitalisation du centre-ville - Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de présenter ce point.

Monsieur COLOMBERO rappelle que la présente note de conjoncture concernant l'année 2015 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 réalisation des travaux d'entretien et d'équipement liés à la réhabilitation (7 rue des Gondraux, 39 rue du Puits Neuf) et la reprise ponctuelle de la toiture du 4 rue des Cordeliers.
- Le solde du financement des travaux, honoraires et assurance correspondant à la quote-part Semepa pour les travaux parties communes du 3 rue Vauvenargues.
- Les frais de garde meubles de déménagement et de relogement de la locataire du lot n°3 du 3 rue Vauvenargues, ainsi que la remise aux normes électriques et sanitaires avant propriété de son logement.
- Les honoraires de géomètre pour la Division en Volume du 7 rue des Gondraux et d'un BET pour l'affaissement de toiture du 4 rue des Cordeliers.
- Les diagnostics préalables à la vente de ces immeubles.
- La rémunération de l'aménageur pour ses différentes missions : amélioration de l'habitat (OPAH n°6), gestion locative, action foncière et suivi des travaux et 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, a été remboursée en janvier 2015, une ligne de trésorerie sur fonds propre de la SEMPEA de 1 400 000 € sera remboursée après la vente du 4 rue des Cordeliers (dernier trimestre 2016) parallèlement à la clôture de la Concession.

PRODUITS :

- Les cessions d'immeubles : Vente du volume 2 correspondant aux étages du 7 rue des Gondraux, à un bailleur social (Sacogiva) avec maintien des locataires.

- La participation de la Ville.
- Les produits de gestion constitués des recettes de loyers, du remboursement des charges et taxes foncières des lots cédés et du remboursement des travaux engagés par la SEMEPA sur les biens cédés.

ECARTS ET VARIATIONS POUR L'ANNEE 2015 :

	PRÉVISION	REALISÉ
DEPENSES	1 039 393 €	997 733 €
Etudes	0 €	0 €
Acquisitions et Frais liés	11 107 €	15 055* €
Travaux	35 000 €	26 542* €
Honoraires	27 343 €	6 998* €
Frais divers	36 400 €	12 008* €
Frais financiers	20 643 €	28 230 €
Rémunération	908 900 €	908 900 €
RECETTES	3 088 209 €	1 442 999 €
Cessions	2 036 535 €	411 957 €
Participations	999 840 €	999 840 €
Subventions	0 €	0 €
Produits Divers	51 834 €	31 202 €

* La comparaison entre les prévisions 2015, approuvées par le CRAC 2014 et le réalisé 2015, présente quelques écarts, liés à des reports de dépenses et recettes :

Pour les Dépenses :

- Augmentation du poste « frais liés aux Acquisitions », pour le paiement des frais d'acte de la Division en Volume du 7 rue des Gondraux, les taxes foncières et taxes vacances.
- Diminution des postes « travaux et honoraires » correspondant en interventions ponctuelles et en travaux de maintenance, avant cession des immeubles (re-bâchage du 7 rue des Gondraux, reprise provisoire de la toiture du 5^{ème} étage au 4 rue des Cordeliers. Les honoraires correspondent aux diagnostics nécessaires pour la vente des immeubles.(Plomb Amiante...).
- Diminution du poste « frais divers » due au report en 2016 d'une partie de la TVA sur marge liée à la cession des lots des 3 immeubles restants à commercialiser : 3 rue Vauvenargues (2 lots), 4 rue des Cordeliers (immeuble entier), et 10 rue Montigny (2 lots).

Les dépenses prévues en 2016 concernent la maintenance du 4 rue des Cordeliers, dont l'acte de vente sera signé au 4^{ème} trimestre 2016, ainsi que les frais financiers, les impôts et taxes...liés à la propriété de cet immeuble ainsi que les frais de transfert des 2 lots du 10 rue Montigny.

Pour les Recettes :

- 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 - 41 660 € par rapport au bilan précédent (CRAC 2014) :

Ce différentiel s'explique par le report d'une partie de la vente du stock foncier sur 2016. En dépenses, cela est dû à une baisse de l'ensemble des postes hormis une augmentation des frais financiers liés aux cessions différées.

En recettes le montant des cessions du stock foncier restant, sera réalisé le 09/02/2016 pour les 2 lots du 3 rue Vauvenargues, dont l'un est occupé en loi 48, et dès l'obtention du Permis de Construire pour le 4 rue des Cordeliers.

La participation annuelle de la Ville, pour cette dernière année 2015 est de 999 840 € H.T

- La diminution du poste cession est due au différé des signatures sur l'année 2016, pour la vente des 2 lots du 3 rue Vauvenargues (09/02/2016) et pour celle du 4 rue des Cordeliers.

Ces recettes à percevoir en 2016 sont rattachées au bilan financier de l'opération et apparaîtront dans le bilan de clôture de l'opération qui interviendra en fin d'année 2016 et devrait se traduire par un bilan avec un solde positif de l'ordre de 29 571€, rétrocedé au Concédant.

CONCLUSION :

L'année 2015 selon les termes de l'avenant de clôture du 7 novembre 2012, constitue la dernière année de l'opération, de la Revitalisation du centre-ville d'Aix-en-Provence. Cependant il reste 2 ventes à réaliser. Pour l'immeuble du 4 rue des Cordeliers, un compromis a été signé le 27/11/2015, la signature de l'acte de cession est conditionnée par l'obtention du permis, déposé le 12/02/2016.

La propriété des deux caves du 10 rue Montigny, d'une valeur de 10 000 €, constitue un bien de retour, qui sera transféré gratuitement au concédant.

Au terme de l'année 2016, le stock foncier aura été entièrement cédé.

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.

Sur la base des prévisions de produits à recevoir durant l'année 2016, le bilan financier global de l'opération de concession du centre-ville d'Aix présentera et s'achèvera avec un solde positif.

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT

CR C57 Revitalisation du C.V. d'Aix									
Ligne	Intitulé	TVA	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2014 Année	2015 Année	2016 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION			-1 603 549	-2 048 815	445 266	1 633 120	29 571	29 571
	DEPENSES		35 118 775	35 077 114	34 079 381	997 133	37 204	35 114 316	-4 457
1	ETUDES		174 588	174 588	174 588			174 588	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		14 788 118	14 792 065	14 777 010	15 055	6 000	14 798 065	9 947
3	TRAVAUX		1 443 914	1 435 456	1 408 914	26 542	5 000	1 440 456	-3 458
4	HONORAIRES		1 644 626	1 624 282	1 617 284	6 998	3 000	1 627 282	-17 344
5	FRAIS DIVERS		2 195 791	2 171 398	2 159 390	12 008	3 204	2 174 602	-21 189
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS								
7	CHARGES FINANCIERES		2 050 025	2 057 612	2 029 382	28 230	20 000	2 077 612	27 587
8	REMUNERATIONS		12 821 713	12 821 713	11 912 813	908 900		12 821 713	0
9	Reprise TVA								
	RECETTES		35 118 775	33 473 565	32 030 366	1 442 959	1 670 324	35 143 889	25 114
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		24 122 545	22 497 967	22 086 010	411 957	1 659 364	24 157 331	34 786
2	PARTICIPATIONS		9 516 836	9 516 836	8 516 996	999 840		9 516 836	0
3	SUBVENTIONS		561 780	561 779	561 779			561 779	-1
4	AUTRES PRODUITS		916 831	896 199	864 997	31 202	10 960	907 159	-9 672
5	PRODUITS FINANCIERS		783	783	783			783	0
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS								
	FINANCEMENT								
	AMORTISSEMENTS		4 950 000	3 550 000	3 550 000			3 550 000	-1 400 000
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		2 250 000	2 250 000	2 250 000			2 250 000	
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)		2 700 000	1 300 000	1 300 000			1 300 000	-1 400 000
3	TRESORERIE (SORTIES)								
	MOBILISATIONS		4 950 000	3 550 000	3 550 000			3 550 000	-1 400 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		2 250 000	2 250 000	2 250 000			2 250 000	
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)		2 700 000	1 300 000	1 300 000			1 300 000	-1 400 000
3	TRESORERIE (ENTREES)								
	TRESORERIE					-2 607 969	29 571	29 571	
	Dépenses TTC		35 232 879	35 175 217	34 171 952	1 003 265	40 576	35 215 793	
	Recettes TTC		35 602 349	33 580 021	32 114 979	1 445 042	1 995 559	35 555 581	
	TRESORERIE PERIODE		271 800	-2 607 969	-2 048 206	-559 762	2 637 540	29 571	
	TRESORERIE CUMUL					-2 607 969	29 571	29 571	

Le Conseil d'Administration adopte 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