




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2016-598**

Séance publique du

13 décembre 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 : 013-211300017-20161213- lmc199862-DE-1-1
Date de signature : 15/12/2016
Date de réception : jeudi 15 décembre 2016
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

**OBJET : OPERATION D'AMENAGEMENT POLE NUMERIQUE SMAC-APPROBATION DU CRAC
(COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE 2015) ET DE L'AVENANT N°1 A LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

Le. 13 décembre 2016 à 15h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session 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 07/12/2016, 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, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, 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 Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, 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 Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, 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 Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Odile BONTHOUX à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Madame Reine MERGER, Monsieur Philippe DE SAINTDO à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Jean-Christophe GROSSI à Monsieur Moussa BENKACI, Madame Muriel HERNANDEZ à Monsieur Francis TAULAN, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Françoise TERME à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Charlotte BENON.

Excusés sans pouvoir :

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

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Grands Projets
Urbains
Opérations d'aménagement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 DÉCEMBRE 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 : OPERATION D'AMENAGEMENT POLE NUMERIQUE SMAC-APPROBATION DU CRAC (COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE 2015) ET DE L'AVENANT N°1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Conformément aux dispositions de la convention de concession d'aménagement du Pole Numérique signée le 19 août 2013, la SPLA a communiqué à la Ville d'Aix en Provence le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2015 joint en annexe.

Le bilan fait ressortir un résultat d'exploitation à l'équilibre.

En effet, le nouveau bilan fait ressortir un montant de dépenses à 3 049 362 HT soit une augmentation de 390 762 € par rapport au dernier bilan.

Cette augmentation est due notamment à une augmentation de 480 000 € du poste d'acquisition foncière.

En effet le coût d'acquisition foncière avait été fixé dans l'ancien bilan à 670 000 € y compris frais annexes.

Il correspondait à la cession par la ville de 2.3 ha au prix de 639 000 € correspondant à 90 % de l'estimation de leur valeur vénale par France Domaines au regard du classement de ces terrains en secteur NB2 du POS.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS menée dans le cadre de l'opération d'aménagement, ayant abouti au classement de ces terrains en secteur UEc du POS, la Ville a décidé par délibération de son conseil municipal N° 2015-215 du 8 juin 2015 de céder ces terrains au prix de 1 114 200 € correspondant à 90 % de l'estimation

de leur valeur vénale par les services fiscaux au regard de leur nouveau classement.

La Ville va donc retirer de cette vente de terrain, 475 000€ de plus que ce prévu dans le CRAC initial.

Le montant cumulé des recettes s'établit à 3 050 278 €HT, il comprend une participation de la ville en 2017 d'un montant de 300 000 € HT afin de réaliser l'opération d'aménagement.

Cependant, il convient de rappeler la ZAC de la Constance a été créée par délibération N° DL 2015-353 du 23 juillet 2015, et que l'opération d'aménagement du Pole Numérique / Smac Constance, est intégrée dans son périmètre.

Des lors, certains équipements ou partie de ces derniers réalisés dans le cadre de l'opération Pole numérique /Smac profiteront directement à la ZAC qui pourra participer à cette opération dans le cadre de son bilan, et ce à proportion des besoins de ses futurs habitants ou usagers de celle-ci conformément à l'article L311-4 du Code de L'urbanisme ;

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

- **ADOPTER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2015 de la concession d'aménagement du Pole Numérique/ SMAC Constance signée le 19 aout 2013.
- **DECIDER** le versement d'une participation pour un montant de 300 000 € HT pour l'année 2017 permettant au concessionnaire de réaliser les travaux et acquisitions tel que mentionnés dans les conditions ci-dessus.
 - **APPROUVER** l'avenant n°1 à la concession actant la modification de la participation de la commune et de la durée de la convention, joint en annexe.

DL.2016-598 - OPERATION D'AMENAGEMENT POLE NUMERIQUE SMAC-APPROBATION
DU CRAC (COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE 2015) ET DE L'AVENANT N°1 A LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 42
Abstentions	: 0
Non participation	: 10
Suffrages Exprimés	: 43
Pour	: 43
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 ...»

PÔLE NUMERIQUE

Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) Année 2015

Il est rappelé que la ville d'Aix-en-Provence a confié à la S.P.L.A la mission d'aménager 5 ha de terrains lui appartenant dans le quartier Valcros Constance en vue d'y développer un Pôle Numérique au sens de l'appel à projet FRENCH TECH lancé par le gouvernement et d'y implanter une Salle de Musiques Actuelles (SMAC).

Le contrat de concession d'aménagement correspondant a été notifié à la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires le 30 août 2013 pour une durée de 4 ans.

- ✚ Le Comité de Pilotage du 30 janvier a validé les conditions de vente qu'a proposé de formaliser la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires à la Société Voyage Privé Group (VPG) suite aux négociations engagées avec cette société en 2014.
La S.P.L.A Pays d'Aix Territoires a ensuite établi un projet de promesse unilatéral de vente qu'elle a transmis à VPG ; à la fin de l'exercice cette promesse n'est toujours pas signée.
- ✚ La Ville a fixé par délibération du 08 Juin 2015 le prix de cession des terrains à la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires à 1 114 200 € (90% de l'estimation domaniale des terrains équipés en zone UEc du POS).
- ✚ La convention qui prévoit le versement par la Communauté du Pays d'Aix d'une subvention forfaitaire de 350 000.00 € HT, au titre du financement des travaux de viabilisation du terrain de la SMAC, a été signée le 23 novembre 2015.
- ✚ Par arrêté municipal du 03 octobre 2015, la division foncière des terrains propriété de de la ville, qui doit permettre la cession à l'aménageur puis à VGP, a été autorisée.
- ✚ Durant l'exercice la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires a également attribué le marché de Maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement à la société SLH Ingénierie pour un montant de 58 000 €.

BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31 DECEMBRE 2015

Le bilan prévisionnel a été actualisé comme suit :

1- DEPENSES

Le nouveau montant cumulé des dépenses s'établit à 3 049 362 € H.T en augmentation de 390 762 € par rapport au dernier bilan.

Cette augmentation est due à l'augmentation de 480 000 € des acquisitions foncières qui a pu être atténuée par la réévaluation à la baisse des travaux (- 20 000 €), des honoraires et frais divers (-45 600 €) ainsi qu'à la baisse des frais financiers (- 23 638€) ; en effet la trésorerie de l'opération est positive jusqu'à la fin de l'opération sous réserve de la signature de l'acte de vente avec VGP au plus tard en janvier 2017.

L'augmentation du poste acquisitions foncières s'explique comme suit :

Le coût d'acquisition foncière avait été fixé dans l'ancien bilan à 670 000 € y compris frais annexe. Il correspondait à la cession par la Ville de 2,3 ha au prix de 639 000 € correspondant à 90% de l'estimation de leur valeur vénale par France Domaine au regard de leur classement en secteur NB2 du POS.

La procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS, menée dans le cadre de l'opération d'aménagement, ayant abouti au classement de ces terrains en secteur UEc du POS, la Ville a décidé par délibération de son Conseil Municipal du 8 juin 2015 de céder ces terrains à la S.P.L.A Pays d'Aix Territoires au prix de 1 114 200 € correspondant à 90% de l'estimation de leur valeur vénale par les services de France Domaine au regard de leurs nouveaux classements.

Le montant cumulé des dépenses au 31/12/2015 est de 207 329 € soit 6,8 % du montant total des dépenses.

2- RECETTES

Le nouveau montant cumulé des recettes s'établit à 3 050 278 € H.T ; il est en augmentation de 300 110 € par rapport au dernier bilan qui provient d'une participation de la Ville de 300 000 € nécessaire pour équilibrer l'opération suite à l'augmentation très forte du coût des acquisitions ainsi qu'à 110 € de produits financiers comptabilisés en 2015 sur la trésorerie positive de l'exercice.

3- RESULTAT D'EXPLOITATION

Le nouveau bilan fait apparaître un résultat d'exploitation à l'équilibre.

ECHEANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2015

L'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes a été actualisé sur les hypothèses suivantes :

-  Signature simultanée en janvier 2017 de l'acquisition des terrains à la ville et de leur vente à VPG.
-  Démarrage des travaux de viabilisation après signature des actes.

CR LC11 Ville d'Aix Pôle Numérique - Constance

Ligne	Intitulé	Réalisé au							Bilan		Ecart
		Bilan	31/12/201	Fm 2014	2015	2016	2017	Au delà	Nouveau		
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	91 564	142 949	-120 958	263 907	151 326	-293 359	916	916	-20 657	
	1 REVENUS	2 628 626	2 072 326	122 126	66 202	88 632	2 353 366	1 049 262	1 049 262	282 262	
	2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIÉS	670 000						40 000	40 000	480 000	
	214 Terrains nus	670 000								444 200	
	217 Frais d'achat									35 800	
	3 TRAVAUX	1 530 000						1 510 000	1 510 000	-20 000	
	4 HONORAIRES	122 400	15 356		25 358	28 644	46 000	90 000	90 000	-32 400	
	5 FRAIS DIVERS	61 200	32 441	4 494	27 957	10 500	5 059	48 000	48 000	-13 200	
	6 PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS										
	7 CHARGES FINANCIÈRES	25 000	1 362	672	690	42 200	42 300	1 362	1 362	-23 638	
	8 REMISES EN MARCHE	210 000	125 500	83 300	42 200			210 000	210 000		
	9 RECETTES	1 714 144	286 278	148	282 111	280 000	2 460 000	1 060 278	1 060 278	300 110	
	1 CÉSSIONS TERREAINS ET IMMOBILIES	2 400 000						2 400 000	2 400 000		
	2 PARTICIPATIONS	350 000	350 000		350 000	240 000	300 000	650 000	650 000	300 000	
	201 Participations CIA	350 000	350 000		350 000			350 000	350 000		
	202 Participations Vite									300 000	
	3 SUBVENTIONS										
	4 AUTRES PRODUITS										
	5 PRODUITS FINANCIERS	168	278	168	130			278	278	110	
	6 REMBOURSEMENTS PRÊT/EMPRUNTS										
	FINANCEMENT										
	1 EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	1 422 305	1 017 305	130 900	89 300	-220 000		1 227 205	1 227 205	0	
	110 Remboursement emprunt	1 237 305	1 017 305	231 405	785 900	220 000		1 227 305	1 227 305		
	113 Remboursement Ligne Trésorerie										
	2 AVANCES (REBOURSEMENT)	1 237 305	1 017 305	231 405	785 900	220 000		1 227 305	1 227 305		
	3 TRÉSORERIE (SORTIES)										
	PRODUITS FINANCIERS	1 237 305	1 412 286	643 862	475 244			1 227 305	1 227 305		
	1 EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	1 237 305	1 237 305	362 305	875 000			1 227 305	1 227 305		
	110 Emprunt emprunt										
	113 Emprunt Ligne Trésorerie										
	2 AVANCES (REBOURSEMENT)	1 237 305	1 237 305	362 305	875 000			1 227 305	1 227 305		
	3 TRÉSORERIE (ENTRÉES)										
	TRÉSORERIE										
	Dépenses TTC	3 002 723	217 894	128 440	89 444	294 275	3 085 571	916	916	3 381 421	
	Recettes TTC	3 300 160	420 278	160	420 110	288 000	2 892 000	3 600 278	3 600 278		
	TRÉSORERIE PERIODE	287 445	422 394	2 829	419 766	-128 119	-293 359	916	916		
	TRÉSORERIE C.M.A.L.				422 394	294 275	916	916	916		



Aix en Provence
LA VILLE



AVENANT 1

**A LA CONVENTION DE CONCESSION
FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIÈRES
D'INTERVENTION ENTRE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE
ET LA SPLA "PAYS D'AIX TERRITOIRES"**

**Concession d'aménagement
pour la réalisation de l'opération :
Pôle Numérique et SMAC de la Constance**

(Articles L 300-6 et L 327-1 du Code de l'Urbanisme)



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 "DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION"	5
ARTICLE 2 – COMPLEMENT APORTE A L'ARTICLE 23 DE LA CONVENTION INITIALE : "FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT" : PARTICIPATION DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE AU COUT DE L'OPERATION.....	5
ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR.....	6



ENTRE D'UNE PART:

La Ville D'AIX EN PROVENCE

Représentée par Madame Maryse JOISSAINS MASSINI, son Maire en exercice agissant en vertu de la Délibération du Conseil Municipal du

Ci-après désignée par les mots « La VILLE »,

d'une part,

ET

La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Pays d'Aix Territoires » au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par Délibération du Conseil d'Administration du 04 juin 2014,

Ci-après désignée par les mots « La SPLA »,

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :



PREAMBULE

La convention de concession d'aménagement du Pôle Numérique de la Constance a été notifiée à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" le 02 Septembre 2013, pour une durée de 4 ans.

Aujourd'hui les terrains sont commercialisés et le preneur a obtenu son permis de construire. Les marchés de travaux d'aménagement sont passés.

L'acte de cession de terrain qui conditionne le versement, par le preneur, de 90 % du montant de la vente, ne sera, par contre, pas signé avant début 2017 et la trésorerie de l'opération n'est pas suffisante pour engager les travaux avant cette date.

Pour éviter le recours à des demandes d'avances à la Ville, les travaux d'aménagement ne seront engagés qu'après la signature de l'acte avec le preneur, soit, dans le courant du premier trimestre 2017 et pour un délai de 8 mois.

Il convient donc de prolonger la durée de la concession.

Par ailleurs, le prix de cession des terrains affiché par la Ville, correspondant à l'estimation de France Domaine, après changement de secteur au POS de ces terrains (ils sont passés de Nb à UE) a fortement augmenté par rapport aux estimations initiales.

Cette augmentation de 528 000 € des dépenses ne peut pas totalement être compensée par des économies ou une augmentation des prix de cession de charges foncières.

Elle nécessite le versement par la Ville d'une participation financière au coût de l'opération d'un montant de 300 000 € HT.

Le présent Avenant 1 a donc pour objet de :

- ✓ prolonger la durée de la Convention de 18 mois en la portant à 5 ans et demi, temps nécessaire pour que le concessionnaire réalise les travaux d'aménagement et gère l'année de garantie de parfait achèvement.
- ✓ D'introduire un article 23.6 « Participation de la Ville au coût d'opération » qui précise, en application des dispositions de l'Article L300-5 du Code de l'Urbanisme, les modalités et le montant de la participation financière que la Ville d'Aix en Provence a décidé de verser.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :



ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 "DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUELEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION"

La durée de 4 ans de la convention, mentionnée au 4^{ème} paragraphe de l'Article 5.1 de la convention, est modifiée. Cette durée est portée à 5 ans et demi.

Le dernier paragraphe de l'Article 5.1 est donc modifié comme suit :

"La durée de cette convention est fixée à 5 ans et demi à compter du jour où elle est rendue exécutoire. Elle pourra prendre fin, avant ce terme, en cas d'épuisement de son objet".

ARTICLE 2 – COMPLEMENT APORTE A L'ARTICLE 23 DE LA CONVENTION INITIALE : "FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT" : PARTICIPATION DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE AU COUT DE L'OPERATION

L'article 23 « Financement de l'opération, objet du présent avenant » est complété par l'article 23.6 « Participation de la Ville au coût de l'opération dont la rédaction est la suivante :

23.6 – Participation de la Ville au coût de l'opération

La Ville d'Aix en Provence participe au coût de l'opération par le versement d'une participation financière d'un montant de 300 000 € HT, TVA en sus, qui sera intégralement versée en 2017.



Aix en Provence
LA VILLE



ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Avenant entrera en vigueur, entre les parties, à la date de notification à la SPLA "Pays d'Aix territoires".

Fait à Aix-en-Provence,
Le :
En 4 exemplaires

Pour la VILLE

Pour la SPLA,

Le Maire,
Maryse JOISSAINS MASSINI

Le Président,
Gérard BRAMOULLÉ