

2020_CT2_050

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Politique de la ville / Cohésion sociale - Opération de rénovation urbaine d'Encagnane Concession d'Aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2019

Le 23 juillet 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juillet 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BENKACI Moussa – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BURLE Christian donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – CORNO Jean-François donne pouvoir à CRISTIANI Georges – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à MARTIN Régis – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis - ZERKANI RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : JOISSAINS Sophie – PAOLI Stéphane

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20200723-2020_CT2_050- DE Date de télétransmission : 03/08/2020 Date de réception préfecture : 03/08/2020

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire Politique de la ville / Cohésion sociale

■ Séance du 23 juillet 2020

04_2_01

■ Opération de rénovation urbaine d'Encagnane Concession d'Aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2019

Le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu au titre des projets de renouvellement urbain et s'inscrit dans les programmes d'intérêt Régionaux au sein du contrat de plan Etat / Région 2015-2020. Conformément à la Loi Lamy, les premières orientations du projet de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane ont été proposées dans le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et Vitrolles, validé par délibération n°2015_A255 du Conseil Communautaire du 12 novembre 2015 et signé par les partenaires le 17 décembre 2015.

Le protocole de préfiguration ANRU sur le quartier d'Encagnane a conduit la Métropole, compétente en la matière, à conclure une convention avec son aménageur public la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics qui seront réalisés dans le cadre du renouvellement urbain du quartier d'Encagnane.

Cette opération a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour une durée de dix ans, conformément à la concession d'aménagement notifiée à la SPLA le 4 février 2019.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la gestion et l'entretien des biens ;
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération ;
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20200723-2020_CT2_050
DE
Date de télétransmission : 03/08/2020
Date de réception préfecture : 03/08/2020

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération ;
- Assurer la commercialisation ;
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;
- Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession ;
- Mettre en œuvre les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération ;
- Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination ;
- Participer aux comités techniques et de pilotage liés à la convention du nouveau programme de renouvellement urbain d'Encagnane.

La SPLA assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des réunions de travail ont été mises en place et ont permis de travailler avec les partenaires à l'élaboration de la convention NPRU, d'aborder les questions foncières liées à l'opération et de poursuivre le travail engagé sur la copropriété les Facultés afin de permettre l'élaboration du plan de sauvegarde.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel actualisé ;
- Le plan de trésorerie actualisé ;
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...) ;
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues ;
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues ;
- Un planning d'opération actualisé.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Le rapport au Conseil d'Administration de la SPLA de mars 2020 présente le CRAC 2019 arrêté au 31 décembre 2019.

Compte rendu de l'année 2019

Les actions suivantes ont été menées en 2019 :

- ◆ **Elaboration de la convention NPRU opérationnelle** avec l'ensemble de partenaires (Etat, ANRU, Collectivités, bailleurs) approuvé par le conseil métropolitain du 21 juin 2019 ;
- ◆ **Etudes générales** : Réalisation de l'étude stationnement et de l'étude de programmation économique et commerciale (phase diagnostic) à l'échelle du quartier d'Encagnane, élaboration du schéma directeur ;
- ◆ **Secteurs de projet**
 - Aménagement du nouveau parc public sur le secteur du boulodrome : concertation préalable avec les habitants, études de maîtrise d'œuvre, consultation des entreprises et CAO pour attribution en décembre 2019 ;
 - Opération Phares et Balises : avant-projet des espaces publics, démarrage de l'étude de sécurité et sureté urbaine, choix du maître d'œuvre et du paysagiste pour réaliser la promenade paysagère, état des lieux foncier, programmation de l'équipement public numérique.
- ◆ **Plan de sauvegarde des Facultés**
 - Pilotage des commissions Travaux du 4 avril et 18 juin 2019 et commissions financières du 10 juillet et 26 juillet 2019 pour la finalisation des travaux d'urgence et du plan de financement,
 - Foncier : appui au montage du partenariat Métropole/CDC Habitat pour le portage foncier de 40 lots, demande de délégation du Droit de Préemption Urbain Renforcé au profit de la SPLA, veille foncière et identification des besoins,
 - Accompagnement de la copropriété sur toutes les décisions liées au plan de sauvegarde, en particulier la préparation des assemblées générales de copropriété du 25 septembre et 5 décembre, cette dernière ayant voté le principe des travaux d'urgence et son plan de financement.

L'essentiel des dépenses de l'opération en 2019 a concerné les études préalables à l'aménagement des espaces publics, la réalisation du schéma d'aménagement d'ensemble, l'étude de développement économique et commercial, les études préalables liées à l'élaboration du plan de sauvegarde de la Résidences des facultés, des frais divers et la rémunération de l'aménageur.

Il était prévu un montant global de dépenses pour 2019 de 559 771€ HT. En 2019, les dépenses totales se sont finalement élevées à 310 971€ HT (soit -248 800€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20200723-2020_CT2_050- DE Date de télétransmission : 03/08/2020 Date de réception préfecture : 03/08/2020

Études : Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 90 000€ HT. En 2019, il a été consommé 61 465€ HT (soit -28 535€ HT). Cet écart provient d'un décalage du rendu du cahier des charges techniques des espaces publics de Phares et Balises, dans l'attente du programme définitif.

Acquisitions foncières : Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 216 815€ HT (acquisitions sur la résidence des facultés). En 2019, aucune acquisition n'a été réalisée, car aucune vente de logement correspondant aux besoins pour les travaux d'urgence n'a été connue.

Travaux : Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 41 702€ HT, correspondant au démarrage des travaux de démolitions, mais ceux-ci n'ont pas pu être menés, du fait de l'occupation, illicite des locaux à démolir.

Honoraires : Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 6 255€ HT. En 2019, il a été consommé 47 100€ HT (soit +40 845€ HT), du fait des études de maîtrise d'œuvre (conception) pour les travaux de démolition sur Phares et Balises, et pour l'aménagement du parc public.

Frais divers : Aucun montant sur ce poste n'était prévu ; Or 2 393€ ont été dépensés en 2019, correspondant aux frais de reprographie et de lancement d'appel d'offre.

Charges financières : Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 4 999€ HT. En 2019, il a été consommé 13€ HT ; Cet écart provient principalement des dépenses non réalisées.

Rémunération : Le montant de ce poste a été consommé pour 2019 soit de 200 000 € HT.

L'essentiel des recettes globales prévues de l'opération pour 2019 étaient de 605 250 € HT. En 2019, les recettes totales se sont finalement élevées à 500 197€ HT (soit -105 053€ HT).

Cessions : La cession prévue à CDC Habitat, d'un montant de 105 250€ concerne des logements acquis par préemption à la Résidence des Facultés. Elle ne s'est pas réalisée, car aucune acquisition sur la résidence des facultés n'a été effective (cf. poste acquisitions foncières).

Participations : Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 500 000 € HT, lequel a été perçu.

Financement : Aucun financement n'était prévu en 2019. Or une ligne de trésorerie d'un montant de 87 000€ a été mobilisée afin de faire face au paiement des dépenses pour l'opération, dans l'attente du versement par la Métropole de la participation 2019, qui a été effective en fin d'année 2019.

Participations de la métropole

Le montant de la participation de la Métropole est porté à 21 700 000€, soit une hausse de 1 000 000€.

En effet, la convention opérationnelle du PRU d'Encagnane devrait être réajustée en 2020, car des évolutions sont envisagées sur le programme (positionnement Action Logement en particulier). Aussi, certaines subventions des partenaires du PRU restent encore incertaines puisqu'elles sont liées à un programme de travaux non finalisés.

Les subventions

Les montants de subventions prévisionnelles ont été intégrés au bilan 2018, conformément au comité de pilotage NPRU du 21 mai 2019 et à la délibération approuvée par le conseil métropolitain du 20 juin 2019.

Le montant des subventions est porté à 7 757 639€, soit une réduction de 266 067€.

En 2020, la convention opérationnelle du PRU d'Encagnane devrait être réajustée, car des évolutions sont envisagées sur le programme (positionnement Action Logement en particulier). Aussi, certaines subventions des partenaires et collectivités restent encore incertaines puisqu'elles sont liées à un programme de travaux non finalisé.

Ces incertitudes sur les subventions revues à la baisse sont néanmoins compensés par la hausse des subventions de la Ville d'Aix dans le cadre de l'opération Phares et Balises (déduction des pénalités SRU sur les cessions de terrains destiné au logement social, et subvention correspondant au montant de la cession du terrain de l'ancienne école Giono).

La Caisse des Dépôts s'est également positionnée sur un cofinancement du suivi animation du plan de sauvegarde.

Evolution du bilan

Suite à la validation du bilan prévisionnel de la concession par le conseil métropolitain du 17 octobre 2019, le plan de trésorerie pour l'année 2019 a évolué.

Le montant des dépenses, est porté à 30 970 823€; il a donc augmenté de 734 987€, au regard essentiellement de la hausse des postes études, frais financiers et travaux, compensée pour partie par la baisse du poste acquisitions.

Le montant prévisionnel des recettes est porté à 30 970 836€, soit une augmentation de 734 986€, correspondant essentiellement à une hausse de la participation du concédant.

Les besoins en financement sont réajustés avec une baisse de 932 991€ , du fait des besoins de financement qui ont été revus en fonction du planning prévisionnel des travaux.

La souscription d'un emprunt d'un montant de 3 500 000 €, sera souscrit en 2020 (déblocage sur 2020 et 2021). Cet emprunt, réduit de 1 000 000€ par rapport au précédent CRAC, du fait du planning prévisionnel des travaux revu, fera l'objet d'une demande de garantie auprès du concédant en 2020.

Un deuxième emprunt, d'un montant de 4 000 000€ devra être souscrit en 2023 (déblocage sur 2023 et 2024) pour lequel une garantie du concédant sera également demandée.

Par ailleurs une ligne de crédit de 87 000€ ouverte par la SPLA a permis à la SPLA d'assurer le paiement des dépenses une majeure partie de l'année 2019.

En effet, la participation 2019 de la Métropole, d'un montant de 500 000€ n'a pu être versée qu'après la validation du CRAC, par le conseil de métropole du 24 octobre 2019.

Cette ligne de crédit a été remboursée fin 2019.

CONCLUSION

Le bilan actualisé est à l'équilibre dépenses/recettes pour un montant de dépenses de 30 970 837€ et un montant de recettes de 30 970 837€.

Perspectives 2020

Conformément au bilan présenté, en 2020 les actions suivantes se poursuivront :

- Réaliser les travaux d'aménagement du nouveau parc public sur le secteur du boulodrome ;
- Phares et Balises : finalisation de la programmation urbaine, autorisations d'urbanisme et études réglementaires, reconstitution foncière, programmation et choix de l'opérateur pour l'équipement public numérique La démolition des bâtiments de l'ancienne école Giono et du bâtiment CETMEF, sont conditionnées par la libération des locaux et la formalisation des accords entre la Ville d'Aix et l'État ;
- Etudes préalables aux autres aménagements publics du quartier ;
- Plan de Sauvegarde des Facultés : Accompagnement de la copropriété pour permettre le démarrage des travaux d'urgence en 2020 (sollicitation des subventions, suivi de la convention de pré financement avec Procvivis, autorisations d'urbanisme et études réglementaires...). Action foncière : négociation foncière pour l'acquisition des lots, partenariat CDC habitat, et finalisation de la convention du plan de sauvegarde à soumettre à la Commission d'élaboration du plan de sauvegarde. Communication auprès des copropriétaires et des occupants (phase travaux notamment).

Le planning prévisionnel de réalisation des aménagements publics programmés sur le quartier devra être validé par la Métropole et la Ville, en fonction notamment des contraintes réglementaires, des acquisitions à réaliser, et des modalités de concertation souhaitées avec les habitants et les commerçants.

Sont joints au présent rapport, les bilans établis par la SPLA reprenant le réalisé de l'année 2019, le prévisionnel pour l'année 2020 et pour les années à venir.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° DEVT 012-6158/19/BM du Bureau de la Métropole du 20 juin 2019 approuvant la convention de concession d'aménagement relative au renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel 2019 de la concession transmis à la Collectivité.
- Le procès verbal du Conseil d'Administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires de mars 2020 présentant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2019 de la concession de l'opération de renouvellement urbain d'Encagnane à Aix-en-Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2019) de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2020 s'élève à 2 000 000 €, et sera versée après l'approbation du présent CRAC 2019.

Article 3 :

Le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget 06 État Spécial de Territoire du Pays d'Aix , en section investissement : opération budgétaire 458 1182 714, nature 4581, fonction 52, Autorisation de Programme DI714AP2.

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 4 MARS 2020

.....

17 Métropole - Territoire du Pays d'Aix – Ville d'Aix en Provence – QPV Encagnane – CRAC 2019

1. Introduction

Dans le cadre du Contrat de Ville, le quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU).

Ainsi, la Métropole a conclu une convention avec son aménageur public la SPLA Pays d'Aix Territoires, pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics, ainsi que pour le plan de sauvegarde de la Résidence des facultés. D'une durée de dix ans, cette opération a démarré en 2019, avec la notification de la concession d'aménagement le 4 février 2019.

2. Note de conjoncture

Les actions suivantes ont été menées en 2019 :

- Elaboration de la convention NPRU opérationnelle avec l'ensemble de partenaires (Etat, ANRU, Collectivités, bailleurs) approuvé par le conseil métropolitain du 21 juin 2019 ;
- Etudes générales : Réalisation de l'étude stationnement et de l'étude de programmation économique et commerciale (phase diagnostic) à l'échelle du quartier d'Encagnane, élaboration du schéma directeur
- Secteurs de projet
 - Aménagement du nouveau parc public sur le secteur du boulo-drome : concertation préalable avec les habitants, études de maîtrise d'œuvre, consultation des entreprises et CAO pour attribution en décembre 2019
 - Opération Phares et Balises : avant-projet des espaces publics, démarrage de l'étude de sécurité et sûreté urbaine, choix du maître d'œuvre et du paysagiste pour réaliser la promenade paysagère, état des lieux foncier, programmation de l'équipement public numérique
- Plan de sauvegarde des Facultés
 - Pilotage des commissions Travaux du 4/04 et 18/06 et commissions financières du 10/07 et 26/07 pour la finalisation des travaux d'urgence et du plan de financement
 - Foncier : appui au montage du partenariat Métropole/CDC Habitat pour le portage foncier de 40 lots, demande de délégation du Droit de Prémption Urbain Renforcé au profit de la SPLA, veille foncière et identification des besoins
 - Accompagnement de la copropriété sur toutes les décisions liées au plan de sauvegarde, en particulier la préparation des assemblées générales de copropriété du 25/09 et 5/12, cette dernière ayant voté le principe des travaux d'urgence et son plan de financement

PERSPECTIVES

- Réaliser les travaux d'aménagement du nouveau parc public sur le secteur du boulodrome
- Phares et Balises : finaliser la programmation urbaine, réaliser les travaux de démolition préalables à l'aménagement, autorisations d'urbanisme et études réglementaires, reconstitution foncière, programmation et choix de l'opérateur pour l'équipement public numérique
- Etudes préalables aux autres aménagements publics du quartier

- Plan de Sauvegarde des Facultés :
 - Accompagnement de la copropriété pour permettre le démarrage des travaux d'urgence en 2020 (solicitation des subventions, suivi de la convention de pré financement avec Procvivis, autorisations d'urbanisme et études réglementaires...)
 - Action foncière : négociation foncière pour l'acquisition des lots, partenariat CDC habitat
 - finalisation de la convention du plan de sauvegarde à soumettre à la Commission d'élaboration du plan de sauvegarde
 - Communication auprès des copropriétaires et des occupants (phase travaux notamment)

COMMENTAIRES DE L'EXERCICE 2019 – ANALYSE DES ECARTS

La note de conjoncture étant établie, il y a lieu de présenter la comparaison prévisions/réalité sur l'exercice 2019, entre le dernier CRAC approuvé en octobre 2019 et le présent CRAC.

▪ DEPENSES

Il était prévu un montant global de dépenses pour 2019 de 559 771€ HT. En 2019, les dépenses totales se sont finalement élevées à 310 971€ HT (soit -248 800€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Études

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 90 000€ HT. En 2019, il a été consommé 61 465€ HT (soit -28 535€ HT). Cet écart provient d'un décalage du rendu du cahier des charges techniques des espaces publics de Phares et Balises, dans l'attente du programme définitif.

Acquisitions foncières

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 216 815€ HT, correspondant à des acquisitions sur la résidence des facultés. En 2019, aucune acquisition n'a été réalisée, car aucune vente de logement correspondant aux besoins pour les travaux d'urgence n'a été connue.

Travaux

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 41 702€ HT, correspondant au démarrage des travaux de démolitions, mais ceux-ci n'ont pas pu être menés, du fait de l'occupation, illicite des locaux à démolir.

Honoraires

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 6 255€ HT. En 2019, il a été consommé 47 100€ HT (soit +40 845€ HT), du fait des études de maîtrise d'œuvre (conception) pour les travaux de démolition sur Phares et Balises, et pour l'aménagement du parc public.

Frais divers

Aucun montant sur ce poste n'était prévu ; Or 2 393€ ont été dépensés en 2019, correspondant aux frais de reprographie et de lancement d'appel d'offre.

Charges financières

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 4 999€ HT.

En 2019, il a été consommé 13€ HT ; Cet écart provient principalement des dépenses non réalisées, ne générant donc pas de charges financières.

Rémunération

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 200 000 € HT, lequel a été consommé.

▪ **RECETTES**

Il était prévu un montant global de recettes pour 2019 de 605 250 € HT. En 2019, les recettes totales se sont finalement élevées à 500 197€ HT (soit -105 053€ HT). Les écarts sont précisés ci-après poste par poste.

Cessions

La cession prévue à CDC Habitat, d'un montant de 105 250€ concerne des logements acquis par préemption à la Résidence des Facultés. Elle ne s'est pas réalisée, car aucune acquisition sur la résidence des facultés n'a été effective (cf. poste acquisitions foncières).

Participations

Le montant de ce poste prévu pour 2019 était de 500 000 € HT, lequel a été perçu.

Financement

Aucun financement n'était prévu en 2019. Or une ligne de trésorerie d'un montant de 87 000€ a été mobilisée afin de faire face au paiement des dépenses pour l'opération, dans l'attente du versement par la Métropole de la participation 2019, qui a été effective en fin d'année 2019.

3. Bilan prévisionnel

Vous trouverez ci-après le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie pour l'année 2019 par rapport à celui approuvé en octobre 2019.

CR LC22 Renouvellement Urbain Encagnane - CRAC 2019

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Au delà	Bilan	Ecart
			Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		Nouveau	
	RESULTAT D'EXPLOITATION		189 227	189 227	189 227	359 232	-500 507	-2 646 728	-902 140	-1 860 226	152 769	5 208 373	0	0
	DEPENSES		30 235 850	310 971	310 971	5 321 939	3 364 590	4 890 061	3 145 473	4 103 559	3 480 209	5 354 035	30 970 837	734 987
1	ETUDES		500 000	61 465	61 465	207 243	165 000	115 000	115 000	80 000	38 914		782 622	282 622
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES		5 593 647			3 624 825	1 031 815	509 000					5 165 640	-428 007
3	TRAVAUX		18 906 264			1 039 600	1 478 675	3 518 652	2 256 133	3 211 070	2 764 779	4 930 709	19 199 618	293 354
4	HONORAIRES		2 835 939	47 100	47 100	235 971	374 800	433 109	410 040	448 189	362 216	568 519	2 879 944	44 005
5	FRAIS DIVERS			2 393	2 393	14 300	14 300	14 300	14 300	14 300	14 300	54 807	143 000	143 000
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS													
7	CHARGES FINANCIERES		400 000	13	13		100 000	100 000	150 000	150 000	100 000	200 000	800 013	400 013
8	REMUNERATIONS		2 000 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	600 000	2 000 000	
9	Reprise TVA													
	REGETTES		30 235 850	500 197	500 197	5 681 171	2 864 083	2 243 333	2 243 333	2 343 333	3 632 978	11 562 408	30 970 836	734 986
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES		1 512 144			838 500	674 500						1 513 000	856
2	PARTICIPATIONS		20 700 000	500 000	500 000	2 000 000	2 133 333	2 133 333	2 133 333	2 133 333	2 133 333	8 533 335	21 700 000	1 000 000
3	SUBVENTIONS		8 023 706			2 842 671	56 250	110 000	110 000	110 000	1 499 645	3 029 073	7 757 639	-266 067
4	AUTRES PRODUITS													
5	PRODUITS FINANCIERS			197	197								197	197
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS													
9	Reprise TVA													
	FINANCEMENT			-9	-9	500 000	3 000 000		500 009	3 500 000	-1 500 000	-6 000 000	0	0
	AMORTISSEMENTS		8 520 000	87 009	87 009						1 500 000	6 000 000	7 587 009	-932 991
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)		8 520 000	87 009	87 009						1 500 000	6 000 000	7 587 009	-932 991
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)													
3	TRESORERIE (SORTIES)													
	MOBILISATIONS		8 520 000	87 000	87 000	500 000	3 000 000		500 009	3 500 000			7 587 009	-932 991
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		8 520 000	87 000	87 000	500 000	3 000 000		500 009	3 500 000			7 587 009	-932 991
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)													
3	TRESORERIE (ENTREES)													
	TRESORERIE				373 531	1 048 450	3 547 942	901 215	499 084	2 138 858	791 627	0	0	

DEPENSES

Le montant des dépenses, est porté à 30 970 823€; il est donc augmenté de 734 987€, au regard essentiellement de la hausse des postes études, frais financiers et travaux, compensée pour partie par la baisse du poste acquisitions.

Études

Le poste Études est porté à 782 622€; il est augmenté de 282 622€, pour le suivi-animation du plan de sauvegarde des Facultés, en particulier; La situation sociale particulièrement difficile au sein de la copropriété amène à revaloriser le volet accompagnement social des occupants.

Sur l'opération Phares et Balises, des études complémentaires en matière d'air, santé et acoustique et non prévues initialement, seront menées compte tenu des contraintes du site lié à la proximité de l'autoroute.

Acquisitions

Baisse globale de 428 000 € liée à l'estimation domaniale de l'école Giono en baisse par rapport aux prévisions et à la hausse des acquisitions sur la Résidence des Facultés.

Travaux et Honoraires

Le poste Travaux et honoraires est augmentée de 337 359€, du fait essentiellement de l'aménagement du parc public (boulodrome), dont les études de maîtrise d'œuvre ont été menées en 2019, avec une large concertation des habitants; Le comité de pilotage a ainsi validé l'intégration de jeux aquatiques dans le programme, non prévus initialement, ce qui a entraîné un surcout.

Par ailleurs, sur la base des études de maîtrise d'œuvre menées en 2019, le coût prévisionnel des démolitions des bâtiments CETMEF et de l'ancienne école giono ont été réduits.

Frais divers

Le poste frais divers, non prévu en 2019, est porté à 143 000€ et correspond pour partie à des frais liés aux acquisitions sur la Résidence des facultés (charges de copropriété...), mais également à des frais de commercialisation, sur les opérations Phares et Balises et résidence des facultés.

Charges financières

Le poste charge financières est porté à 800 013 euros; il est augmenté de 400 013€, du fait de sa sous-estimation lors du précédent CRAC.

RECETTES

Le montant prévisionnel des recettes est porté à 30 970 836€, soit une augmentation de 734 986€, correspondant essentiellement à une hausse de la participation du concédant.

Cessions

Le montant des cessions est maintenu à 1 513 000€, lié pour partie aux cessions de charges foncières sur l'opération Phares et Balises, et pour partie au rachat par CDC habitat des lots de la copropriété des facultés qui seraient acquis par la SPLA dans le cadre de l'exercice du droit de préemption, conformément à la convention métropolitaine de portage foncier.

Subventions (voir après)

Participations

Le montant de la participation de la Métropole est porté à 21 700 000€, soit une hausse de 1 000 000€. En effet, la convention opérationnelle du PRU d'Encagnane devrait être réajustée en 2020, car des évolutions sont envisagées sur le programme (positionnement Action Logement en particulier).

coup, certaines subventions des partenaires du PRU restent encore incertaines puisqu'elles sont liées à un programme de travaux non finalisés.

4. Plan de trésorerie

Les besoins en financement sont réajustés avec une baisse de 932 991€ , du fait des besoins de financement qui ont été revus en fonction du planning prévisionnel des travaux.

La souscription d'un emprunt d'un montant de 3 500 000 €, sera souscrit en 2020 (déblocage sur 2020 et 2021). Cet emprunt, réduit de 1 000 000€ par rapport au précédent CRAC, du fait du planning prévisionnel des travaux revu, fera l'objet d'une demande de garantie auprès du concédant en 2020.

Un deuxième emprunt, d'un montant de 4 000 000€ devra être souscrit en 2023 (déblocage sur 2023 et 2024) pour lequel une garantie du concédant sera également demandée.

Par ailleurs une ligne de crédit de 87 000€ ouverte par la SPLA a permis à la SPLA d'assurer le paiement des dépenses une majeure partie de l'année 2019.

En effet, la participation 2019 de la Métropole, d'un montant de 500 000€ n'a pu être versée qu'après la validation du CRAC, par le conseil de métropole du 24 octobre 2019.

Cette ligne de crédit a été remboursée fin 2019.

5. Planning d'opération

Le planning d'opération est revu pour 2020 avec :

- L'aménagement du parc public d'Encagnane
- La démolition des bâtiments de l'ancienne école giono et du bâtiment CETMEF, ces démolitions étant conditionnées par la libération des locaux et la formalisation des accords entre la Ville d'Aix et l'Etat

Le planning prévisionnel de réalisation des aménagements publics programmés sur le quartier devra être validé par la Métropole et la Ville, en fonction notamment des contraintes réglementaires, des acquisitions à réaliser, et des modalités de concertation souhaitées avec les habitants et les commerçants.

6. Démarche environnementale

La charte urbaine architecturale et paysagère d'Encagnane

En premier lieu, la **charte urbaine architecturale et paysagère** mise en place sur le quartier d'Encagnane s'inscrit dans une démarche globale menée à l'échelle de la commune, visant à améliorer la qualité des espaces publics.

Il s'agit de proposer à tous les acteurs intervenant sur le quartier, un outil qui serve de cadre de référence à l'aménagement et à l'embellissement, dans une démarche environnementale affirmée. Cela permettra à terme une lecture cohérente des aménagements urbains du quartier.

Dans le cadre de la concession, la SPLA réalisera certains aménagements d'espace publics qui font l'objet de recommandations spécifiques dans la Charte.

En 2019, dans le cadre de l'aménagement du parc public d'Encagnane, les études menées par la SPLA en 2019 ont intégrés les préconisations issues de la charte.

Projet européen Nature for City Life

Par ailleurs, dans le cadre du projet européen **Nature for City Life**, dont la Région PACA est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix-Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20200723-2020_CT2_050-
DE
Date de télétransmission : 03/08/2020
Date de réception préfecture : 03/08/2020

programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement, face au changement climatique.

Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels : informer, sensibiliser et former les différents publics et acteurs du quartier d'Encagnane et renforcer l'intégration de la nature dans le projet de renouvellement urbain.

7. Acquisitions / cessions

Le montant global des acquisitions est porté à 5 165 640€, il est diminué de 428 007 euros.

Cette baisse est liée à la fois à une hausse des acquisitions, en lien avec la Résidence des Facultés (droit de préemption urbain délégué par la Métropole à la SPLA depuis le 12 décembre 2019), et avec les incertitudes sur le montage opérationnel de l'opération Phares et Balises.

Cette hausse est compensée par une diminution du coût d'acquisition de l'ancienne école Giono (parcelle), au regard de l'estimation des domaines qui a été confirmé depuis le dernier CRAC.

Le montant des cessions est inchangé.

8. Bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésorerie

Pas de convention

9. Subventions

Les montants de subventions prévisionnelles ont été intégrés au bilan 2018, conformément au comité de pilotage NPRU du 21 mai 2019 et à la délibération approuvée par le conseil métropolitain du 20 juin 2019.

Le montant des subventions est porté à 7 757 639€, soit une réduction de 266 067€.

En 2020, la convention opérationnelle du PRU d'Encagnane devrait être réajustée, car des évolutions sont envisagées sur le programme (positionnement Action Logement en particulier). Du coup, certaines subventions des partenaires et collectivités restent encore incertaines puisqu'elles sont liées à un programme de travaux non finalisé.

Ces incertitudes sur les subventions revues à la baisse sont néanmoins compensés par la hausse des subventions de la Ville d'Aix dans le cadre de l'opération Phares et Balises (déduction des pénalités SRU sur les cessions de terrains destiné au logement social, et subvention correspondant au montant de la cession du terrain de l'ancienne école Giono).

La Caisse des Dépôts s'est également positionnée sur un cofinancement du suivi animation du plan de sauvegarde.

10. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

La concession d'aménagement prévoit la possibilité que le Droit de Préemption Urbain soit délégué sur le périmètre, au concessionnaire.

Ainsi, sur la copropriété des facultés, la SPLA s'est engagée sur la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

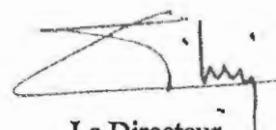
Le conseil de Métropole du 19 décembre 2019 a approuvé la suppression de la délégation permanente du droit de préemption urbain renforcé à la SACOGIVA sur la résidence des Facultés, et a délégué de manière permanente le droit de préemption urbain renforcé à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur la résidence des Facultés.

CONCLUSION

Le bilan actualisé est à l'équilibre dépenses/recettes pour un montant de dépenses de 30 970 837€ et un montant de recettes de 30 970 837€.

Les membres du Conseil d'Administration adoptent le présent compte rendu annuel à la Collectivité.

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



Le Directeur
Thierry COLOMBERO

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Politique de la ville / Cohésion sociale - Opération de rénovation urbaine d'Encagnane Concession d'Aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2019

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	56
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **30 JUIL. 2020**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20200723-2020_CT2_050-
DE
Date de télétransmission : 03/08/2020
Date de réception préfecture : 03/08/2020