




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2018-392**

Séance publique du

28 septembre 2018

**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 : 013-211300017-20180928- lmc1138456-DE-1-1
Date de signature : 02/10/2018
Date de réception : mardi 2 octobre 2018
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE: - ACTE SIGNE ✓ - COMPTE RENDU AFFICHE ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTROLE DE LEGALITE ✓</p>

**OBJET : ZAC DE LA DURANNE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL (CRFA)
2017**

Le 28 septembre 2018 à 10h30, 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 21/09/2018, 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, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, 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 Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Monsieur Claude MAINA, 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, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Madame Abbassia BACHI à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Maurice CHAZEAU à Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI.

Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement
Opérations d'aménagement

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2018

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

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

OBJET : ZAC DE LA DURANNE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL (CRFA) 2017- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la convention de concession conclue pour la mise en œuvre de la ZAC DU PARC DE LA DURANNE, la SEMEPA a communiqué à la Ville le Compte Rendu Financier Annuel pour l'année 2017, approuvé par son conseil d'administration lors de sa séance du 25 avril 2018.

Pour faire suite à un premier contrat de concession arrivé à son terme le 31 décembre 2015, la SEMEPA a été retenue, après un appel à concurrence, entériné par délibération n° DL 2016-241 du 20 juin 2016 désignant l'aménageur de la ZAC du Parc de la Duranne. Le contrat de concession correspondant a pris effet à sa notification, à savoir le 29 juillet 2016.

Les documents joints en annexe (note de synthèse et tableau) présentent le cumul des opérations financières réalisées jusqu'à fin 2016, celles réalisées au cours de l'année 2017 ainsi que le bilan prévisionnel jusqu'à la fin de la concession.

Le bilan actualisé de l'opération fait apparaître :

- Un montant total de dépenses réalisées et prévisionnelles de 172 067 024 € HT, montant en augmentation d'environ 560 000 € HT par rapport au compte prévisionnel annexé à la délibération n° DL 2016-241 susvisée, correspondant à une charge non prévue d'indemnisation des candidats non retenus lors de la procédure « conception-réalisation » et à des acquisitions foncières,
- Un montant total de recettes réalisées et prévisionnelles de 175 611 159 € HT, en augmentation d'environ 1,7 M€ HT correspondant à des produits de cessions de terrains non prévue,

- A noter que la participation de la Ville pour réalisation de la salle polyvalente Arbois-Duranne, prévue dans l'ancien traité de concession, d'un montant de 1 890 000 euros HT est reportée en fin de concession (année 2025), conformément au contrat de concession précité,
- Le résultat d'exploitation prévisionnel en fin d'opération de 3 544 135 euros HT, répercute le maintien de la participation de la Ville pour la salle Polyvalente ainsi que les cessions de terrains non prévues.

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

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel pour l'année 2017, pour la ZAC DU PARC DE LA DURANNE.

DL.2018-392 - ZAC DE LA DURANNE - ADOPTION DU COMPTE RENDU FINANCIER
ANNUEL (CRFA) 2017-

Présents et représentés	: 50
Présents	: 44
Abstentions	: 5
Non participation	: 12
Suffrages Exprimés	: 33
Pour	: 33
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Charlotte DE BUSSCHERE, Hervé GUERRERA, Souad HAMMAL.

N'ont pas pris part au vote

Dominique AUGÉY Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Maurice CHAZEAU Eric CHEVALIER Alexandre GALLESE Muriel HERNANDEZ Irène MALAUZAT Stéphane PAOLI Jean-Marc PERRIN Jules SUSINI

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 ou le conseiller municipal délégué,
Reine Merger



Compte-rendu de la délibération affiché le : 03/10/2018
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

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 25 AVRIL 2018**

.....

9. Ville d'Aix-en-Provence – La Duranne – Compte Rendu Annuel à la Collectivité
1/ Note de synthèse

 **PREAMBULE**

Pour rappel, le Conseil Municipal du 20 juin 2016 avait approuvé le nouveau traité de concession de la ZAC de la Duranne renouvelant les missions de la SEMEPA désignée comme l'aménageur de l'opération.

Il y a lieu aujourd'hui de présenter l'état d'avancement 2017 de l'opération.

Parallèlement, dans le cadre de cette nouvelle convention, un Comité de suivi coprésidé par le Maire et le Président Directeur Général de la SEMEPA a été instauré.

 **ETUDES**

Durant l'année 2017, plusieurs études relatives à l'aménagement de l'opération ont été conduites :

a) Études d'aménagement

Études d'aménagement : nouvelle forme urbaine secteur Ouest :

En 2017, conformément aux décisions du Comité de suivi de l'opération, la SEMEPA a engagé des études d'urbanisme visant à faire évoluer les orientations d'aménagement pour la finalisation de la partie Ouest du quartier.

La SEMEPA a ainsi présenté un nouveau schéma d'aménagement recentré vers l'identité de la ville aixoise, s'inspirant de ses proportions, de ses rues et de ses places, de la convivialité de ses lieux, de l'épannelage de ses toitures.

L'objectif n'est pas de pasticher mais bien de retrouver « l'ADN » d'Aix en Provence.

Le Comité de suivi de l'opération a validé les orientations proposées qui nécessiteront de mettre en œuvre une modification du PLU.

Requalification du quartier rue Etienne Lambert : Le « Village provençal » :

Il existe dans le prolongement de la rue Etienne Lambert, à l'entrée de la Duranne, un espace bâti hétéroclite de quelques hectares, organisé autour d'une ancienne bastide.

Les règles du PLU, opposables depuis 2014, permettent d'envisager une recomposition de ce tissu urbain.

L'ensemble des terrains et des habitations est aujourd'hui sous promesse de vente d'opérateurs privés.

Il avait été décidé, fin 2016, que la SEMEPA engagerait les études urbaines permettant de garantir une organisation cohérente de ce secteur, permettant d'une part, de le raccrocher au centre bourg et d'autre part, de lui conférer un esprit de « Village provençal ».

Ainsi, en parallèle du travail effectué sur les formes urbaines du secteur Ouest, la SEMEPA a présenté au Comité de suivi le projet de requalification du quartier Etienne Lambert. Les orientations proposées ont été validées et nécessitent, pour être mises en œuvre, une modification du PLU.

b) Modification du PLU

Les règles d'urbanisme du PLU applicables en 2017 ne sont pas compatibles avec la réalisation des nouvelles orientations d'aménagement souhaitées d'une part pour le secteur Ouest de la Duranne et d'autre part, pour le secteur Etienne Lambert (« Village provençal »).

Ainsi, durant l'année 2017, la SEMEPA, sous l'impulsion du Comité de suivi de l'opération, a réalisé, en collaboration avec les services de la Ville, le dossier permettant de procéder à la modification du PLU.

L'ensemble des éléments attendus a été adressé aux services fin juin 2017 conformément au calendrier qui avait été arrêté.

Cela a permis au Conseil Municipal de délibérer afin de lancer la procédure (modification n°5 du PLU).

Il est à noter que la modification du PLU devait être effective au 31 décembre 2017.

Néanmoins, celle-ci sera repoussée en 2018, considérant un fait nouveau intervenu durant l'été 2017 suite à une décision du Conseil d'État qui impose désormais de soumettre pour avis de l'autorité environnementale chaque dossier de modification de PLU.

Ce point de procédure, qui ne pouvait pas être connu, a induit un retard dans le calendrier programmé pour l'aboutissement du dossier.

c) Étude technique

En complément des études d'urbanisme, la SEMEPA a également initié en 2017 plusieurs études techniques visant à poursuivre l'aménagement du quartier.

Réalisation d'un parc public paysager :

En 2016, il avait été décidé de transférer la création du second groupe scolaire sur une parcelle située en partie Est du quartier.

Considérant ce choix, la SEMEPA a proposé en 2017 au Comité de suivi la création d'un parc public paysager sur le terrain où était prévu jusqu'à lors la réalisation de l'école, cette dernière pouvant y être intégrée, à terme, si cela se révélait nécessaire.

Ce foncier situé au cœur du secteur Ouest sera une pièce maîtresse du quartier, véritable poumon vert sur lequel s'accrocheront les derniers bâtiments livrés récemment.

Les orientations d'aménagement ont été validées par le Comité de suivi et la SEMEPA a ainsi élaboré, durant l'année 2017, le Dossier technique de Consultation des Entreprises (DCE). Les travaux sont programmés pour 2018.

Études paysagères pour la végétalisation des abords des nouvelles voiries :

La SEMEPA a piloté en 2017 une étude paysagère visant à planter l'ensemble des vastes talus créés lors de la réalisation des ouvrages voiries majeurs de l'opération (route de Calas, route du Val d'Arbois, route du Docteur Aynaud).

Les orientations ont été validées par la Comité de suivi et les travaux seront programmés en 2018, parallèlement à la création du parc.

Prolongement de la rue de la desserte Hestia :

Le Conseil d'administration de la SEMEPA et le Conseil municipal ont agréé en 2017 la cession de deux parcelles, l'une pour la Croix Rouge et l'autre pour la réalisation d'un pôle santé. Ces deux terrains nécessitent, pour être viabilisés, le prolongement de la rue de la déesse Hestia.

Ainsi, la SEMEPA a piloté en 2017 les études techniques permettant d'aboutir à un dossier de consultation d'entreprise.

Les travaux sont programmés en 2018.

Finalisation des voies :

La finalisation du revêtement définitif de plusieurs voies de la Duranne avait été différée afin de préserver les ouvrages dans l'attente de la livraison de l'ensemble des bâtiments les bordant. Il y a lieu à présent d'entreprendre leur achèvement.

La SEMEPA a piloté en 2017 les études techniques permettant d'aboutir à un dossier de consultation d'entreprise.

Les voies concernées sont :

- Avenue Galilée
- Rue de Lagremeuse
- Rue Pythagore

Les travaux sont prévus en 2018.

TRAVAUX

Durant l'année 2017, plusieurs chantiers de l'opération se sont poursuivis dans le respect des programmations arrêtées.

Création d'un second groupe scolaire :

Les études programmatiques pilotées par la SEMEPA, en partenariat avec la Ville d'Aix en Provence, ont révélé la nécessité d'un second groupe scolaire à l'Est du quartier.

Cela permet de créer une stratégie de déplacement doux pour les futurs utilisateurs et de rééquilibrer les services publics entre les deux parties du quartier.

Le programme de cette opération prévoit 8 classes (5 élémentaires et 3 maternelles) et un espace périscolaire, ainsi qu'un parking de 49 places pour les enseignants et les parents.

L'objectif de livraison est la rentrée 2018.

Pour cela, la SEMEPA a opté pour une procédure de conception-réalisation.

Les principales échéances du projet sont les suivantes :

- Jury n°1 de sélection des candidatures : 3 octobre 2016
- Jury n°2 de sélection de l'offre : 16 décembre 2016
- Études : Janvier – juillet 2017
- Travaux : Août 2017 – Août 2018
- Livraison : rentrée 2018

Conformément à ce calendrier, le jury a retenu, en décembre 2016, le projet de groupement MEDIANE – CFL - AD21 – VERDI – LOGIK.

Le permis de construire a été déposé et obtenu le 12 juillet 2017.

L'Ordre de Service de démarrage des travaux a été donné à l'entreprise le 27 juillet 2017.

Au 31 décembre 2017, on pouvait noter un avancement de 25% du chantier.

Aucun retard n'est enregistré sur la période 2017.

Avenue Fresnel :

Il s'agit du réaménagement de l'avenue Fresnel sur la propriété anciennement Adrian permettant la réalisation des différents programmes de logements de la société NEXITY qui contribuent à l'amélioration du quartier (meilleure desserte, présence de transports en commun, foncier retrouvé pour aménagements des locaux du stade...).

La réception des travaux s'est déroulée en 2016.

Dans l'attente de la finalisation du programme de logements de Nexity « Cœur Duranne », il avait été décidé en 2016 de différer en 2017 la réalisation de la petite placette bordant les commerces.

Durant l'année 2017, la SEMEPA a ainsi poursuivi le chantier de la placette qui sera livré pour le second semestre 2018.

Avenue des Prix Nobel :

Il s'agit de la création de l'avenue des Prix Nobel, mail urbain emblématique de l'écoquartier et permettant la desserte des nouveaux îlots d'habitations du secteur de la Haute Duranne.

Les travaux ont démarré en 2015.

Un arrêt de chantier a néanmoins été demandé par la SEMEPA durant les 3 premiers trimestres 2016 afin de permettre d'une part, la construction des bâtiments privés mitoyens (îlots 34 et 35) et, d'autre part, de préserver la grande qualité des ouvrages publics prévus.

Ce chantier a repris en octobre 2016 et a été réceptionné début 2017 conformément au calendrier arrêté.

Desserte de quartier de la Haute Duranne (Rue Armstrong, Jean-Pierre Saez...) :

La réalisation de ces voiries correspond à la viabilisation de la première partie du quartier de la Haute Duranne.

Durant l'année 2017, les travaux se sont poursuivis en cohabitation avec les chantiers privés mitoyens des différents programmes d'habitat. La livraison des ouvrages a été prononcée à la fin du premier trimestre 2017 conformément au calendrier arrêté et parallèlement à la livraison des premiers logements.

Route de Calas :

C'est la connexion indispensable pour assurer le bouclage viaire de la ZAC.

Pour rappel, la réalisation de cette voie impose un raccordement obligatoire sur le giratoire de Lagremeuse situé sur la Commune de Cabriès.

Durant l'année 2017, les travaux se sont terminés et la voie a été livrée dans le respect du programme et du calendrier arrêtés.

L'efficacité de cette voie de bouclage a déjà été constatée. En outre, une étude de circulation a été réalisée et démontre que le dispositif sera davantage efficace encore après la mise en service définitive de la D9.

Route du Val d'Arbois :

C'est la liaison Est/Ouest interquartier (chemin du Bourg) pour assurer la connexion, sous la RD543, entre la Haute Duranne et la partie Est du territoire.

En 2017, la voie a été livrée et ouverte à la circulation dans le respect du programme et du calendrier arrêtés.

Rue du Docteur Aynaud :

C'est le prolongement d'une voie existante pour la raccorder sur la RD543 en « tourne à droite ». Durant l'année 2017, le chantier s'est poursuivi permettant la réception et l'ouverture de la voie dans le respect du programme et du calendrier arrêtés.

Routes du Parc :

La réalisation de ces voiries correspond à la viabilisation de la seconde partie du quartier de la Haute Duranne.

Les travaux ont démarré en 2016 et se sont poursuivis sur 2017 permettant d'une part d'alimenter en fluide certains programmes de logements finalisés et, d'autre part, d'ouvrir certains tronçons à la circulation.

L'avancement de ce chantier est corrélé à la progression d'opérations de logements. La livraison définitive est programmée en 2018.

Renforcement du réseau HTA :

L'urbanisation des nouveaux secteurs de la ZAC implique un renforcement des puissances électriques depuis le poste source ERDF situé au niveau du Grand Vallat. Ainsi 3 câbles de plusieurs kilomètres ont été déployés pour alimenter les futurs logements du secteur.

En 2017, les travaux ont été réceptionnés par ERDF devenu ENEDIS et les câbles mis sous tension.

Création du parking P2 :

Les travaux de ce parking de plus de 100 places bordant les futurs commerces de l'îlot 26 « La rose des vents » ont été initiés en 2017 permettant la réalisation d'un bassin de rétention enterré de 3000 m³ et la réalisation des premiers éléments de surfaces.

Ce chantier se poursuivra en 2018 avec une livraison au deuxième semestre.

Création du parking P3 :

En 2017, les études techniques de ce troisième parking de plus de 200 places ont été achevées.

Les terrassements en masse ont été entrepris. Néanmoins, la réalisation de cet équipement étant dépendante de la finalisation des ouvrages hydrauliques du parking P2, il a été décidé de différer la réalisation sur 2018. Un aménagement provisoire est envisagé.

Réalisation d'une aire de jeux intergénérationnelle :

En 2017, la SEMEPA a piloté les études techniques permettant la réalisation d'une aire de jeux qui s'inscrit dans la continuité d'équipements existants en partie Ouest du quartier au niveau du talweg naturel.

Ainsi, dans le prolongement du city stade et du terrain de pétanque existant, la SEMEPA a lancé la réalisation de jeux aquatiques, de jeux de cordes et de grimpes, ainsi que la mise en place de toboggans géants de plus de 7 mètres de long.

La mobilisation des équipes a permis dès l'été 2017 l'ouverture des jeux d'eau pour le plus grand plaisir des enfants du quartier.

L'ensemble de l'aire de jeux sera terminé au premier semestre 2018.

COMMERCIALISATION

La commercialisation des deux dernières tranches opérationnelles s'est poursuivie dans le strict respect des décisions du Conseil Municipal de la Ville et du Conseil d'Administration de la SEMEPA.

Pour La Tranche 1 :

Tous les actes de vente ont été signés sauf pour le bailleur social SACOGIVA, victime d'un recours sur son permis de construire.

L'ensemble des programmes de logements est livré hormis la SACOGIVA pour cause de recours et Famille et Provence qui achèvera ses travaux en 2018.

Pour La Tranche 2 :

Tous les actes de vente sont signés sauf pour le Diocèse dont le projet est dépendant de l'évolution du plan d'aménagement. Les logements seront livrés en 2018.

Le tableau ci-après présente l'état d'avancement **pour 2017** :

ACQUEREURS		TERRAIN		AVANCEMENT	
Lots n°	Nom	surface	SDP		
TRANCHE 1	31 A	SACOGIVA	1 650	3 780	Concours d'architecte Acte de vente retardé dans l'attente de la fin du recours sur PC
	31 B	PROVENCE HABITAT	1 659	3 780	Acte signé le 10 février 2015
	32	FAMILLE & PROVENCE	3 296	7 560	Concours d'architecte Acte de vente signé le 24 juin 2016
	33 A	SOGEDIM	3 777	5 870	Acte signé le 30 avril 2015
	33 B	SOGIPROM	3 777	5 870	Acte signé le 11 juin 2015
	34	PRAXIS / SAIGI	6 627	12 600	Acte signé le 09 février 2015
	35 A	FIGUIERE	2 344	5 000	Acte signé le 09 juillet 2015
	35 B	CAUDELLYS	2 203	5 000	Acte signé le 25 juin 2015
	TOTAL		25 333	49 460	
TRANCHE 2	29	ICADE	1 922	2 500	Acte de vente signé le 12 mai 2016
	28	ART PROMOTION	1 896	2 500	Acte de vente signé le 23 mars 2017
	22 A	PAYS D'AIX HABITAT	1 458	2 500	Acte de vente signé le 12 avril 2017
	22 B	ARCADE	1 458	2 500	Acte de vente signé le 21 décembre 2016
	27	DIOCESE	1 144	1 200	Promesse signée le 27 février 2014 Permis de construire dépendant de l'évolution du plan masse
	MV	PRAXIS / SAIGI	11 000	5 000	Acte de vente signé le 14 janvier 2016
	TOTAL		18 878	16 200	
TOTAL GENERAL		44 211	65 660		

En complément, il est à noter que le Conseil d'administration de la SEMEPA a agréé en 2017 :

- La vente du lot A0 de 10.000 m² à la Nativité qui réalisera un collège d'une dizaine de classes pour une constructibilité de 3.600 m² (PC déposé en 2017)
- La vente du lot 62 de 1.807 m² à la société Grain de sable pour réaliser un pôle santé, une pharmacie et une micro crèche pour une surface de 1.700 m² (PC déposé en 2017)
- La cession à titre gratuit du lot 63 pour réaliser un centre de formation aux gestes de premiers secours à la Croix Rouge pour une surface de plancher de 400 m².

Acquisition :

Le Conseil d'administration de la SEMEPA et le Conseil municipal se sont prononcés favorablement en 2017 sur le rachat par la concession d'aménagement des terrains que la SEMEPA avait acquis « en propre » au niveau de Lagremeuse pour réaliser notamment, la connexion de la route de Calas sur le giratoire (bouclage viaire de la ZAC de la Duranne).

En outre, il a été décidé qu'une partie du foncier (2 hectares) serait cédée à titre gratuit au service du SDISS afin de réaliser un centre de secours permettant la défense de la D9 et de la Duranne.

D'autre part, conformément aux décisions du Comité de suivi de l'opération, la SEMEPA a procédé en 2017 à la reprise du terrain qui avait été commercialisé à la crèche « maison bleue », celle-ci n'ayant pas obtenu les financements pour mettre en œuvre son projet.

Il est important de préciser que le terrain a été réattribué depuis à la société Grain de sable pour réaliser le pôle santé, pharmacie et micro crèche (cf. ci avant).

Prospectives :

- En 2018, le PLU devrait être modifié conformément à la procédure lancée en 2017. Le programme général des travaux sera alors retravaillé afin de tenir compte des évolutions envisagées des espaces publics. Le dossier de réalisation sera consécutivement modifié pour être mis en adéquation. Des participations financières au financement des équipements publics, dues au titre du code de l'urbanisme, seront à prévoir dans les années à venir considérant que les terrains constituant l'assiette foncière du « Village provençal » seront d'ores et déjà maîtrisés par des opérateurs privés. Ces participations viendront financer les travaux publics de viabilisation de ce secteur.
- Le deuxième groupe scolaire sera livré en septembre selon le calendrier arrêté avec l'entreprise en charge des travaux.
- Un travail sur la programmation des équipements sportifs sera organisé avec le concédant.
- Une nouvelle phase de commercialisation sera programmée avec le concédant.

2/ Compte rendu à la collectivité :

Il y a lieu de présenter, le bilan prévisionnel pour l'année 2017 par rapport à celui approuvé en 2016.

Les principales modifications sont les suivantes :

Dépenses :

- 1) Études

Ce poste est revalorisé en 2017 de + 60.000 € HT. En effet, le choix de la procédure (conception-réalisation) effectué pour réaliser le second groupe scolaire a induit des frais d'indemnisation des candidats non retenus.

2) Acquisitions et frais liés

Ce poste est revalorisé en 2017 de + 496.370 € HT correspondant d'une part, à la reprise en 2017 du terrain qui avait été cédé à la « Maison bleue » pour réaliser une crèche (+146.370 € en ceux compris les frais annexes).

En effet, l'acquéreur n'ayant pas obtenu les subventions nécessaires à la mise en œuvre du projet, la SEMEPA procède au rachat de la parcelle dans les strictes conditions du cahier des charges de cession de terrain opposable à chaque acquéreur de la ZAC et d'autre part, au rachat du terrain de Lagremeuse, par la concession (terrain ayant permis notamment la réalisation de la connexion de la route de Calas sur le giratoire de Lagremeuse (+350.000 € programmés en 2018).

3) Travaux

Le poste est arrêté à 130.169.881 d'Euros.

Aucun changement n'est à constater à ce jour dans la mesure où le programme des équipements publics de la ZAC n'a pas évolué.

Seule la répartition annuelle est ajustée pour tenir compte de l'avancement de la facturation des opérations en cours et des projets à venir.

Il est important de noter qu'après la modification du PLU en 2018, qui permettra de faire évoluer les formes urbaines du secteur Ouest et la création du « Village provençal », un travail sera entrepris avec le concédant pour mettre en adéquation le programme des équipements publics. Le montant total de ce poste ainsi que la répartition des fonds seront alors modifiés. Une modification du dossier sera également nécessaire.

4) Honoraires

Aucun changement sur le montant total.

La répartition annuelle est corrélée avec la programmation des travaux.

5) Frais divers

La masse financière globale de ce poste de dépenses ne change pas.

6) Participation aux équipements

Aucune participation n'est à ce jour programmée. Le financement de tous les équipements publics est contenu dans le poste travaux.

7) Charges financières

Aucun changement n'est à noter.

8) Rémunération :

Aucune évolution n'est à noter.

Recettes :

1) Cessions de terrains

Ce poste représente évidemment l'essentiel des recettes de l'opération.

Il est arrêté à **158.602.218 €**, soit une revalorisation de +1.564.825 € HT par rapport à 2016.

Cela est induit par des cessions non prévues jusqu'alors :

- Cession du terrain du collège à la Nativité + 900.000 € (prévue en 2018)
- Cession de droits à construire complémentaires à ARCHIMEDE et ARTEA + 239.825 € (prévue en 2017 et 2018)
- Cession du terrain à GRAIN DE SABLE pour la réalisation du pôle santé + 425.000 € (terrain repris à Maison bleue) (prévue en 2018)

La répartition annuelle du poste est retravaillée pour tenir compte de ces nouvelles cessions et du décalage dans le temps de la vente du terrain à la SACOGIVA, victime d'un recours sur son permis de construire.

2) Participations

Aucun changement n'est constaté.

La participation de la collectivité au coût de la Salle polyvalente est toujours programmée en fin de concession 1.890.000 €.

3) Subventions

Aucun changement.

4) Autres produits

Il s'agit principalement des frais annexes dus par les opérateurs immobiliers (remboursement du branchement aux réseaux, ...).

Le poste s'apprécie en 2017 de + 33.856 €.

5) Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement sont pour l'année 2017 de + 118.780 €.

Financement :

L'opération a une trésorerie positive et reste équilibrée.

Conclusion :

Les dépenses de l'opération augmentent de + 556.370 € et s'établissent à **172.067.024 €**.

Les recettes s'apprécient de + 1.717.462 € et s'établissent à 175.611.159 €.

Le résultat d'exploitation est donc positif de + 3.544.135 € ce qui s'explique par la cession de droits à construire non prévue jusqu'à lors (Nativité, ARCHIMEDE, ARTEA), la participation due par la collectivité pour le financement de la salle polyvalente, les remboursements des frais annexes dus par les opérateurs, et enfin des produits financiers.

CR CS5 Parc de la Duranne

Ligne	Intitulé	Bilan		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025 et		Bilan	
		Approuvé	Réalisé	Fin 2016	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	au delà	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	2 383 043	31 203 880	35 865 581	-4 661 691	-11 091 468	-2 030 471	-1 470 500	-1 909 500	7 974 300	7 117 700	-12 486 700	1 152 323	1 582 323	-7 787 738	3 544 135	1 161 092						
	DEPENSES	171 510 664	82 940 864	71 339 236	8 631 615	12 576 043	6 972 796	11 562 500	7 001 500	7 117 700	17 889 700	13 954 110	12 302 801	12 302 801	12 302 801	172 087 034	556 376						
	1 ETUDES	1 560 734	1 352 460	1 271 017	81 433	58 200	32 200	32 200	32 200	32 200	32 200	32 200	16 884	16 884	16 884	1 620 734	60 000						
	2 ACQUISITIONS ET FRANS LIES	3 009 906	3 123 569	2 962 969	160 600	356 000	6 000	6 000	5 000	3 000	2 000	2 000	2 707	2 707	2 707	3 506 276	496 370						
	3 TRAVAUX	130 169 881	57 364 449	50 232 430	7 132 019	10 141 717	5 418 000	9 513 000	5 418 000	5 555 000	14 910 000	11 655 000	10 184 715	10 184 715	10 184 715	130 169 881	0						
	4 HONORAIRES	14 148 699	5 213 719	4 525 605	688 113	1 171 626	668 096	1 164 800	702 800	674 000	1 801 000	1 428 000	1 324 658	1 324 658	1 324 658	14 148 699	0						
	5 FRANS DIVERS	2 188 113	1 679 703	1 612 533	67 170	45 000	45 000	43 000	40 000	40 000	40 000	40 000	22 000	22 000	22 000	2 188 113	0						
	6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 644 780	1 644 780	1 644 780												1 644 780	0						
	7 CHARGES FINANCIERES	4 888 641	2 462 284	2 460 004	2 280	303 500	303 500	303 500	303 500	303 500	303 500	303 500	301 857	301 857	301 857	4 888 641	0						
	8 REMUNERATIONS	13 899 900	9 899 900	9 399 900	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	13 899 900	0						
	9 Reprise TVA																						
	RECETTES	173 883 687	114 144 744	110 174 800	3 969 824	1 494 576	4 942 325	10 092 000	5 092 000	15 092 000	5 092 000	15 106 433	4 565 082	4 565 082	4 565 082	175 611 154	1 717 462						
	1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	157 037 393	99 684 236	95 872 486	3 811 750	1 392 575	4 850 325	10 000 000	5 000 000	15 000 000	5 000 000	15 000 000	2 675 082	2 675 082	2 675 082	158 602 218	1 564 825						
	2 PARTICIPATIONS	5 583 189	3 193 189	3 193 189		70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	1 890 000	1 890 000	1 890 000	5 583 189	0						
	3 SUBVENTIONS	4 573 471	4 573 471	4 573 471												4 573 471	0						
	4 AUTRES PRODUITS	1 440 848	1 474 704	1 440 848	33 856											1 474 704	0						
	5 PRODUITS FINANCIERS	4 436 193	4 554 973	4 436 193	118 781											4 554 973	33 856						
	6 REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	822 603	664 170	658 633	5 538	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	26 433	26 433	26 433	822 603	0						
	FINANCEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
	AMORTISSEMENTS	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000						
	1 EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000						
	2 AVANCES (REBOURSEMENT)																						
	3 TRESORERIE (SORTIES)																						
	MOBILISATIONS	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000						
	1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000						
	2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)																						
	3 TRESORERIE (ENTREES)																						
	TRESORERIE		31 633 024	38 686 902	31 633 024	20 507 968	18 477 517	17 007 017	15 097 517	23 071 817	10 575 117	11 727 440	3 544 135	3 544 135	3 544 135	3 544 135	118 780						
	TRESORERIE PERIODE	-16 722 137			-7 053 879	-11 125 036	-2 030 471	-1 470 500	-1 909 500	7 974 300	-12 486 700	1 152 323	-8 183 306	-8 183 306	-8 183 306	3 544 135	118 780						

Le Conseil d'Administration approuve le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité.

Extrait certifié conforme
au procès-verbal du Conseil
d'Administration de la SEMEPA

Le Directeur
Jean-Louis VIGORANI

