



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-270**

Séance publique du

28 juin 2019

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20190628- lmc1155991-DE-1-1
Date de signature : 03/07/2019
Date de réception : mercredi 3 juillet 2019
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : ZAC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL - ANNEE 2018

Le 28 juin 2019 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 21/06/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Madame Reine MERGER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Danielle SANTAMARIA, 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:

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Reine MERGER, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Sylvain DIJON à Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Danièle BRUNET, Madame Michele EINAUDI à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Alexandre GALLESE à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Francis TAULAN, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Sylvaine DI CARO, Madame Liliane PIERRON à Madame Catherine SILVESTRE, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sophie JOISSAINS.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Brigitte DEVESA, Madame Coralie JAUSSAUD, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE.

Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



Département Aménagement et
Urbanisme
Opérations d'aménagement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 JUIN 2019

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 : ZAC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL - ANNEE 2018 -
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 2018, approuvé par son conseil d'administration.

Pour faire suite à un premier contrat de concession arrivé à son terme le 31 décembre 2015, et après un appel à concurrence, la SEMEPA a été retenue comme concessionnaire.
Une nouvelle concession d'aménagement, entérinée par délibération N° DL.2016-241 du 20 juin 2016, a pris effet à compter de sa notification, le 29 juillet 2016.

Durant l'année 2018, plusieurs chantiers de l'opération se sont poursuivis ou ont été engagés dans le respect des programmations arrêtées :

- Création d'un second groupe scolaire
- Réaménagement de l'avenue Fresnel
- Route du parc
- Création du parking P2
- Réalisation d'une aire de jeux intergénérationnelle
- Réalisation d'un parc paysager
- Renforcement paysager des abords de voiries
- Divers travaux de finalisation de voiries

Par ailleurs, le compte rendu annuel de 2018 intègre les dépenses et les recettes liées, d'une part, à la nouvelle forme urbaine souhaitée pour finaliser la partie Ouest du quartier et, d'autre part, aux évolutions du secteur Etienne Lambert avec le projet du Village Provençal, pour lequel la SEMEPA a effectué des études urbaines permettant de garantir une organisation cohérente de celui-ci.

En effet, des opérateurs de promotion ont fait l'acquisition à l'amiable de plusieurs propriétés déjà bâties situées dans le périmètre de la ZAC de la Duranne et permettent, selon les règles du PLU opposables, de proposer des opérations nouvelles de constructions de logements répondant au mécanisme du renouvellement urbain attendu sur le territoire.

Il s'agit tout d'abord du projet de densification du secteur Etienne Lambert qui propose la réalisation d'un ensemble cohérent de petits logements collectifs organisé selon un ordonnancement villageois. Ce projet développe environ 35 000 m² SDP.

Une deuxième opération est également envisagée dans le cadre de la poursuite de la requalification de l'ancienne usine de parfum Adrian située rue Augustin Fresnel. Elle porte sur la déconstruction des derniers bâtiments administratifs et propose l'édification de 7 000 m² SDP de logements collectifs en cohérence et dans le prolongement direct de ceux déjà existants dans ce secteur.

Il est à noter que ces opérations nouvelles, complémentaires du programme d'aménagement de la ZAC de la Duranne, tirent leurs droits à construire des dispositions réglementaires du PLU et non de la cession de charges foncières réalisée classiquement par l'aménageur.

Dès lors, conformément à l'article L311-4 du code de l'urbanisme, les opérateurs sont nécessairement soumis au paiement de participations financières aux équipements publics de la ZAC.

A cet effet, pour chaque nouveau programme, une convention définissant les modalités de paiement doit être établie entre la collectivité, l'aménageur et le porteur du projet.

La convention de participation est un élément constitutif du dossier d'autorisation d'urbanisme. C'est l'une des conditions obligatoires d'obtention d'un permis de construire.

Le compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC de la Duranne pour l'exercice 2018 fait état d'un montant de participation défini à 180 € moyen par m² SDP.

Ce montant résulte du calcul qui prend en compte l'ensemble des dépenses restant à réaliser de l'exercice 2019 jusqu'à la fin de la concession y compris le dernier groupe scolaire.

En effet, cette école a pour vocation à absorber les besoins actuels mais également ceux liés à l'arrivée des futurs habitants du quartier.

Ainsi, le montant des dépenses retenues est de 93 548 779 € HT.

Ce montant des dépenses est ramené à la constructibilité totale de l'opération y compris les programmes nouveaux, soumis à participations, soit 520 000 m² SDP.

Ainsi, la participation est de $93\,548\,779 / 520\,000 = 179.70$ € arrondi à 180 €.

En outre, considérant que le PLU impose la réalisation de 25% de logements sociaux à l'échelle de chaque opération nouvelle, le montant des participations est réparti comme suit :

- *Logements libres 200 € / m² SDP (75%)*
- *Logements sociaux 120 € / m² SDP (25%)*

Soit un Montant moyen pour l'opération de 180 € / m² SDP.

Dès lors, le bilan actualisé de l'opération fait apparaître :

- Le montant total de dépenses réalisées et prévisionnelles de 177 556 563 € HT, soit une augmentation de 5 489 537 € HT par rapport au bilan approuvé pour l'exercice précédent.
- Les recettes s'établissent à 181 149 035,00 € HT soit une augmentation de 5 537 877 € HT
- Le résultat d'exploitation reste positif + 3 592 472 € HT, soit + 48 340 € HT par rapport à l'exercice précédent.

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

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel pour l'année 2018, présenté par la SEMEPA pour la ZAC DU PARC DE LA DURANNE
- **APPROUVER** les montants définis ci-dessus au titre des participations exigibles conformément à l'article L311-4 du Code de l'urbanisme.

Présents et représentés	: 49
Présents	: 35
Abstentions	: 4
Non participation	: 9
Suffrages Exprimés	: 36
Pour	: 35
Contre	: 1

Ont voté contre
Hervé GUERRERA

Se sont abstenus
Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Charlotte DE BUSSCHERE, Souad HAMMAL.

N'ont pas pris part au vote
Patricia BORRICAND Maurice CHAZEAU Eric CHEVALIER Philippe DE SAINTDO Muriel HERNANDEZ Irène MALAUZAT Reine MERGER Francis TAULAN Karima ZERKANI-RAYNAL

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.
Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au 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 : 03/07/2019
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

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

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 JUIN 2019**

.....

2 - VILLE D'AIX-EN-PROVENCE - LA DURANNE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE 2018

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 définissant les conditions d'intervention de la SEMEPA désignée comme l'aménageur de l'opération.

Depuis cette date, l'opération s'est poursuivie dans le respect du contrat.
Il y a lieu aujourd'hui de présenter l'état d'avancement pour l'année 2018.

Depuis cette date, en l'absence de décisions définitives en matière d'aménagement, PLU... le CRAC était simplement l'actualisation de celui présenté dans l'offre répondant à la consultation de la Ville d'Aix en Provence de 2015.

Aujourd'hui, il s'agit de présenter le premier CRAC de la Duranne « Nouvelle génération » répondant aux objectifs politique, technique et financier demandés par l'exécutif de la commune.

 **ETUDES**

Durant l'année 2018, plusieurs études relatives à l'aménagement de l'opération ont été conduites :

a) Études d'aménagement

Études d'aménagement : nouvelle forme urbaine secteur Ouest :

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

La SEMEPA avait présenté un nouveau schéma d'aménagement recentré vers l'identité de la Ville aixoise, la convivialité de ses lieux, de ses places, l'épannelage de ses toitures...

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

Le Comité de suivi de l'opération avait validé les principes proposés.

En 2018, la SEMEPA a poursuivi le travail engagé en réalisant les études de détail permettant d'une part de préciser et corroborer les choix opérés et, d'autre part, d'affiner les coûts d'investissement nécessaires à la réalisation du projet et de définir un phasage programmatique. Le Comité de pilotage s'est prononcé favorablement à la poursuite de l'opération selon les principes exposés.

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.

L'ensemble des terrains et des habitations est sous promesse de vente d'opérateurs privés et les règles d'urbanisme, opposables depuis 2014, permettent d'envisager une recomposition de ce tissu urbain.

Conformément aux décisions du Comité de suivi, il a été demandé à la SEMEPA d'engager les études urbaines permettant de garantir une organisation cohérente de ce secteur. Il s'agit alors de raccrocher cette partie du quartier au centre bourg et de lui conférer un esprit de « Village provençal » sans pour autant tomber dans le pastiche.

Ainsi, en parallèle du travail effectué sur les formes urbaines du secteur Ouest, la SEMEPA a poursuivi les études engagées pour la définition du « Village Provençal ». Durant l'année 2018, un travail partenarial a été établi associant la SEMEPA, la Ville et les opérateurs privés porteurs du projet afin de préciser l'organisation spatiale du projet, la nature des équipements publics nécessaires, leur articulation et leurs coûts.

Les discussions ont permis également de trouver au sein de ce projet un espace pour accueillir les locaux d'Aix Golf, attributaire d'un terrain limitrophe.

b) Modification du PLU :

Les règles d'urbanisme du PLU n'étaient pas en cohérence avec les nouvelles orientations d'aménagement souhaitées, tant pour le secteur Ouest de la Duranne que pour le secteur Etienne Lambert (« Village Provençal »). La SEMEPA et les services de la planification ont travaillé en étroite collaboration afin d'élaborer le dossier nécessaire à la programmation de la modification n°5 du PLU.

En 2018, l'enquête publique s'est déroulée permettant au Commissaire enquêteur d'établir un rapport favorable et au Conseil municipal de décembre 2018 d'approuver définitivement la modification du document d'urbanisme.

c) Étude technique :

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

Aménagement des abords du collège :

Le collège de la Nativité a été attributaire de l'ilot AO de la ZAC situé dans la partie Ouest du quartier.

Durant l'année 2018, la SEMEPA a réalisé les études techniques visant à traiter les abords du collège. Le système viaire existant sera ainsi retravaillé afin, d'une part, de faciliter l'arrivée des bus scolaires et, d'autre part, de sécuriser les accès piétons.

En 2018, le Dossier de Consultation des Entreprises a été finalisé et les travaux sont prévus en 2019.

Terrassement des emprises des anciens lots 23, 24 et 25 :

Il existe, dans le secteur Ouest de l'opération, la présence de trois masses rocheuses conséquentes correspondant aux emprises foncières de lots à commercialiser.

Jusqu'alors, il n'était pas nécessaire d'engager une action pour écrêter ces émergences dans la mesure où la charge était reportée sur les futurs attributaires de ces trois lots.

Néanmoins, le travail effectué sur les nouvelles formes urbaines du secteur Ouest change les conditions de division foncière faisant entrer ces émergences pour partie dans le domaine public.

Il a donc été décidé d'étudier la méthodologie la plus adaptée au terrassement de ces masses.

Un Dossier de Consultation d'Entreprises a été élaboré durant l'année 2018. Les travaux sont programmés en 2019 aux périodes les plus propices pour minimiser les nuisances et les poussières.

Réalisation d'un complexe sportif :

Le Comité de suivi a validé en 2018 la programmation d'un complexe sportif composé d'un stade normalisé catégorie 5 et d'un gymnase de niveau départemental.

La localisation de cet équipement nouveau est positionnée en bordure de la 543, au cœur du quartier, à équidistance des différentes poches de logements existantes et à venir.

L'accessibilité viaire se fera depuis la 543 conditionnée aux autorisations du département gestionnaire de la voie. L'accessibilité piétonne transitera par le futur parc central qui englobe le secteur du coteau.

La programmation sera arrêtée en 2019 en collaboration avec le service des sports de la Ville afin de lancer une procédure de conception-réalisation.

TRAVAUX

Durant l'année 2018, plusieurs chantiers de l'opération se sont poursuivis ou ont été engagé dans le respect des programmations arrêtées.

Création d'un second groupe scolaire

Pour mémoire, ce nouvel équipement scolaire situé impasse de la Draille est nécessaire au bon fonctionnement du quartier. Il comporte 8 classes (5 élémentaires et 3 maternelles), un espace périscolaire ainsi qu'un parking de 49 places dédié aux parents et aux enseignants.

Les travaux engagés depuis Août 2017 se sont poursuivi jusqu'en Août 2018 conformément au calendrier arrêté.

Aucun jour de retard n'a été constaté.

Cet équipement et ses abords ont été livrés pour la rentrée 2018 pour un montant de 6.400.000 €.

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.

La majeure partie des travaux publics ont été réalisée en 2016. Il avait néanmoins été décidé de différer la réalisation d'une placette bordant les futurs commerces dans l'attente de la finalisation des travaux des bâtiments privés.

En 2018, les travaux de la place se sont achevés concomitamment à l'ouverture des commerces.

Route du Parc

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

L'achèvement de ce chantier est corrélé à la progression des opérations de logements que les voies desservent.

En 2018, 90% de ce chantier est achevé. Les 10% restant concerne le parachèvement de certaines voies qui bordent des programmes de logements non achevés (lot 26 Rose des vents, Lot 22A Pays d'Aix Habitat). La finalisation est programmée en 2019.

Création du parking P2

Les travaux de ce parking de 100 places bordant les futurs commerces de l'îlot 26 (La Rose des Vents) se sont achevés en 2018 conformément au calendrier arrêté.

Réalisation d'une aire de jeux intergénérationnelle

Il s'agit de l'aire de jeux qui s'inscrit dans la continuité des équipements existants au niveau du Talweg de la Duranne.

Elle est composée d'un plateau City Stade, d'un boulodrome, de jeux d'eau, de jeux de grimpe et de glisse adaptés aux petits et aux grands.

Une première tranche a été livrée en 2017, la seconde en 2018 conformément aux engagements.

Réalisation d'un parc paysager

Suite aux décisions de transférer la réalisation du second groupe scolaire sur une parcelle située en partie Est du quartier, la SEMEPA avait proposé en 2017 au Comité de suivi la création d'un parc public paysager d'un hectare sur le terrain où était prévu jusqu'alors l'école.

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

Les orientations d'aménagement ont été validées par le Comité de suivi et la SEMEPA a ainsi élaboré le Dossier de Consultation des Entreprises.

Les travaux de terrassement ont démarré en août 2018 et le chantier s'achèvera au printemps 2019 afin de garantir une plantation des végétaux aux périodes les plus propices.

Renforcement paysager des abords de voiries :

C'est le second volet du « plan vert » qui complète la réalisation du parc.

Ce projet vise à planter plusieurs centaines d'arbres et des milliers de végétaux sur plusieurs délaissés fonciers d'accotements viaires (route de Calas, route du Val d'Arbois, route du Docteur Aynaud...).

Le Comité de suivi a validé la programmation de cette opération en 2017 et les travaux ont été lancés en 2018 pour s'achever au printemps 2019, phase la plus propice à la plantation de certains sujets.

Prolongation de la rue de la Déesse Hestia :

Le Conseil d'Administration de la SEMEPA et le Conseil municipal avaient agréé en 2017 la cession de deux parcelles, l'une pour la Croix Rouge, 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.

Le DCE a été réalisé en 2017 et les travaux ont démarré en 2018 pour une livraison prévue en 2019, en anticipation de l'ouverture de ces deux établissements.

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.

En 2017, la SEMEPA a établi le Dossier de consultation des Entreprises visant la reprise :

- De l'avenue Galilée
- De la rue de Lagremeuse
- De la rue Pythagore

Les travaux ont démarré en 2018 permettant la livraison dès la fin de l'année d'une première tranche. L'achèvement de ce chantier est prévu au premier semestre 2019.

COMMERCIALISATION

La commercialisation des deux dernières tranches opérationnelles qui avait été engagée 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.

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 pour les derniers en 2019.

On notera également plusieurs cessions de droits à construire pour des programmes d'activités et de services.

Le tableau ci-après présente l'état d'avancement de la commercialisation sur les cinq dernières années :

- ▶ Programmes immobiliers de logements :

ACQUEREURS		TERRAIN		AVANCEMENT	
Lots n°	Noms	surface	SDP		
TRANCHE 1	31 A	SACOGIVA	1 650	3 780	Acte de vente retardé dans l'attente de la fin du recours sur PC
	31 B	PROVENCE HABITAT	1 659	3 780	Acte de vente signé le 10 février 2015
	32	FAMILLE & PROVENCE	3 296	7 560	Acte de vente signé le 24 juin 2016
	33 A	SOGEDIM	3 777	5 870	Acte de vente signé le 30 avril 2015
	33 B	SOGIPROM	3 777	5 870	Acte de vente signé le 11 juin 2015
	34	PRAXIS / SAIGI	6 627	12 600	Acte de vente signé le 09 février 2015
	35 A	FIGUIERE	2 344	5 000	Acte de vente signé le 09 juillet 2015
	35 B	CAUDELLEYS	2 203	5 000	Acte de vente signé le 25 juin 2015
	TOTAL		25 333	49 460	
TRANCHE 2	26	PROVENCE HABITAT	2238	5600	Acte de vente signé le 05 septembre 2017
	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		21 116	21 800	
TOTAL GENERAL		46 449	71 260		

► Programmes de services et activités :

ACQUEREURS		TERRAIN		AVANCEMENT
Lots n°	Noms	surface	SDP	
62	POLE SANTE	1 807	1 700	Acte de vente signé le 18 Juin 2018
63	CROIX ROUGE	1 857	400	Acte de vente signé le 31 Mai 2018
AO	Collège LA NATIVITE	10 976	3 600	Acte de vente signé le 23 Octobre 2018
GOLF	AIX GOLF	63 320	400	Promesse de vente signée 06 juillet 2018
45	ARTEA	650	650	Acte de vente signé le 03 octobre 2017
TOTAL		78 610	6 750	

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.

Néanmoins, l'acquisition définitive et la cession au SDISS ne pourrait avoir lieu qu'après que le privilège de retour d'une partie des biens au profit du vendeur d'origine (Famille GAILLET) soit définitivement éteint en 2019.

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).

Ce point étant fait, il y a lieu à présent de commenter le bilan prévisionnel de l'opération.

2/ Compte rendu à la collectivité :

Il est important de noter que le CRAC 2018 proposé ci-après intègre les dépenses et les recettes liées, d'une part, à la nouvelle forme urbaine souhaitée pour finaliser la partie Ouest du quartier et d'autre part, aux évolutions du secteur Etienne Lambert avec le projet du « Village Provençal ». (cf. dernier paragraphe du préambule).

📌 Dépenses :

1) Études

Ce poste n'est pas augmenté.

Les dépenses pour l'année 2018 concernent principalement les études pré opérationnelles liées à la mise en œuvre du futur complexe sportif.

2) Acquisitions et frais liés

Ce poste est revalorisé à hauteur de + 1.335.000€.

Cette augmentation correspond aux prévisions d'acquisition des futures emprises publiques du Village Provençal. Le montant de 1.250.000 € a d'ores et déjà été fixé par les services de France Domaines. Cette estimation intègre le coût de la Bastide et de ses abords qui sont destinés à être intégrés dans le Domaine Public.

Ce poste tient également compte d'une augmentation nécessaire des taxes foncières afin de maintenir le montant constaté annuellement à l'échelle de l'opération.

3) Travaux

Le montant des travaux a été retravaillé pour tenir compte de l'ensemble des changements du programme général des équipements publics.

- Ainsi, ce poste intègre les **dépenses nouvelles** liées aux équipements non prévus jusqu'alors comme par exemple la viabilisation du village provençal, la réalisation d'un parking silo...
- Ce poste tient compte également des **modifications de programme** de certains équipements qui induisent des augmentations de leur coût comme par exemple le stade et la halle sportive qui évoluent vers un véritable complexe combinant un gymnase normalisé et un stade permettant la compétition de classe 5.
- Enfin ce poste est également ajusté pour **supprimer les dépenses d'équipements** qui ne seront pas réalisés du fait du changement des formes urbaines comme par exemple le parking superstructure qui était envisagé sous le cours central.

Le tableau ci-après présente les principales modifications ainsi que la programmation financière dans le temps des différents équipements restant à réaliser :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ÉCOLE SIMONE VEIL	6 234 214						
HALLE SPORTIVE			7 500 000				
STADE					4 200 000		
TRIBUNE							3 500 000
PARC THEATRE							
PARC CENTRAL							
CHEMIN PIETONS - PASSERELLE							
VOIES PESSNEL - ROUTES DU PARC, BOURG...							
REPRISE RD543							
PARCHEMENT VOIES							
PARKING SOUS TERRAIN							
PLACES MAIL							
PLAN D'EAU							
VOIE VILLAGE PROVENCAL - Schreelle							
T1+T2 (LABILISATION HAUTE DURANNE)							
TERRASSEMENT							
ADLE BONELLI							
MUR ROSE DES VENTS							
COLLEGE ABOUD							
COMPLEMENT JEUX ENFANTS							
FIBRE							
BASSIN -43							
PARKING SILO (P1)							
BATIMENTS DIVERS							
TOTAL	25 376 334	4 332 749	7 500 000	8 800 000	10 088 768	1 000 000	9 000 000

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Coûts estimés de la programmation des équipements							
Retraitaillée							
Coûts estimés des équipements restant à réaliser en 2016							
différences de coûts							
Coûts estimés de la programmation des équipements							
Retraitaillée							

On notera une diminution de - 4.000.000 € du montant prévisionnel alloué aux bâtiments divers dans la mesure où le projet d'équipement sportif augmente de + 4.000.000 € suite aux décisions du Comité de suivi de l'opération de créer un véritable complexe sportif combinant gymnase et stade.

La répercussion de ces changements induit dans le CRAC 2018 une augmentation du montant total des travaux de +3.775.090 € en ce compris les aléas.

4) Honoraires

Le montant total des honoraires évolue de + 377.540 € afin de tenir compte de l'augmentation des travaux. Le montant est corrélé annuellement sur la masse des travaux.

5) Frais divers

Aucun changement n'est nécessaire sur ce poste de dépenses répartie annuellement jusqu'à la fin de la concession.

6) Participation aux équipements

Aucune participation nouvelle n'est programmée à ce jour.

7) Charges financières

Aucun changement n'est nécessaire.

8) Rémunération :

Nonobstant l'augmentation du montant total des travaux, la rémunération de l'aménageur n'est pas modifiée à ce jour. La répartition est programmée annuellement selon le même rythme jusqu'à la fin de la durée de la concession.

Recettes :

1) Cessions de terrains

En 2018, 1.340.000 € de recettes de cession ont été enregistrées liées à la vente de terrain à la Nativité et au terrain du pôle santé.

Pour les années à venir, la modification du programme des constructions de la ZAC liée au changement des formes urbaines du quartier, induit une diminution de la constructibilité du secteur Ouest de 20.000 m² SDP. Ainsi, il reste environ 90.000 m² SDP à commercialiser.

Le montant total des recettes est donc réajusté à la baisse -1.796.018 €, basé sur un prix moyen de cession de 560€ HT/m² SDP.

Trois tranches d'aménagement sont alors prévisionnées en 2020, 2022 et 2025 pour mettre en œuvre ce programme.

Il est à noter que les prévisions de recettes intègrent également plusieurs cessions agréées dont l'acte de vente n'a pas encore été conclu pour des raisons opérationnelles (terrain golf, église, lot 31A Sacogiva).

2) Participations

Le montant des participations financières aux équipements publics exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme est de 180 € HT moyen par m² SDP.

Ce montant résulte du calcul qui prend en compte l'ensemble des dépenses restant à réaliser de l'exercice 2019 jusqu'à la fin de la concession y compris le dernier groupe scolaire.

Ainsi, le montant des dépenses est de 93.548.779 € HT.

Ce montant des dépenses est ramené à la constructibilité totale de l'opération y compris les programmes nouveaux, soumis à participations, soit 520.000 m² SDP.

Ainsi la participation est de $93.548.779/520.000=179.70€$ arrondi à 180€ HT.

En outre, considérant que le PLU impose la réalisation de 25% de logements sociaux à l'échelle de chaque opération nouvelle, le montant des participations est réparties comme suit :

- Logements libre 200 € / m² SDP (75%)
 - Logements sociaux 120 € / m² SDP (25%)
- Montant moyen par opération : 180 € / m² SDP.

Dans le tableau financier du CRAC, le montant des participations est alors valorisé à hauteur de +12 785 187 € HT en augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation est liée aux recettes nouvelles attendues pour :

- le village provençal : 180€ x 35.000m² SDP

- le programme de requalification des bureaux ex-Adrian : 180€ x 7.000 m² SDP

Pour mémoire la participation de la Ville pour la construction de la salle polyvalente +1.890.000 € est toujours reportée en fin d'exercice.

3) Subventions

Aucune subvention n'est programmée.

4) Autres produits

En 2018, 6.600 € ont été enregistrés liés au versement des frais de raccordement aux réseaux du pôle santé.

5) Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement sont pour l'année 2018 de + 125.296 €.

6) Remboursement préfinancement :

Ce poste correspond au remboursement des frais d'architecte coordonnateur.

Financement :

Aucun changement par rapport à l'exercice précédent.

Trésorerie

La trésorerie est positive jusqu'à la fin de la durée de la concession.

Conclusion :

Les dépenses totales de l'opération s'établissent à 177.556.563,00 € soit une augmentation de 5.489.537,00 € par rapport au bilan approuvé pour l'exercice précédent.

Les recettes s'établissent à 181.149.035,00 € soit une augmentation de 5.537.877,00 € par rapport à l'année précédente.

Le résultat d'exploitation reste donc positif + 3.592.472,00 € soit + 48.340 € si on le compare à l'exercice précédent.

CR C55 Parc de la Durame

Ligne	Intitulé	Bilan		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		Bilan	
		Approuvé	Réalisé	Fin 2017	Année	Année	Audela	Nouveau	Ecart										
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 544 132	24 761 018	31 203 890	-6 442 872	8 660 809	-9 325 200	-6 566 700	2 680 974	-2 280 200	-7 799 699	2 680 974	-2 280 200	-7 799 699	3 592 472	-48 340			
	DEPENSES	172 067 026	91 007 783	82 940 854	8 066 930	6 549 524	14 550 197	9 945 700	12 918 226	2 300 200	28 839 732	12 918 226	2 300 200	28 839 732	177 556 563	5 489 537			
1	ETUDES	1 620 736	1 376 178	1 352 450	23 728	52 200	32 200	32 200	32 200	32 200	31 388	32 200	32 200	31 388	1 620 736	0			
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	3 506 275	3 140 292	3 123 568	16 723	367 000	17 000	17 000	15 000	10 000	9 983	15 000	10 000	9 983	4 841 275	1 335 000			
3	TRAVAUX	130 169 880	64 477 300	57 364 449	7 112 851	4 549 386	11 040 907	7 875 000	10 688 206	1 050 000	25 014 171	10 688 206	1 050 000	25 014 171	133 944 970	3 775 090			
4	HONORAIRES	14 148 699	5 504 330	5 213 719	290 611	684 938	1 344 030	1 158 500	1 309 800	345 000	2 874 561	1 309 800	345 000	2 874 561	14 526 239	377 540			
5	FRAIS DIVERS	2 188 115	2 000 813	1 879 703	121 109	46 000	26 000	23 000	23 000	23 000	23 302	23 000	23 000	23 302	2 188 115	0			
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 644 780	1 646 688	1 644 780	1 908										1 646 688	1 908			
7	CHARGES FINANCIERES	4 888 641	2 462 284	2 462 284		340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	366 357	340 000	340 000	366 357	4 888 641	0			
8	REMUNERATIONS	13 899 900	10 399 900	9 899 900	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	175 611 158	115 768 802	114 144 744	1 624 058	20 000	23 201 000	3 360 000	15 599 200	20 000	21 040 033	15 599 200	20 000	21 040 033	181 149 035	5 537 877			
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	158 602 218	101 024 400	99 684 236	1 340 164		21 081 000		15 579 200		19 121 600	15 579 200		19 121 600	156 806 200	-1 796 018			
2	PARTICIPATIONS	5 588 189	3 335 187	3 193 189	141 998		2 100 000	3 360 000		2 100 000	1 890 000			1 890 000	12 785 187	7 201 998			
3	SUBVENTIONS	4 573 471	4 573 471	4 573 471											4 573 471	0			
4	AUTRES PRODUITS	1 474 704	1 481 304	1 474 704	6 600										1 481 304	6 600			
5	PRODUITS FINANCIERS	4 554 973	4 680 269	4 554 973	125 296										4 680 269	125 296			
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	822 603	674 170	664 170	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	28 433	20 000	20 000	28 433	822 603	0			
	FINANCEMENT	0	0	0															
	AVANCEMENTS	1 422 000	1 422 000	1 422 000											1 422 000				
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	1 422 000	1 422 000	1 422 000											1 422 000				
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)																		
3	TRESORERIE (SORTIES)																		
	MOBILISATIONS	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				
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)																		
3	TRESORERIE (ENTREES)																		
	TRESORERIE				23 525 318	18 640 991	27 291 794	20 726 094	14 081 868	11 400 894	11 801 668	14 081 868	11 801 668	11 801 668	3 592 472				

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 VINCENT

