



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2020-296**

Séance publique du

20 novembre 2020

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20201120- lmc1179040-DE-1-1
Date de signature : 26/11/2020
Date de réception : jeudi 26 novembre 2020
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL - ANNEE 2019

Le 20 novembre 2020 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans l'Amphithéâtre De La Verrière, 10 Rue des allumettes, 13 100 Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 13/11/2020, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jonathan AMIACH, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Jean-François DUBOST, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAoui, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI.

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

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI.

Excusés sans pouvoir :

Madame Kayané BIANCO, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Michael ZAZOUN.
Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES
SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET
URBANISME

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 NOVEMBRE 2020

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

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

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU FINANCIER ANNUEL - ANNEE 2019- 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 2019, approuvé par son conseil d'administration le 26 février 2020

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.

Le compte rendu financier annuel de 2019 intègre les dépenses et les recettes liées, d'une part, à la nouvelle forme urbaine souhaitée pour finaliser la partie Ouest du quartier, et notamment des études techniques de détail niveau AVP, et, d'autre part, aux évolutions du secteur Etienne Lambert avec le projet du Village Provençal, pour lequel la SEMEPA a effectué également des études techniques de détails niveau AVP pour définir la structuration des espaces publics qui desserviront le « Village provençal » ainsi que des études de circulation et hydrauliques.

Par ailleurs, le programme d'aménagement de la ZAC du Parc de la Duranne se déploie avec la réalisation d'un complexe sportif, le projet de terrassement des emprises dans le secteur Ouest de l'opération nécessaire à l'aménagement projeté, le renforcement du système hydraulique.....

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 16 décembre 2019, différents acquéreurs ont été agréés et les charges foncières fixées pour des lots situés dans le secteur « Haute Duranne ».

Le bilan actualisé de l'opération fait apparaître :

- Un montant total de dépenses réalisées et prévisionnelles de 177 556 566 € HT, montant identique au compte prévisionnel approuvé pour l'année 2018,

- Un montant total de recettes réalisées et prévisionnelles de 181 714 228 € HT, en augmentation de 565 194 € HT correspondant à des produits de cessions en hausse et des produits financiers,

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 toujours reportée en fin de concession, conformément au contrat de concession précité,

- Un résultat d'exploitation prévisionnel en fin d'opération de 4 157 663 € HT, répercutant l'écart des recettes prévisionnelles.

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

- **ADOPTER** le Compte Rendu Financier Annuel pour l'année 2019, présenté par la SEMEPA pour la ZAC DU PARC DE LA DURANNE

Présents et représentés	: 52
Présents	: 45
Abstentions	: 0
Non participation	: 7
Suffrages Exprimés	: 45
Pour	: 30
Contre	: 15

Ont voté contre

Laurence ANGELETTI Béatrice BENDELE Pierre-Paul CALENDINI Agnès DAURES Cyril DI MEO Elisabeth HUARD Claudie HUBERT Philippe KLEIN Gaëlle LENFANT Sophie MEYNET DE CACQUERAY Alain PARRA Marc PENA Anne-Laurence PETEL Josy PIGNATEL Pierre SPANO

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

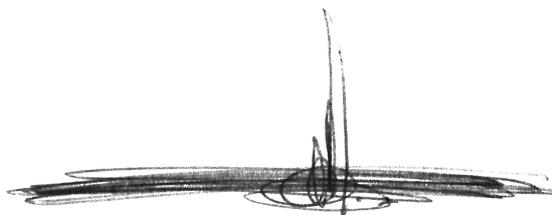
Dominique AUGÉY Odile BONTHOUX Gérard BRAMOULLÉ Eric CHEVALIER Jean-François DUBOST Stéphane PAOLI Jules SUSINI

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
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,
Madame Amandine JANER



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 26 FEVRIER 2020**

.....

8. Ville d'Aix-en-Provence - ZAC de la Duranne – CRAC 2019

1. Introduction

Le 24 janvier 1991, la Commune d'Aix en Provence a créé la Zone d'Aménagement Concertée de la Duranne dont elle a concédé, par convention en date 16 avril 1991, la réalisation à la société d'économie mixte SEMEVA (devenue SEMEPA).

Le traité de concession a fait l'objet de cinq avenants dont certains ont modifié des éléments importants de l'opération.

Le 31 décembre 2015, le contrat de concession de la SEMEPA est arrivé à terme, sans possibilité réglementaire et légale de renouvellement.

La Ville d'Aix en Provence a ainsi décidé de lancer une procédure d'appel à la concurrence afin de désigner le nouvel aménageur pour la ZAC de la Duranne.

La SEMEPA a bien évidemment candidaté. L'offre complète a été remise dans les délais en décembre 2015 et jugée recevable.

Après analyse et une phase de négociation, la SEMEPA a été retenue par la Ville comme lauréate sur la base de sa proposition.

Dans le cadre de ce nouveau contrat, la SEMEPA a proposé l'instauration d'un Comité de Suivi Opérationnel chargé entre autres de veiller à l'exécution optimale de la concession, des suivre les résultats des actions engagées et de faire toute proposition pour une bonne exécution.

Le Conseil Municipal du 20 juin 2016 a alors approuvé le nouveau traité de concession désignant officiellement la SEMEPA comme concessionnaire de la ZAC.

La SEMEPA a notamment la charge des études opérationnelles, la conduite des travaux de viabilisation ainsi que la commercialisation visant à poursuivre cette opération d'aménagement de 270 hectares.

Le projet urbain est axé sur la création de logements, commerces, services et équipements publics, en intégrant une conception durable de l'aménagement. Il reste environ 90 000m² SDP à réaliser.



Le quartier compte actuellement :

- 3.200 logements livrés ou en cours avec un objectif de 4.500 logements à terme ;
- 260 entreprises implantées représentant 4.300 emplois ;
- Plusieurs équipements publics, commerces et services accompagnant le développement du quartier : mairie annexe, école, crèches, formation sportive, salle polyvalente, local associatif, stade, jeux d'enfants, parcours de santé, commerces de proximité, restaurants, salon de coiffure, salon d'esthétique, traiteurs, banques, centre médical, salle de sport...

2. Note de conjoncture 2019

La note suivante présente l'état d'avancement pour l'année 2019 de l'opération.

↓ ETUDES

Durant l'année 2019, plusieurs études relatives à l'aménagement de l'opération ont été conduites :

Études d'aménagement : nouvelle forme urbaine secteur Ouest

Conformément aux propositions du Comité de suivi opérationnel, 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 2019 :

La SEMEPA a poursuivi le travail engagé en réalisant les études techniques de détails niveau AVP permettant de programmer la commercialisation d'une nouvelle tranche opérationnelle.

Le Comité de suivi opérationnel s'est prononcé favorablement le 28 février 2019.

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 propositions du comité de suivi opérationnel, 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.

Le comité de suivi avait validé les études d'urbanisme permettant de définir l'organisation de ce projet.

En 2019 :

- La SEMEPA a engagé les études techniques de détails niveau AVP pour définir la structuration des espaces publics qui desserviront le projet du « Village Provençal ».

- En accompagnement de ce travail, la SEMEPA a réalisé les études de circulation pour calibrer les besoins viaires.

La SEMEPA a également engagé les études hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre du dossier de déclaration au titre de la loi.

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 RD543, au cœur du quartier, à équidistance des différentes poches de logements existantes et à venir.

L'accessibilité viaire se fera depuis la RD543 conditionnée aux autorisations du département, gestionnaire de la voie. L'accessibilité piétonne transitera par le futur parc central qui englobe le secteur du coteau.

En 2019 :

Le dossier programmatique a été finalisé en collaboration avec le service des sports de la Ville.

La procédure de conception-réalisation a été lancée permettant de programmer le premier jury le 11 juillet 2019 qui a sélectionné les 4 équipes admises à remettre une offre. Le choix des projets est prévu en 2020 avec un deuxième jury en février.

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 correspondantes 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 tributaires 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.

En 2019 :

La consultation d'entreprises a été déclarée infructueuse pour des motifs économiques. Elle a été relancée en fin d'année. Les travaux sont programmés en 2020 aux périodes les plus propices pour minimiser les nuisances et les poussières.

Renforcement de système hydraulique :

En 2018, suite à un évènement pluvieux exceptionnel, des dysfonctionnements ont été identifiés sur le réseau d'eaux pluviales situé entre l'avenue De Vinci et la RD 543. Il a été décidé d'entreprendre des travaux d'amélioration et de confortement.

En 2019 :

La SEMEPA a piloté les études hydrauliques préalables permettant d'établir le DCE.

Suite à une procédure de mise en concurrence, le marché de travaux a été notifié en fin d'année 2019. Le chantier est programmé en 2020.

⚡ TRAVAUX

Durant l'année 2019, plusieurs chantiers de l'opération se sont poursuivis ou ont été engagés dans le respect des programmations arrêtées.

Aménagement des abords du collège :

Le collège de la Nativité a été tributaire de l'îlot 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 2019 :

La consultation d'entreprises a été engagée et les travaux ont été réalisés et réceptionnés permettant d'assurer l'ouverture du collège en septembre.

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.

Cet équipement a été livré conformément à l'engagement à la rentrée 2018.

En 2019 :

La SEMEPA a finalisé les travaux du plateau sportif qui ne pouvaient pas être terminés avant l'approbation de la révision n°1 du PLU.

Routes du Parc

La réalisation de ces voiries correspond à la viabilisation du quartier de la Haute Duranne. En 2018, les travaux étaient avancés à 90%. La finalisation de ce chantier est corrélée à la progression des opérations de logements que les voies desservent.

En 2019 :

Ce chantier s'est achevé par le parachèvement des voies qui bordent les programmes de logements lot 26 « Rose des Vents » et lot 22A Pays d'Aix Habitat. Les travaux sont réceptionnés.

Réalisation d'un mur de soutènement

Lors de l'aménagement de la route du parc, un grand talus de terrassement a été créé dans le prolongement d'un des derniers programmes de logements livrés (la Rose des vents ilot 26). Il a été décidé de réaliser un mur de soutènement afin de sécuriser les lieux et préfigurer la future place publique qui s'articulera avec ce mur.

En 2019 :

- Les études techniques ont été réalisées permettant d'établir un DCE et retenir une entreprise en charge des travaux.
- Les travaux ont été programmés et finalisés durant la même année.

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 au comité de suivi la création d'un parc public paysager d'un hectare sur le terrain où était prévue 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 les travaux de terrassement ont démarré en août 2018.

En 2019 :

Les travaux du parc des « restanques » ont été finalisés et réceptionnés permettant l'ouverture au public au printemps.

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 et les travaux ont été lancés en 2018.

En 2019 :

Les travaux ont été finalisés et réceptionnés. Un renforcement du système d'arrosage a été décidé suite à la canicule de l'été.

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.

Les travaux ont démarré en 2018.

En 2019 :

Les travaux se sont achevés et ont été réceptionnés en anticipation de l'ouverture du pôle santé et du bâtiment de la Croix Rouge.

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.

Les travaux engagés en 2018 concernent :

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

En 2019 :

Ce chantier a été finalisé et réceptionné.

COMMERCIALISATION

En 2019, la commercialisation des lots de logements qui avait été engagée préalablement dans la partie haute de la Duranne est achevée. 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).

La commercialisation des lots d'activités/services s'est poursuivie.

► Programmes d'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 (droits à construire complémentaires)	650	650	Acte de vente signé le 03 octobre 2017
27	DIOCESE	1 076	1 200	Promesse de vente signée 17 décembre 2019
TOTAL			7 950	

Nouvelle tranche de logements

En 2019, le comité de suivi a validé le lancement d'une nouvelle tranche de commercialisation de charges foncières portant sur la partie haute de la Duranne située dans le prolongement direct des dernières livraisons de logements.



Le projet urbain retenu pour cette nouvelle phase d'aménagement est axé sur la création de logements, commerces et services articulés autour d'une future place publique.

Cette phase de commercialisation intègre environ 500 logements et 3.140 m² SDP de commerces et services situés au rez-de-chaussée des futures constructions.

Le programme comprendra des logements libres, 25 % de logements sociaux, des logements vendus à prix maîtrisés.

Il a été décidé d'attribuer, dans un premier temps, les lots destinés aux logements libres et aux commerces et services.

La commercialisation des lots sociaux et à prix maîtrisés sera programmée ultérieurement après analyse fine des besoins à l'échelle de la commune.

En outre, le Comité de suivi a proposé que les attributions soient précédées d'un appel à projets permettant à un plus grand nombre d'opérateurs aixois de participer au développement de la Duranne. Cette procédure permet également de visualiser les réponses apportées à la volonté de retravailler les formes urbaines de ce quartier en retrouvant une architecture plus aixoise. Pour cela, il était donc nécessaire que le choix soit également établi sur la base d'esquisses architecturales.

Le comité de Suivi, dans sa séance du 15 avril 2019, a approuvé les conditions de cession et les critères de cette procédure d'appel à projets.

Les principales caractéristiques des différents lots sont les suivantes :

- Lot M, lot N, lot S, T1 : prix de vente 1000 € HT le m² SDP pour le logement et 400 € HT le m² SDP pour le commerce.
Le prix de sortie sur ces lots est libre.

- Lot O, R1 : prix de vente 780 € HT le m² SDP pour le logement et 400 € HT le m² SDP pour le commerce.
Le prix de sortie des logements est plafonné à 4000 € HT le m², parking compris.

La procédure a été lancée par la SEMEPA le 18 avril 2019 et comportait deux phases :
- sélection des candidatures
- sélection des offres

Suite à une phase de sélection des candidatures, les offres ont été reçues le 21 Juin 2019 et l'ensemble des projets a été présenté au comité de suivi du 11 Juillet 2019 pour examen préalable aux attributions du Conseil d'administration de la SEMEPA.

A la suite de cet examen et des propositions du Comité de suivi, le Conseil d'Administration de la SEMEPA, réuni le 18 Juillet 2019 et le 2 octobre 2019, a proposé les attributions suivantes :

Lots n°	Attributaires	Catégorie logements	Prix du m ² SDP HT	SDP	Prix du lot HT
M	Côte Sud Promotion	Libres	1000	3.310	3.310.000 €
O	Groupement Provence Habitat/Vinci	Libres commerces	780 400	4.070 1.140	3.630.600 €
R1	Arcade	Libres commerces	780 400	2.880 810	2.570.400 €
S	Saigi Immobilier	Libres commerces	1.000 400	2.540 250	2.640.000 €
N	Groupement Art Promotion / Praxis	Libres Commerces	1.000 400	3.900 940	4.276.000 €

Acquisition :

En 2019, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 29 novembre 2017, la SEMEPA a fait l'acquisition du terrain de l'école Simone Veil. Ce terrain est destiné à être rétrocédé à la Ville.

Conventions de participations au financement des équipements publics

Selon l'article L311-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune, le constructeur et l'aménageur précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone.

Trois constructeurs sont concernés en 2019 par ce dispositif réglementaire :

- Kaufman & Broad et Cogedim pour le projet du « Village Provençal » et Nexity pour le projet « Cœur Duranne 2 » sur le terrain ex-Adrian.

En 2019, le conseil municipal a approuvé le montant des participations :

- 200 € /m² de logements libres
- 120 € /m² de logements sociaux

Les trois opérateurs ont déposé un permis de construire. Les conventions de participations ont été établies par la SEMEPA et signées par les parties (ville, constructeur, SEMEPA).

Le tableau suivant fait état des montants attendus. Le versement des premières échéances de participations sont prévues en 2020.

NOM	DATE CONVENTION	montant (HT) / m² SDP accession libre	montant (HT) / m² SDP locatif sociaux	m² SDP libre	m² SDP sociaux	TOTAL DES PARTICIPATIONS (HT)
KAUFMAN & BROAD	12-juil.-19	200,00	120,00	14 795,00	4 970,00	3 555 400,00
COGEDIM	12-juil.-19	200,00	120,00	10 847,00	3 645,00	2 606 800,00
NEXITY	14-nov.-19	200,00	120,00	4 599,00	1 544,00	1 105 080,00

> Prospectives 2020 :

- les études techniques engagées pour la viabilisation du village provençal et la nouvelle tranche d'aménagement de la Duranne Haute seront finalisées permettant d'établir les DCE.
- Le programme des travaux nouveaux issus des études pour la viabilisation du village provençal et la nouvelle tranche d'aménagement de la Duranne Haute seront retranscrits dans un modificatif au dossier de réalisation de ZAC.
- La procédure de choix d'un projet pour le complexe sportif devrait aboutir, permettant de lancer cette opération en conception réalisation.
- Les promesses de vente liées aux dernières attributions seront signées.

3. Bilan prévisionnel, plan de trésorerie et planification de l'opération

C55 Parc de la Duranne
CRAC 2019

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	Fin 2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 et au-delà	Bilan Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 592 467	21 306 793	24 761 018	-3 454 225	11 908 665	-11 377 670	-10 121 200	2 620 974	-2 340 200	-7 839 699	4 157 663	565 196
	DEPENSES	177 556 567	94 653 927	91 007 783	3 648 135	10 626 453	16 552 880	11 505 200	12 978 226	2 360 200	28 879 732	177 556 566	-1
1	ETUDES	1 620 738	1 396 731	1 376 178	20 553	63 849	32 200	32 200	32 200	32 200	31 358	1 620 738	0
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	4 841 274	3 196 942	3 140 292	56 650	1 577 349	17 000	15 000	15 000	10 000	9 983	4 841 274	0
3	TRAVAUX	133 944 970	67 239 574	64 477 300	2 762 274	7 015 757	13 665 907	9 240 000	10 698 206	1 050 000	25 014 171	133 923 615	-21 355
4	HONORAIRES	14 526 239	5 743 635	5 504 330	239 305	1 043 500	1 914 723	1 295 000	1 309 820	345 000	2 874 561	14 526 239	0
5	FRAIS DIVERS	2 188 117	2 068 170	2 000 813	67 357	26 000	23 000	23 000	23 000	23 000	23 302	2 209 472	21 355
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 646 688	1 646 688	1 646 688								1 646 688	0
7	CHARGES FINANCIERES	4 888 641	2 462 284	2 462 284		400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	426 357	4 888 641	0
8	REMUNERATIONS	13 899 900	10 899 900	10 399 900	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	13 899 900	0
	RECETTES	181 148 039	115 960 715	125 788 802	191 914	23 535 120	5 175 160	1 384 000	15 599 200	20 000	21 040 033	181 714 228	565 196
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	156 806 200	101 024 400	101 024 400		18 272 000	3 475 000		15 579 200		19 121 600	157 472 200	666 000
2	PARTICIPATIONS	12 785 187	3 335 187	3 335 187		4 223 120	1 680 160	1 364 000			1 890 000	12 492 467	-292 720
3	SUBVENTIONS	4 573 471	4 573 471	4 573 471								4 573 471	0
4	AUTRES PRODUITS	1 481 304	1 481 304	1 481 304								1 481 304	0
5	PRODUITS FINANCIERS	4 680 269	4 872 183	4 680 269	191 914							4 872 183	191 914
6	REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	822 603	674 170	674 170		40 000	20 000	20 000	20 000	20 000	28 433	822 603	0
	FINANCEMENT		0									0	
	AMORTISSEMENTS	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				20 969 222	33 628 313	22 250 643	12 129 443	14 750 417	12 410 217	4 157 663	4 157 663	

La note suivante présente le commentaire financier du bilan prévisionnel et du plan de trésorerie.

Elle expose également la planification de l'opération.

✚ **Dépenses :**

1) Études

Le montant total de ce poste est stable.

Les dépenses de l'exercice 2019 concernent principalement les études pré-opérationnelles liées à la mise en œuvre du futur complexe sportif ainsi que les études liées aux nouvelles formes urbaines de la Duranne Haute et viabilisation du Village Provençal.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, soit 20 553 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 52 200 €. Cela s'explique par le rythme de la facturation. La part des dépenses prévisionnelles qui n'a pas été réalisée est reportée sur l'année 2020.

2) Acquisitions et frais liés

Le montant total de ce poste est stable.

Les dépenses de l'exercice 2019 concernent l'acquisition du terrain de l'école Simone Veil à la SCI SOFIMEL.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, soit 56 650 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 367 000 €. Cette différence s'explique par la procédure de résolution de la vente du lot 60 qui n'a pas abouti en 2019.

Pour mémoire, la SEMEPA a engagé cette procédure de rachat du terrain car l'acquéreur du lot 60, la SCI M2P (Monsieur PEIRONE) n'a pas réalisé son projet de construction dans les délais impartis par le CCCT de la ZAC. Cette acquisition est donc reportée en 2020.

En 2020, l'acquisition des terrains constitutifs des emprises publiques du Village Provençal est prévue au prix de l'Administration des Domaines, soit 1.250.000 €. Cette estimation comprend le coût de la Bastide et de ses abords qui sont destinés à être intégrés dans le Domaine Public.

3) Travaux

Ce poste est minoré de - 21 355 € afin de compenser en proportion identique l'augmentation du poste « frais divers » sur lequel ont été imputés comptablement les frais d'assurance dommage ouvrage liés à la construction de l'école Simone Veil.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, soit 2 762 274 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 4 549 386 €. Cela s'explique par le report sur l'exercice 2021 de plusieurs dépenses prévisionnelles (terrassement merlons, aigle de Bonelli, bassin rd543, fibre...)

Le tableau ci-après présente les prévisions de dépenses :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
COMPLEXE SPORTIF		7 500 000 €				
PARC THEATRE				4 200 000 €		
PARC CENTRAL						5 900 000 €
CHEMIN PIETONS - PASSERELLE			800 000 €			
VOIES FRESNEL, ROUTES DU PARC , BOURG ...						
REPRISE RD543						2 500 000 €
PARACHEVEMENT VOIES						1 500 000 €
PLAN VERT	250 000 €					
VOIE VILLAGE PROVENÇAL yc bretelle	3 000 000 €	3 000 000 €				
T1+T2+T3 (VIABILISATION HAUTE DURANNE)	1 000 000 €	2 515 150 €		5 988 768 €		4 923 020 €
TERRASSEMENT	600 000 €					
AIGLE BONELLI	200 000 €					
COMPLEMENT JEUX ENFANTS	400 000 €					
FIBRE	200 000 €					
BASSIN 543	500 000 €					
PARKING SILO (P3)			8 000 000 €		1 000 000 €	
PARKING FRESNEL	250 000 €					
GENIE CIVIL RD 543	281 673 €					
BATIMENTS DIVERS						9 000 000 €
TOTAL	6 681 673 €	13 015 150 €	8 800 000 €	10 188 768 €	1 000 000 €	23 823 020 €
ALEAS	334 084 €	650 758 €	440 000 €	509 438 €	50 000 €	1 191 151 €
TOTAL AVEC ALEAS	7 015 757 €	13 665 908 €	9 240 000 €	10 698 206 €	1 050 000 €	25 014 171 €

On note que les dépenses liées aux travaux de viabilisation de la nouvelle tranche de commercialisation de la Duranne Haute sont prévisionnellement réparties sur les années 2020/2021. Il en est de même pour les travaux de viabilisation du Village Provençal.

4) Honoraires

Le montant total de ce poste est stable.

Les dépenses d'honoraires sont corrélées aux travaux réalisés par période.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, soit 239 305 €, sont moindres que les prévisions du bilan de l'année précédente, 290 611 €, mais restent cohérentes. Les écarts s'expliquent par le rythme de la facturation. La part des dépenses prévisionnelles qui n'a pas été réalisée est reportée sur l'année 2020.

5) Frais divers

Ce poste est augmenté de + 21 355 € par l'imputation comptable des frais d'assurance dommage ouvrage liés à la construction de l'école Simone Veil. Afin de compenser en proportion identique cette augmentation, le poste « travaux » est diminué de - 21 355 €.

Les dépenses constatées pour l'exercice 2019, soit 67 357 €, sont plus importantes que les prévisions du bilan de l'année précédente, 46 000 €. L'écart s'explique par la dépense d'assurance dommage ouvrage liés à la construction de l'école Simone Veil.

6) Participation aux équipements

Aucune participation nouvelle n'est programmée à ce jour.

7) Charges financières

Le montant total de ce poste est stable.

La réparation annuelle est retravaillée car aucune charge financière n'a été nécessaire en 2019.

8) Rémunération :

Le montant total de ce poste est stable.

Aucun écart n'est à constater sur l'exercice 2019.

✚ Recettes :

1) Cessions de terrains

Les attributions des ilots de logements « libres » de la nouvelle tranche de commercialisation ont été réalisées en 2019 suite à une procédure d'appel à projets.

La grille de prix a été proposée par le comité de suivi opérationnel de l'opération en 2019 et validée par le Conseil d'Administration.

Le tableau suivant reprend en synthèse ces éléments :

Lots n°	Attributaires	Catégorie logements	Prix du m ² SDP HT	SDP	Prix du lot HT
M	Côte Sud Promotion	Libres	1000	3.310	3.310.000 €
O	Groupement Provence Habitat/Vinci	Libres commerces	780 400	4.070 1.140	3.630.600 €
R1	Arcade	Libres commerces	780 400	2.880 810	2.570.400 €
S	Saigi Immobilier	Libres commerces	1.000 400	2.540 250	2.640.000 €
N	Groupement Art Promotion / Praxis	Libres Commerces	1.000 400	3.900 940	4.276.000 €

La grille de prix arrêtée induit une augmentation des recettes de commercialisation de + 666 000 €.

En outre, dans mesure où les attributions de ces premiers ilots ont été réalisées en 2019, les recettes correspondantes sont attendues en 2020 soit 16 427 000 €.

Les recettes liées aux programmes sociaux et prix maîtrisés de cette même tranche opérationnelle sont reportées sur l'exercice 2021 dans l'attente des décisions d'attribution qui seront prises au second semestre 2020. Cela représente une recette prévisionnelle de 3 475 000 €.

En 2020 sont également programmées les cessions des terrains de l'église, du golf et l'ilot 31A.

Les tranches 2 et 3 de commercialisation sont prévues en 2023 et 2025. Les recettes de cession ne sont pas modifiées dans l'attente des décisions concernant les modalités de vente.

2) Participations

Le montant des participations financières aux équipements publics exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme a été fixé par le conseil municipal en 2019 :

- 200 € /m² de logements libres
- 120 € /m² de logements sociaux

Ces participations s'appliquent à l'opération du Village Provençal portée par KB et COGEDIM et à l'opération Cœur Duranne 2 portée par Nexity.

Ces trois opérateurs ont déposé un permis de construire. Les conventions de participations ont été établies par la SEMEPA et signées par les parties (ville, constructeur, SEMEPA) en 2019.

Le tableau suivant fait état des montants attendus. Le versement des premières échéances de participations sont prévues en 2020 soit 4 223 120 €.

NOM	DATE CONVENTION	montant (HT) / m ² SDP accession libre	montant (HT) / m ² SDP locatif sociaux	m ² SDP libre	m ² SDP sociaux	TOTAL DES PARTICIPATIONS (HT)	2020 (HT)	2021 (HT)	2022 (HT)	TOTAL (HT)
KAUFMAN & BROAD	12-juil.-19	200,00	120,00	14 795,00	4 970,00	3 555 400,00	1 595 560,00	947 200,00	1 012 640,00	3 555 400,00
COGEDIM	12-juil.-19	200,00	120,00	10 847,00	3 645,00	2 606 800,00	1 522 480,00	732 960,00	351 360,00	2 606 800,00
NEXITY	14-nov.-19	200,00	120,00	4 599,00	1 544,00	1 105 080,00	1 105 080,00			
TOTAL						7 267 280,00	4 223 120,00	1 680 160,00	1 364 000,00	7 267 280,00

Le montant total de ces participations est revu à la baisse – 292 720 €. Cela s'explique par le fait que les m² SDP exacts ont été précisés dans chaque permis de construire déposé en 2019 et reportés dans les conventions de participations. Le calcul prévisionnel réalisé sur l'exercice précédent était basé sur des estimations communiquées lors des phases études pré-permis.

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

Aucun montant n'a été enregistré en 2019.

5) Produits financiers

Les produits financiers constatés annuellement sont pour l'année 2019 de + 191 914 €.

6) Remboursement préfinancement :

Ce poste correspond au remboursement des frais d'architecte coordonnateur réglés à la signature des actes de vente. Aucun acte n'a été passé en 2019. Le montant prévisionnellement attendu sur cet exercice est reporté en 2020.

Financement :

Aucun changement par rapport à l'exercice précédent.

Trésorerie

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

	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
TRESORERIE	20 969 222	33 628 313	22 250 643	12 129 443	14 750 417	12 410 217	4 157 663

✚ Conclusion :

Les dépenses totales de l'opération s'établissent à 177.556.566 € sans changement par rapport au bilan approuvé pour l'exercice précédent.

Les recettes s'établissent à 181 714 228 € soit une augmentation de 565 194 € par rapport à l'année précédente induite par des recettes de cession en hausse et les produits financiers.

Le résultat d'exploitation reste donc positif + 4 157 663 € soit + 565 196 € si on le compare à l'exercice précédent.

4. Démarche environnementale

La démarche environnementale est encadrée par le Cahier des Charges de Cession des Terrains de ZAC qui s'impose à chaque acquéreur. Les prescriptions environnementales sont contenues dans l'annexe n°4 de ce document.

Concernant l'aménagement public la SEMEPA a poursuivi sur l'exercice 2019 la démarche entreprise à l'échelle du quartier. On donnera en exemple :

- Le programme du complexe sportif que nous avons élaboré impose la réalisation d'un bâtiment à énergie passive aux normes E3C1 avec une part des matériaux biosourcés.
- La mise en place du plan vert permet la plantation de plus de 800 arbres de haute tige, 20 000 plantes méditerranéennes et 11 000 arbustes.
- Le travail sur la reprise des bassins de rétention des eaux de pluie favorise l'infiltration dans le sol des eaux récoltées.
- les études d'urbanisme concernant les nouvelles formes urbaines et le village provençal sont conduites avec pour objectifs de produire une urbanisation économe en foncier permettant la mise en valeur des espaces naturels qui structurent le quartier, de favoriser les mobilités douces, d'assurer la mixité urbaine et sociale.

5. Acquisitions / cessions

✚ Acquisition

En 2019, une parcelle a été acquise :

- SCI SOFIMEL (terrain école Simone Veil)
Parcelle KS 241 / Surface 8030m²
Prix 40 150 €

✚ Cession

En 2019 une promesse de vente a été signée :

- ASSOCIATION DIOCESAINE DE L'ARCHIDIOCESE D'AIX EN PROVENCE ET D'ARLES
Lot 27 d'une surface de 1076 m²
SDP entre 1000 et 1200 m² (la SDP sera arrêtée définitivement lors du dépôt de permis de construire)
Prix 250€ HT / m² SDP

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

Sans objet sur l'exercice 2019

7. Subventions

Sans objet sur l'exercice 2019

8. Rapport sur l'exercice des prérogatives publiques

Sans objet sur l'exercice 2019

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

Le Directeur
Thierry COLOMBERO


Extrait certifié conforme

au procès-verbal du Conseil

d'Administration de la SEMEPA