



**Aix en Provence**  
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE  
D'AIX-EN-PROVENCE**

---

Séance publique du

28 juin 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,  
Maire d'Aix-en-Provence  
Député des Bouches-du-Rhône  
Président de la Communauté du Pays d'Aix

---

**2010.650**

**OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE.  
AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/SEMEPA**

Le 28/06/10 à 18h00, 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 22/06/2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Robert FOUQUET, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, M. Henri MATAS, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN

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

Mme Agnès AMIACH ELBEZ à M. François-Xavier DE PERETTI, M. Jean CHORRO à M. Maurice CHAZEAU, Mme Chantal DAVENNE à Mme Michelle EINAUDI, M. Jacques GARCON à Mme Catherine SILVESTRE, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, M. Christian LOUIT à M. Francis TAULAN, Mme Amaria MOHAMMEDI à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Jules SUSINI à M. Stéphane PAOLI, Mme Marie José VALETA à M. François HAMY

**Excusés sans pouvoir :**

M. Alexandre GALLESE, Mme Patricia LARNAUDIE

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -  
Etudes Juridiques et Marchés Publics  
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine  
Coordination Aménagement Urbain

**RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 28/06/10**

**RAPPORTEUR** : M. Gérard BRAMOULLÉ  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : M. Jean-Marc PERRIN

**Politique Publique** : VIE INSTITUTIONNELLE

**OBJET** : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE.  
AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/SEMEPA -  
Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La « SEMEPA » a communiqué à la Ville le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) pour la ZAC du « Parc de la Duranne » qui a été approuvé par son Conseil d'Administration les 5 Mai 2010 et du 23 Juin 2010.

Le nouveau bilan fait apparaître un équilibre en dépenses/recettes établi à 85 375 000 € HT, en légère augmentation de 0,3 % par rapport à celui adopté par le Conseil Municipal par délibération n° 2009.0877 en date du 28 Septembre 2009 qui s'établissait à 85 086 000€ HT.

L'ensemble des réajustements des postes de recettes et dépenses sont explicités dans l'exposé qui suit :

En préambule, il est rappelé que l'examen financier de l'opération est encore réalisé selon le document d'urbanisme approuvé, c'est-à-dire la modification n° 5 du Plan d'Aménagement de la ZAC.

Il ne s'agit pas d'anticiper aujourd'hui la révision simplifiée du plan d'aménagement de zone indispensable pour la transformation de la dernière partie de la ZAC en quartier de ville sur laquelle les études n'ont pas abouti à ce jour.

En conséquence, l'équilibre dépenses/recettes est recherché selon les modalités de réalisation actuelles et prend en compte les dispositions techniques arrêtées à ce jour.

Il faut toutefois préciser que la consultation des équipes d'urbanistes, pour la réalisation de l'éco-quartier de la DURANNE, a abouti au choix de l'équipe pilotée par le Cabinet GREGOTTI ASSOCIATI.

Cette décision a été officialisée au mois de Mai 2009. Le contexte électoral à cette période, qui a abouti à l'annulation de l'élection municipale au mois de Juin 2009 et à la tenue d'un nouveau scrutin à l'été 2009, n'a pas permis de tenir le calendrier prévisionnel qui envisageait de boucler l'étude fin 2009.

Néanmoins, les principes généraux de l'éco-quartier ont été présentés et validés au début de l'année 2010.

La mise en œuvre de cette procédure a eu un impact majeur sur l'aménagement et la commercialisation des terrains de la ZAC puisque aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation dans l'attente des conclusions définitives de ce projet.

Les observations liminaires étant faites, les principales modifications par rapport au CRAC 2008 sont exposées ci-après.

## **RECETTES :**

### a) Cessions :

L'augmentation des recettes liées aux cessions résulte uniquement de l'indexation des prix de vente des terrains.

On constate ainsi une augmentation de l'ordre de 72 K€.

### b) Produits financiers :

Le montant est accru pour prendre en compte le calcul réel de ces produits sur l'exercice 2009.

L'augmentation de ce poste est de 218 K€.

## **DEPENSES :**

Les montants prévisionnels indiqués dans le CRAC 2008 sont intégralement reconduits dans la mesure où aucun élément nouveau d'envergure n'est apparu au cours de l'année.

Parallèlement, depuis 1996 la Ville d'Aix en Provence a cédé les terrains de la ZAC de la DURANNE à titre gratuit, ce qui ne se justifie plus dans les mêmes proportions qu'à cette époque dans la mesure où le bilan d'opération est excédentaire.

Il a donc été souhaité que la SEMEPA achète le solde des terrains de la ZAC à la Ville à la valeur estimée par France Domaine. Ces derniers ont été saisis et ont indiqué que les 73 ha restants ont une valeur vénale de 1.402.K€.

En effet, les provisions correspondant aux aléas prévisibles en matière de travaux avaient été intégrées dans le CRAC précédent. Seules les taxes foncières prévisionnelles ont été proposées pour 92 K€.

Le CRAC fait ressortir un solde positif de 2.023 K€ en retrait à celui de l'an passé car il intègre l'impact de l'acquisition des terrains auprès de la Ville.

En dernier lieu, pour permettre de procéder à la cession des terrains et immeubles bâtis à la SEMEPA, il est nécessaire de modifier la convention de concession dans son article 2-1-5 "Terrains déjà acquis".

Cet article a été modifié par l'avenant n° 2 en date du 23 janvier 1997 qui indiquait, en son article 4 que les terrains à aménager, encore propriétés de la Ville sont cédés gratuitement à la SEMEVA.

Il est donc nécessaire, dans le cadre d'un avenant n° 5, de revenir au dispositif d'origine en prévoyant que :

« Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par la Ville, sont le cas échéant, cédés de gré à gré à la SEMEPA, le prix de cession étant fixé par les Services des Domaines. »

En conséquence, Mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir

**1°) ADOPTER** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour la ZAC du « Parc de la Duranne ».

**2°) ADOPTER** l'avenant n° 5 à la convention de concession Ville d'Aix-en-Provence/SEMEPA pour l'aménagement de la ZAC du Parc du Duranne.

**3°) AUTORISER** Madame le Député Maire à signer l'avenant n° 5 à la convention de concession Ville d'Aix-en-Provence/SEMEPA ainsi que tout document afférent à ce dossier.

**4°) AUTORISER** Madame le Député Maire ou l'adjoint délégué au Foncier à signer les actes de cession à intervenir dans la ZAC du Parc du Duranne.

**2010.650 - ZAC DU PARC DE LA DURANNE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE.  
AVENANT N° 5 A LA CONVENTION DE CONCESSION VILLE D'AIX-EN-PROVENCE/SEMEPA**

<b>Présents et représentés</b>	<b>: 47</b>
<b>Présents</b>	<b>: 44</b>
<b>Abstentions</b>	<b>: 13</b>
<b>Non participation</b>	<b>: 6</b>
<b>Suffrages Exprimés</b>	<b>: 34</b>
<b>Pour</b>	<b>: 34</b>
<b>Contre</b>	<b>: 0</b>

**Ont voté contre**

NEANT

**Se sont abstenus**

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Brigitte DEVESA, Mme Michelle EINAUDI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN, Mme Marie José VALETA

**N'ont pas pris part au vote**

Mme Odile BONTHOUX, M. Gérard BRAMOULLÉ, M. Jean CHORRO, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Stéphane PAOLI, M. Jean-Marc PERRIN

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité**

**le rapport qui précède.**

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire**

**Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,  
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 02/07//2010  
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



# ZAC DU PARC DE LA DURANNE

## Avenant n° 5 à la convention de concession entre la Ville d'Aix en Provence et la SEMEPA

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Maryse JOISSAINS-MASINI Député -Maire, stipulant au nom et comme représentant de la Ville d'Aix-en-Provence, en vertu d'une délibération n° 2007.0972 du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2007  
(désignée dans ce qui suit par la Ville)

d'une part,

### ET

Monsieur \_\_\_\_\_, Président Directeur Général de la Société d'Economie Mixte d'Equipement du Pays d'Aix-en-Provence (« SEMEPA »), stipulant au nom et comme représentant de cette société, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du \_\_\_\_\_  
(désignée dans ce qui suit par la SEMEPA)

## **PREAMBULE**

En raison de l'intérêt général que présentait pour la Commune d'Aix-en-Provence, la réalisation sur son territoire de l'opération dite ZAC du Parc de la Duranne et compte tenu de ce que la SEMEVA (dénomination initiale) avait été créée pour agir dans un but d'intérêt général en dehors de tout esprit de spéculation et qu'elle est soumise au contrôle de la Commune dans les conditions prévues par la loi, la Ville d'Aix avait décidé par délibération n° 91-064 du 24 Janvier 1991 de confier à la SEMEVA la réalisation de l'opération dans le cadre d'une convention de concession.

Depuis cette délibération, le contexte règlementaire et législatif a été modifié, la structure de la SEM a été revue et l'environnement économique a évolué.

Ceci a conduit la Ville et son concessionnaire à conclure quatre avenants qui sont venus compléter le contrat initial et qui ont été approuvés par les organes délibérants du concédant et du concessionnaire en 1992, 1996, 2006 et 2008.

Aujourd'hui, indépendamment des avenants précités dont les principaux éléments seront rappelés ci après, l'évolution de l'opération permet de reprendre le processus de cession à titre onéreux par le concédant au concessionnaire des terrains et immeubles lui appartenant dans le périmètre de la ZAC.

Il a donc été souhaité de conclure un avenant n° 5 qui apporte les modifications nécessaires à l'article 2-1-5 « Terrains déjà acquis » de l'avenant n° 4 du 7 février 2008.



## **1 - EVOLUTION DU STATUT DU CONCESSIONNAIRE**

Le contrat initial a été conclu entre la Ville d'Aix en Provence et la SEMEVA (Société d'Economie Mixte de la Ville d'Aix). Cette dernière a depuis changé de nom et d'actionnariat en partie.

Elle est devenue SEMEPA (Société d'Economie Mixte du Pays d'Aix) avec l'entrée dans son capital de la Communauté du Pays d'Aix.

Le présent avenant est donc conclu avec la SEMEPA comme d'ailleurs l'avenant n° 03 et le concessionnaire sera désigné par la SEMEPA.

## **2 – EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE**

En lieu et place des textes législatifs et réglementaires en vigueur en 1991 et qui n'ont pas été corrigés depuis, le présent avenant sera conclu au regard des dispositions des articles L 300 – 4 et suivants L 300 – 5 ; L 311 – 4 ; L 311 – 6 du Code l'Urbanisme et L 1523 – 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## **3 – RAPPEL DES PRECEDENTS AVENANTS**

### **3.1 ►1991 – 1996 / CONVENTION DE BASE ET AVENANT N° 01**

L'opération Duranne a été lancée dans le cadre du contrat d'origine qui définissait les obligations et les missions du concédant et de son concessionnaire. L'avenant n° 01 avait été conclu pour intégrer au contrat le bilan prévisionnel initial qui devait y être annexé.

### **3.2 ►1996 – 2006 / AVENANT N° 02**

En 1996, le périmètre d'intervention de la SEMEPA sur le Parc de la Duranne a été réduit, le périmètre de la Zac ayant été amputé de la partie Nord-ouest de la ZAC.

La surface totale de l'opération est ramenée de 320 ha à 270 ha, la SHON de 490.900 m<sup>2</sup> à 416.365 m<sup>2</sup>.

En contrepartie de cette réduction de périmètre, l'opération a reçu une indemnité de 30.000.000 Frs (4.573.470, 52 €) correspondant au prix de vente de ces terrains par la Ville.

Par ailleurs, les missions d'aménagement confiées à la SEMEPA à l'intérieur de ce nouveau périmètre ont été modifiées, la Ville assurant l'achèvement des voiries primaires de la ZAC.

Sur le plan foncier, la Ville a décidé la cession gratuite des terrains restant à acquérir par l'aménageur.

D'autre part, la durée de la mission de la SEMEPA a été portée au 31 Décembre 2010 et la rémunération de l'aménageur a été forfaitisée pour éviter les effets de « dents de scie », souvent constatés dans les rémunérations au pourcentage, liés au décalage entre les dépenses et les recettes.

Enfin l'obligation légale faite au concessionnaire, par la loi n° 95.127 du 08 Février 1995, de fournir au concédant un tableau des cessions et acquisitions immobilières pendant la durée de l'exercice a été intégrée dans le contrat.

L'ensemble de ces éléments a été intégré dans l'avenant n° 02 complétant le contrat initial.

### **3.3 ►2006 – 2007 / AVENANT N° 03**

Depuis la fin de l'année 2005 avaient été stoppées les opérations d'aménagements sur la base de la réglementation actuelle pour lancer et affiner la réflexion sur la transformation de la dernière partie de la ZAC en logements.

Cette réflexion a pour objet de répondre avec objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'habitat présentés dans le Plan local de l'Habitat de la Communauté du Pays d'Aix.

Il est donc inenvisageable que l'aménagement de la Duranne soit achevé dans les 5 ans qui viennent.

Aussi, il est apparu indispensable que la « SEMEPA » poursuive sa mission sur une durée de 5 années complémentaires, délai compatible avec le rythme de commercialisation actuellement observé pour la partie bureaux et activités mais également avec rythme de création raisonnable de logements soit environ 250 à 300 logements par an (entre 2 500 et 3 000 logements à terme).

Avec ce délai, les décisions de la Ville pour la poursuite de l'aménagement de cette ZAC pourront être mises en œuvre par son aménageur dans les meilleures conditions.

Compte tenu de l'allongement de la durée d'intervention de la SEMEPA, la rémunération de la société doit également être complétée.

Le solde de la rémunération pour la période 2006-2010 représente un montant annuel de 524.000 € conformément à l'avenant n° 2 de la convention d'aménagement.

Il est proposé de ramener le complément annuel à 500.000 € / an sur la période de 2011 à 2015.

### **3.4 ►2007-2009 / AVENANT N° 04**

L'évolution de l'opération sur les quinze années d'existence a conduit la Ville et la SEMEPA à adapter la stratégie d'aménagement à la nouvelle morphologie de l'opération.

En effet, aujourd'hui les habitations réalisées ou en cours nonobstant l'éventuel changement de destination de la dernière partie de la ZAC, représentent une potentialité de 2 000 logements environ dont plus de la moitié sont occupés.

La Duranne accueille aujourd'hui 3000 habitants qui seront jusqu'à 5 000 à 6 000 dans les prochains mois.

Il a donc été indispensable de coordonner le programme des équipements publics avec les besoins avérés de ces habitants.

Ainsi des équipements d'infrastructures et de superstructures, non imaginés au démarrage de l'opération sont aujourd'hui programmés.

Le financement de ces équipements doit parallèlement être intégré dans le présent avenant.

Ces éléments en constituent d'ailleurs le point essentiel.

### **3.5 ►2010 / AVENANT N° 05**

L'évolution de l'opération conduit à revoir les relations financières entre Ville et la SEMEPA en réintroduisant la cession à titre onéreux des terrains et immeubles bâtis qui avaient été antérieurement acquis par le concédant et d'abandonner le principe de cession gratuite mis en place par l'avenant n° 2 du 23 janvier 1997.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST ARRETE CE QUI SUIT**

### **Article 1-**

L'article 2-1-5 : « Terrains déjà acquis » de l'avenant n° 4 du 7 février 2008, est modifié ainsi :

Les terrains et immeubles bâtis acquis antérieurement par la Ville sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à la SEMEPA, le prix de cession étant fixé par les Services des Domaines.

### **Article 2**

Les autres articles de l'avenant n° 4 du 7 février 2008 ne sont pas modifiés.

### **Article 3**

Le présent avenant prendra effet dès notification à la SEMEPA

Fait à Aix-en-Provence, le

Pour la Ville d'Aix-en-Provence  
Madame Maryse JOISSAINS-MASINI  
Député Maire

Pour la SEMEPA  
Monsieur Gérard BRAMOULLÉ  
Président Directeur Général