



Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.468**

Séance publique du

23 septembre 2013

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20130923-29966- DE-1-1_0
Date de signature : 25/09/13
Date de réception : mercredi 25 septembre 2013
 <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 ANNUEL A LA COLLECTIVITE
ANNEE 2012.**

Le 23/09/13 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 17/09/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Mme Charlotte BENON, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliott BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Amaria MOHAMMEDI, 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. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

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

M. Lucien AMBROGIANI à M. François-Xavier DE PERETTI, Madame Odile BARBAT-BLANC à M. Yannick DECARA, Mme Dahbia BENNOUR à Mme Catherine SILVESTRE, Mme Christine BERNARD à M. Alexandre GALLESE, M. Maurice CHAZEAU à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Gerard DELOCHE à M. Jules SUSINI, M. Robert FOUQUET à Mme Danièle BRUNET, M. Christian LOUIT à Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Reine MERGER à M. Helliott BRAMI

Excusés sans pouvoir :

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, M. Hervé GUERRERA

Secrétaire : Yannick DECARA

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

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 23/09/13

FT/9744

RAPPORTEUR : M. Gérard BRAMOULLÉ

-

Nomenclature : 1.4 Autres types de contrats

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

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ANNEE 2012. - 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 du 26 avril 2013.

Le nouveau bilan fait apparaître un équilibre en dépenses/recettes qui s'établit à la somme de 171 874 578,00 € HT en forte augmentation de 98 % par rapport à celui adopté par le Conseil Municipal par délibération n° 2012.718 en date du 9 septembre 2012 qui s'élevait à un montant de 87 005 630,00 € HT.

Cette évolution s'explique par le fait de la réorientation en éco-quartier du projet urbain et l'allongement de la durée de l'opération porté à 2022.

Les principales dépenses en augmentation (travaux, honoraires...) sont présentées dans le document ci-joint.

Le CRAC fait ressortir un solde légèrement créditeur.

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

-ADOPTER le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour la ZAC du Parc de la Duranne.

2013.468 - ZAC DU PARC DE LA DURANNE. COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE ANNEE 2012.

Présents et représentés	: 52
Présents	: 43
Abstentions	: 2
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Pour	: 50
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

M. François HAMY, Mme Marie José VALETA

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.**

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI,

Président de séance et les membres du conseil présents :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 25/09/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 AVRIL 2013**

.....

8. Ville d'Aix-en-Provence – La Duranne –

Monsieur le Président demande à Monsieur COLOMBERO de présenter cette question.

Monsieur COLOMBERO rappelle que l'année 2012 a vu l'aboutissement de la procédure réglementaire (révision simplifiée du PAZ) permettant la réalisation de l'Ecoquartier, confirmant ainsi la future vocation de la Duranne : un quartier résidentiel de la Ville d'Aix-en-Provence.

Toutes les étapes de procédure ont été franchies, y compris l'enquête publique réglementaire et le dossier a été validé par le Conseil Municipal de novembre 2012.

Il est donc nécessaire et urgent maintenant de relancer la Duranne dans son aspect opérationnel.

Ainsi, les études techniques ont été reprises pour :

- Poursuivre la desserte des terrains ;
- Lancer la consultation de nouveaux équipements ;
- Améliorer les infrastructures existantes ;
- Poursuivre les procédures sur les dossiers connexes à la Duranne mais qui détiennent une partie non négligeable des solutions pour cette dernière (Aire d'accueil des Gens du Voyage de Cabriès/Vitrolles) ;
- Relancer la commercialisation.

Ainsi, ont été lancés les travaux de :

- Finition de l'avenue Gallilée qui permet la desserte d'Amésys-Bull, le bâtiment d'activités le plus important de la Duranne (environ 10 000 m² bâtis).
- L'achèvement de la rue Copernic, y compris stationnement sollicité par les habitants ;
- Démarrage de la construction de la salle polyvalente et du CLSH (centre aéré) ;
- Réalisation du skate park et piste BMX.

En outre, ont été initiées les études visant à lancer les travaux de :

- Réaménagement du raccordement avenue Philibert/RD 543 en sortie pour compléter celui réalisé par le Conseil Général 13 en entrée ;
- Réaménagement du raccordement avenue Philibert/avenue de Vinci, constituant l'accès principal à l'école Gilles de Gennes ;
- La voie du Théâtre depuis le rond point de la dite école, première voie du nouvel aménagement de quartier ;
- La nouvelle avenue Fresnel sur l'ex terrain ADRIAN

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Conformément à ce qui a été décrit précédemment, le bilan financier de l'opération Ecoquartier est fondamentalement différent de celui de l'an passé qui, en période de transition, ne faisait que reprendre les grandes lignes du bilan d'origine de l'opération.

Aussi, contrairement à ce que l'on pratique en règle générale, il ne sera pas proposé pour ce bilan de comparaison avec celui approuvé en avril 2012 mais une explication des différents postes de celui qui a été établi pour l'Ecoquartier.

A. DEPENSES

Etudes

Ce poste n'a pas été profondément modifié, la majeure partie des études envisageables ayant été réalisée.

Ont été intégrés 28000 € d'études de sols.

Travaux

Ce poste est bien entendu grandement modifié. Il fait plus que doubler en étant estimé globalement à 130 000 000 €, en ce compris les 33 000 000 € déjà réalisés et réglés.

Le montant des aménagements à réaliser est donc de 97 000 000 € environ, comprenant :

- Les VRD, pour la viabilisation du quartier y compris pistes cyclables, parkings extérieurs, parc urbain, espace sportif et ludique, plan d'eau, mail central ;
- Les superstructures programmées :
 - ✓ Salle polyvalente
 - ✓ Equipement scolaire
 - ✓ Halle sportive
 - ✓ Locaux sportifs et administratifs
 - ✓ Bâtiments publics divers
 - ✓ Parking souterrain
- Les aménagements paysagers

Honoraires

Tous les honoraires techniques, urbanistiques, environnementaux, contrôle, avocats... ont été revus à la hausse pour tenir compte du nouveau projet qui va nécessiter beaucoup plus d'interventions.

En particulier, la maîtrise d'œuvre va être beaucoup plus onéreuse puisque les prestations sont complètement modifiées :

- Beaucoup plus de travaux d'infrastructure, ce qui va mécaniquement entraîner une augmentation de la maîtrise d'œuvre infrastructure (5 % des travaux d'infrastructure) ;
- De nombreuses superstructures non prévues jusqu'alors et donc une maîtrise d'œuvre, dont le taux d'honoraires est supérieur à celui de l'infrastructure (10 % de travaux de superstructure).

Charges financières

Compte tenu des investissements à prévoir, sont envisagés des frais financiers à hauteur de 3 600 000 € qui viennent s'additionner à ceux déjà réglés sur l'opération.

Rémunération de la SEMEPA

Le montant annuel de rémunération n'est pas changé (500 000€/an).

Néanmoins, conformément aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC, la durée de l'opération doit être rallongée jusqu'à fin 2022.

En conséquence, la rémunération totale de l'aménageur sera également augmentée de 3 500 000 €, représentant 7 années de prorogation.

Il est d'ailleurs proposé au Conseil d'Administration, en corollaire du présent CRAC, de se prononcer sur un avenant de prolongation permettant à la SEMEPA de mener à bien sa mission jusqu'au terme de l'opération.

Le montant total des dépenses, dans le nouveau projet, est de : 171 522 670 €.

B. RECETTES

Cessions de terrains

Les ventes de terrains à venir représentent une constructibilité totale de l'ordre de 212 000 m² SDP dont 195 000 m² de logements (secteur Haute Duranne et secteur logements C5-C6) et 17 000 m² d'activités ou autres (secteur de la Crête).

La première partie de ces terrains de la Haute Duranne a été attribuée lors du Conseil d'Administration de janvier 2013.

Elle représente environ 50 000 m² SDP pour une recette de l'ordre de 23 000 000 € environ soit un prix moyen de 460 €/m² SDP.

Ce prix est très significatif de la moyenne à prendre en compte pour l'ensemble des cessions car il comprend des ventes pour tous les types d'habitat : social, intermédiaire, libre...

Parallèlement, les îlots C5 et C6 seront commercialisés à leur prix d'origine, supérieur à ce prix moyen, et la cession des terrains de la Crête potentiellement plutôt axés sur des bureaux, est envisagé à 250 € m² SDP, prix actuel des bureaux.

Ces éléments conduisent à un montant global des recettes de cessions nouvelles de l'ordre de 93 500 000 €.

Soit un total global de cessions de 157 037 393 €, en prenant en compte celles déjà réalisées.

Participations

Les participations à percevoir sont :

- D'une part, celle de la Commune pour la Salle Polyvalente (70 % de son coût soit 1 700 000 €);
- D'autre part, celle des opérateurs privés sur l'ex terrain ADRIAN (900 000 €).

Remboursement de frais

Les frais d'architectes paysagistes coordonnateurs, sont payés par les acquéreurs lors des signatures des actes de vente.

Le montant total des recettes est de 171 874 570 €. Le résultat d'exploitation prévisionnel est donc de l'ordre de 358 000 €, soit un bilan quasiment à l'équilibre, étant donné les montants prévisionnels présentés.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT



Compte Rendu Annuel à la Collectivité

CR C55 Duranne

Intitulé	Bilan		Fin 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Bilan	
	Approuvé	Réalisé													Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 500 690	22 328 854	24 560 453	-2 231 599	-1 042 062	7 866 688	-3 595 330	-3 528 187	-4 106 215	-4 106 215	-4 106 215	-4 106 215	-2 922 215	-2 330 982	351 906	-1 148 784
1 ETUDES	1 524 001	1 164 722	1 163 612	1 110	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	39 382	1 552 404	28 403
2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	2 945 001	2 897 104	2 890 438	6 666	4 875	4 780	4 780	4 780	4 780	4 780	4 780	4 780	4 780	4 782	2 945 001	0
3 TRAVAUX	58 262 494	32 951 449	31 208 142	1 743 307	7 006 500	10 631 500	11 206 500	10 156 500	10 156 500	10 156 500	10 156 500	10 156 500	9 106 500	8 581 500	130 266 449	72 003 955
4 HORAIRES	3 688 530	3 451 094	3 281 554	169 540	757 020	1 229 020	1 300 020	1 156 020	1 156 020	1 156 020	1 156 020	1 156 020	1 022 020	955 020	14 494 294	10 805 764
5 FRAIS DIVERS	5 324 761	1 506 339	1 471 477	34 863	68 312	68 312	68 313	83 312	61 340	61 340	61 340	61 340	61 340	61 423	2 162 711	-3 162 050
6 PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	2 400 000	1 644 780	1 622 326	22 454											1 644 780	-755 220
7 CHARGES FINANCIERES	2 460 153	2 413 427	2 384 747	28 680	20 707	415 000	408 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	6 057 134	3 596 981
8 REMUNERATIONS	8 900 000	7 399 900	6 899 900	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	12 399 900	3 499 900
9 Reprise TVA																
RECETTES	87 005 630	75 757 668	75 482 648	275 021	7 354 052	20 754 000	9 930 983	8 811 125	8 211 125	8 211 125	8 211 125	8 211 125	8 211 125	8 211 125	171 874 578	84 868 948
1 CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	72 932 000	63 612 393	63 401 345	211 048	7 300 000	20 700 000	8 178 125	8 178 125	8 178 125	8 178 125	8 178 125	8 178 125	8 178 125	8 178 125	157 037 393	84 105 393
2 PARTICIPATIONS	3 674 089	1 774 089	1 774 089				1 700 000	600 000							4 074 089	400 000
3 SUBVENTIONS	4 573 471	4 573 471	4 573 471												4 573 471	0
4 AUTRES PRODUITS	1 313 000	1 310 948	1 310 948		1 052	1 000									1 313 000	0
5 PRODUITS FINANCIERS	4 013 070	3 994 165	3 933 212	60 953	20 000	20 000	19 858								4 054 023	40 953
6 REMBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	500 000	492 603	489 583	3 020	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	822 603	322 603
9 Reprise TVA																
FINANCEMENT	-58 100	1 013 263	1 287 394	-274 132	-280 826	-287 684	-294 710	-150 043	-150 043	-150 043	-150 043	-150 043	-150 043	-150 043	0	58 100
AMORTISSEMENTS	1 480 100	408 737	134 606	274 132	280 826	287 684	294 710	150 043	150 043	150 043	150 043	150 043	150 043	150 043	1 422 000	-58 100
1 EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)	1 422 000	408 737	134 606	274 132	280 826	287 684	294 710	150 043	150 043	150 043	150 043	150 043	150 043	150 043	1 422 000	0
2 AVANCES (REMBOURSEMENT)																
3 TRESORERIE (SORTIES)	58 100															
MOBILISATIONS	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	-58 100
1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	1 422 000	
2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)																
3 TRESORERIE (ENTREES)																
TRESORERIE	96 941 168	54 333 216	51 442 414	2 890 802	9 939 694	15 233 885	15 999 502	14 581 417	14 555 139	14 555 139	14 555 139	14 555 139	13 139 075	12 431 960	351 906	193 879 304
Dépenses TTC	89 420 633	76 346 620	76 029 642	316 978	8 784 852	24 811 200	11 533 896	10 414 038	9 814 038	9 814 038	9 814 038	9 814 038	9 814 038	9 814 038	190 774 830	190 774 830
Recettes TTC				23 802 023	22 121 779	30 187 109	25 426 792	21 109 369	16 368 268	11 627 167	6 886 066	2 144 965	-1 180 073	-3 797 995		
TRESORERIE CUMUL				23 802 023	22 121 779	30 187 109	25 426 792	21 109 369	16 368 268	11 627 167	6 886 066	2 144 965	-1 180 073	-3 797 995	351 906	351 906

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu annuel à la collectivité qui lui est présenté.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT