




Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20131217-40517-DE-1-1_0
Date de signature : 19/12/13
Date de réception : jeudi 19 décembre 2013
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.737**

Séance publique du

17 décembre 2013

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

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. AGREMENT D'ACQUEREUR

Le 17/12/13 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 11/12/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Madame Odile BARBAT-BLANC, Mme Dabha BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, 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. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, 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, 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:

Mme Sophie JOISSAINS à M. Gérard BRAMOULLÉ

Excusés sans pouvoir :

Mme Agnès AMIACH ELBEZ, M. Robert FOUQUET, M. André GUINDE, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Alexandre GALLESE 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
Coordination Aménagement Urbain
NB/97.76

**RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 17/12/13**

RAPPORTEUR : M. Alexandre GALLESE**CO-RAPPORTEUR(S)** : M. Jean-Marc PERRIN**Nomenclature** : 3.2 Alienations**Politique Publique** : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**OBJET** : ZAC DU PARC DE LA DURANNE. AGREMENT D'ACQUEREUR - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Conformément aux dispositions de la convention publique d'aménagement conclue entre la Ville d'Aix-en-Provence et la SEMEPA pour la ZAC du Parc de la Duranne, la Ville a été saisie sur les agrément d'acquéreurs.

Je vous rappelle que par délibération n° 2012.1302 en date du 19 Novembre 2012, le Conseil Municipal a adopté le dossier de révision simplifiée du PAZ de la DURANNE.

Cette modification réglementaire a permis d'engager l'opération dans une voie nouvelle tournée vers la création de logements et le développement durable, inscrivant la Duranne dans une démarche d'éco quartier

Ainsi, le Conseil Municipal du 18 Mars 2013 a donné l'agrément pour la cession de 5 lots mitoyens des constructions déjà existantes.

Lots 22A, 22B, 28, 29 – Secteur de la HAUTE DURANNE

Il s'agit de 4 îlots de logements collectifs.

Les programmes envisagés permettront une nouvelle fois d'assurer la mixité sociale telle que souhaitée dans le projet d'éco quartier. En effet, cette nouvelle phase autorise une

typologie d'habitats allant du locatif social à l'accession libre en passant par l'accession sociale, intermédiaire voire locatif libre.

Les ratios en matière de logements aidés seront de nouveau respectés sur la DURANNE.

- Lot n° 22A pour une surface constructible de 2.500 m² pour du locatif social attribué à PAYS D'AIX HABITAT à un prix 250 € HT au m² soit une somme de 625 000 €.
- Lot n° 22B pour une surface constructible de 2.500 m² pour de l'accession sociale attribué à la société ARCADE à un prix 250 € HT au m² soit une somme de 625 000 €.
- Lot n° 28 pour une surface constructible de 2.500 m² pour le secteur libre attribué à la société ICADE à un prix 550 € HT au m² soit une somme de 1 375 000 €.
- Lot n° 29 pour une surface constructible de 2.500 m² pour le secteur libre attribué à la société ART PROMOTION à un prix 550 € HT au m² soit une somme de 1 375 000 €.

Lot 27 – Secteur de la HAUTE DURANNE

Comme explicité précédemment, la révision simplifiée du PAZ de la DURANNE engage l'opération dans une transformation fondamentale permettant à ce quartier d'Aix-en-Provence de se forger une identité forte.

La DURANNE est destinée à devenir un véritable «morceau» de Ville offrant emplois, diversité de logements (libre, social, aidé), mais également l'ensemble des services publics et privés nécessaires à un bourg.

Dans cette dynamique, la collectivité et la SEMEPA ont été contactées par l'Eglise Catholique afin d'édifier, dans le périmètre de l'opération, un bâtiment pouvant d'une part rassembler ses fidèles, et d'autre part conduire un projet pastoral à l'échelle du diocèse.

Il est important de rappeler que le programme d'aménagement imaginé par les urbanistes lors de la modification du PAZ de la DURANNE, prévoyait la possibilité d'accueillir un édifice religieux judicieusement positionné dans le quartier.

Aussi, il est proposé à l'agrément un lot permettant de répondre aux besoins formalisés par l'Eglise; il s'agit du lot n°27 permettant de construire un bâtiment de 1.000 à 1.200 m² de surface de plancher Surface de Plancher (SDP).

Le prix proposé a été fixé selon les barèmes pratiqués pour les bureaux et l'activité compte tenu de la particularité du projet: 250 € / m² SDP.

Le prix final sera fonction de la constructibilité présentée dans le permis de construire

Maisons de ville – Secteur de la HAUTE DURANNE

Dans le cadre de la chaîne du logement, de nombreux habitants mais aussi d'élus ont souhaité que quelques maisons de ville, habitat individuel, trouvent leur place dans le projet d'éco quartier.

Il s'agit là d'une demande forte des habitants et cette attribution aura pour principal intérêt de confirmer la position de la Commune et de la SEMEPA sur les engagements pris lors de la concertation publique préalable à la mise en œuvre de l'éco quartier.

Après réflexions et différentes analyses, un terrain de l'ordre de 10.000 m² a pu être dégagé pour envisager ce type de produit et il semble possible de réaliser environ 4.000 m² de SDP sur cette parcelle.

Toutefois, compte tenu de la topographie du terrain, le programme final de construction ne sera arrêté qu'au moment du dépôt du permis de construire.

A l'examen de ce projet particulier, il est apparu optimal que les viabilisations tertiaires du lot soient réalisées par les opérateurs afin d'assurer au mieux l'adéquation du projet avec le terrain.

Le prix de cession est de 450 € HT / m² SDP. Le prix définitif sera calculé en fonction de la constructibilité effective du lot mais toutefois ne pourra pas être inférieur à 2.000.000 € HT.

La constructibilité minimale sera, elle, de 4 000 m² de surface de plancher.

Il est proposé d'attribuer ce programme au groupement de promoteurs SAIGI/PRAXIS

Il est ici rappelé, comme pour les attributions précédentes, que les attributaires qui seraient associés dans des structures ad hoc (SCI, SCCV ou autre) devront rester majoritaires et gérants de ces sociétés.

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

AGREER les acquéreurs et les conditions de cession de lots dans la ZAC du Parc de la Duranne tels que présentés dans l'exposé qui précède.

DIRE que les acquisitions pourront être réalisées par des structures ad hoc dans lesquelles les acquéreurs agréés devront être majoritaires et gérants

AUTORISER Madame le Maire ou Monsieur l'Adjoint délégué à l'Urbanisme, à signer tout document afférent à ce dossier.

2013.737 - ZAC DU PARC DE LA DURANNE. AGREMENT D'ACQUEREUR

Présents et représentés	: 49
Présents	: 48
Abstentions	: 1
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 45
Contre	: 3

Ont voté contre

M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Marie José VALETA

Se sont abstenus

M. Lucien AMBROGIANI

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**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 :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 19/12/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**