





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-403**

Séance publique du

28 septembre 2015

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

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20150928- lmc173076-DE-1-1
Date de signature : 01/10/2015
Date de réception : jeudi 1 octobre 2015
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
(CRAC) 2014**

Le 28 septembre 2015 à 15h30, 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 22/09/2015, 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 Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Jacques AGOPIAN à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Christine BERNARD, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Michele EINAUDI à Madame Gaele LENFANT, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Sophie JOISSAINS à Madame Dominique AUGÉY, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Michael ZAZOUN à Madame Charlotte BENON.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Ravi ANDRE, Monsieur Claude MAINA.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Gérard BRAMOULLÉ donne lecture du rapport ci-joint.



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

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2015

Nomenclature : 1.4
Autres types de contrats

RAPPORTEUR : Monsieur Gérard BRAMOULLÉ

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

OBJET : ZAC DU PARC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE (CRAC) 2014- 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 approuvé par son Conseil d'Administration du 22 avril 2015.

Le nouveau bilan fait apparaître un équilibre en dépenses/recettes qui s'établit à un montant de 172 529 527,00 € HT stable par rapport à celui adopté par le Conseil Municipal par délibération n° DL.2014-141 en date du 23 juin 2014 qui s'établissait à 172 519 026,00 € HT.

Les principales évolutions des dépenses et recettes sont présentées dans le document ci-joint.

Le CRAC fait ressortir un solde légèrement créditeur.

Il convient de noter que le document fait ressortir, pour 2015, le versement d'une participation du concessionnaire à hauteur de 1 890 000,00 € HT soit 2 268 000,00 € TTC. Elle sera versée au plus tard avant le terme de l'avenant de prolongation au traité de concession que vous serez appelé à examiner par rapport séparé.

Cette somme correspond à 70 % du coût de réalisation de la salle polyvalente "Arbois-Duranne" Cet ouvrage a une capacité qui excède les besoins de l'opération et conformément aux dispositions de l'article L311-4, 2ième alinéa du code de l'Urbanisme, le bilan ne prend en charge que la fraction proportionnelle aux besoins de la ZAC.

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.

DIRE que le montant de la participation de la Ville pour l'année 2015 s'établit à 2 268 000,00 €TTC qui seront versés à la SEMEPA sur présentation de justificatifs.

DIRE que les crédits correspondants seront inscrits au budget de la Ville.

DL.2015-403 - ZAC DU PARC DE LA DURANNE - COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) 2014-

Présents et représentés	: 53
Présents	: 44
Abstentions	: 1
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 52
Pour	: 45
Contre	: 7

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Michele EINAUDI Hervé GUERRERA Souad HAMMAL Gaelle LENFANT

Se sont abstenus

Noelle CICCOLINI-JOUFFRET.

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 Maire,
Maryse JOISSAINS MASINI



Compte-rendu de la délibération affiché le : 01/10/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 AVRIL 2015**

1. Ville d'Aix-en-Provence – La Duranne – Compte Rendu Annuel à la Collectivité

1/ Note de synthèse

✚ PREAMBULE

Le Conseil municipal d'Aix-en-Provence du 24 janvier 1991 a approuvé par délibération d'une part, la création de la ZAC du Parc de la Duranne et d'autre part, a décidé de confier à la SEMEVA, devenue SEMEPA, la réalisation de son aménagement dans le cadre d'une convention de concession.

A ce jour, il n'apparaît légalement plus possible d'augmenter une nouvelle fois la durée de la concession par simple avenant.

En effet, ce mécanisme entrainerait de surcroît une augmentation de la rémunération de l'aménageur supérieur au plafond autorisé.

Dans ces conditions, le contrat de concession de la SEMEPA prendra fin le 31 décembre 2015.

Le présent CRAC a néanmoins été établi pour une opération qui se finalisera en 2022 conformément aux éléments programmatiques précédemment présentés. La rémunération de l'aménageur est inchangée quel que soit le concessionnaire qui sera retenu après le 1^{er} janvier 2016.

Ceci étant exposé il y a lieu de présenter un état d'avancement 2014 de l'opération.

Durant l'année 2014, la SEMEPA a poursuivi la mise en œuvre des éléments opérationnels permettant l'évolution de ce quartier conformément aux objectifs fixés.

✚ COMMERCIALISATION

L'intégralité des tranches de commercialisation approuvées par les précédents conseils d'administration a été confirmée par la signature de toutes les promesses de vente.

	ACQUEREURS		TERRAIN		PROMESSE
	Lots n°	Nom	surface	SDP	Date
TRANCHE 1	31 A	SACOGIVA	1 650	3 780	13/11/2013
	31 B	PROVENCE HABITAT	1 659	3 780	25/10/2013
	32	FAMILLE & PROVENCE	3 296	7 560	18/09/2013
	33 A	SOGEDIM	3 777	5 870	25/07/2013
	33 B	SOGIPROM	3 777	5 870	27/01/2013
	34	PRAXIS / SAIGI	6 627	12 600	14/01/2014
	35 A	FIGUIERE	2 344	5 000	12/09/2013
	35 B	CAUDELLYS	2 203	5 000	12/09/2013
		TOTAL		25 333	49 460

TRANCHE 2	29	ICADE	1 922	2 500	27/02/2014
	28	ART PROMOTION	1 896	2 500	27/02/2014
	22 A	PAYS D'AIX HABITAT	1 458	2 500	27/02/2014
	22 B	ARCADE	1 458	2 500	27/02/2014
	27	DIOCESE	1 144	1 200	27/02/2014
	MV	PRAXIS / SAIGI	11 000	5 000	27/02/2014
	TOTAL		18 878	16 200	
	TOTAL GENERAL		44 211	65 660	

POUR LA TRANCHE 1 :

Les permis de construire ont été déposés, ils ont tous été délivrés sauf pour les bailleurs sociaux SACOGIVA et FAMILLE ET PROVENCE qui sont soumis à une procédure de concours.

Les actes de vente sont ainsi programmés pour 2015 et les premières constructions devraient démarrer à la fin du premier semestre pour l'été 2016.

POUR LA TRANCHE 2 :

Il est rappelé que si les promesses de vente ont été passées en 2014, il avait été décidé que les permis de construire ne seraient pas déposés avant juillet 2015 pour ne pas parasiter la commercialisation de la première tranche.

Cette décision est bien évidemment maintenue.

ETUDES

Durant l'année 2013, plusieurs études relatives à la viabilisation de l'opération avaient été initiées. Celles-ci se sont poursuivies durant l'année 2014 permettant soit d'aboutir à des validations d'étapes techniques, soit pour certaines affaires plus avancées, de retenir les entreprises qui seront en charge des travaux :

- Réaménagement de l'avenue Fresnel sur la propriété anciennement Adrian permettant la réalisation des différents programmes de logements de la société Nexity qui contribuent à l'amélioration du quartier (meilleure desserte, présence de transports en commun, foncier retrouvé pour aménagement des locaux du stade, ...).

La finalisation des études s'est opérée en 2014 et la consultation d'entreprises a permis de retenir COLAS pour le lot 1 (VRD) 892 883 € HT et GENERAL ENVIRONNEMENT pour le lot 2 (espaces verts) 33 000€ HT.

Les travaux seront achevés en 2015.

- Création de l'avenue des Prix Nobel, mail urbain préfigurant les dispositifs de desserte de l'écoquartier et permettant la desserte des nouveaux îlots d'habitation du secteur de la Haute Duranne.

La finalisation des études s'est opérée en 2014 et la consultation d'entreprises a permis de retenir COLAS pour le lot 1 (VRD) 1 170 579 € HT et l'entreprise CALVIERE pour le lot 2 (espaces verts) 82 000€ HT.

Les travaux seront achevés en 2015.

- Création de 3 parkings publics à proximité de ces logements et des superstructures publiques existantes ou à créer (Espace polyvalent, groupe scolaire...).

Concernant le parking P1, le DCE a été finalisé en 2014 et la procédure d'appel public à la concurrence sera lancée en 2015.

Concernant les parkings P2 et P3, dépendant d'aménagements connexes, le dossier d'études niveau PRO a été validé en 2014. La réalisation devrait démarrer néanmoins en 2015.

- *Liaison Est/Ouest interquartier (chemin du Bourg) pour assurer la connexion, sous la RD543, entre la Haute Duranne et la partie Est du territoire.*
En 2014, un dossier d'études niveau PRO a été validé avec la Ville et le CG13, directement concerné par cet aménagement qui impacte une voirie départementale.
- *Connexion Duranne / Giratoire de Lagremeuse via la « Route de Lagremeuse » afin d'assurer le dernier accès indispensable au Pôle Duranne / Les Milles.*
Pour rappel, la réalisation de cette voie impose un raccordement obligatoire sur le giratoire de Lagremeuse situé sur la Commune de Cabriès. L'emprise de ce raccordement nécessite ainsi l'acquisition foncière de terrains jusqu'alors non maîtrisée. En 2014, la SEMEPA a obtenu un accord foncier avec l'ensemble des propriétaires au prix de 5€/m² terrain. Les actes correspondants ont été signés. Parallèlement, la SEMEPA a engagé les études techniques pour la réalisation de l'ensemble de la voie, ce qui a permis d'arrêter un dossier niveau AVP. Le CG13 a également été saisi afin d'établir la convention d'usage.
Les travaux pourraient être engagés fin 2015 dans l'hypothèse d'une validation des principes de raccordement par la Commune de Cabriès.
- *Viabilisation de la première partie du quartier de la Haute Duranne.*
Le DCE a été finalisé et adressé à l'ensemble des services et des concessionnaires concernés pour validation. Les travaux sont programmés pour le second semestre 2015.
- *Création d'un second groupe scolaire dont la livraison est envisagée concomitamment à l'arrivée de nouveaux habitants en 2016.*
En 2014, les études programmatiques pilotées par la SEMEPA en partenariat avec les services de la Ville d'Aix-en-Provence ont révélé la nécessité de réaliser deux unités nouvelles réparties sur le « haut » et le « bas » de la ZAC.
Le ou les concours d'architectes sont prévus pour 2015.

✚ TRAVAUX

- Réalisation de quelques reprises liées à la garantie de parfait achèvement de l'Espace Polyvalent Duranne / Arbois, équipement multifonctionnel de 700 m² environ à vocations diverses allant de la maison des associations à un centre aéré en passant par toutes les utilisations nécessaires à la vie du quartier.
- Achèvement de la buvette sur le secteur du City Stade et du jeu de boules.
- Réception des travaux préparatoires de la voie de la future crèche privée « Cacao ». La construction de ce bâtiment devrait démarrer en 2015. La SEMEPA n'engagera la finalisation de la voie qu'après l'achèvement des travaux de terrassement de crèche. Pour cela, un marché a d'ores et déjà été attribué à l'entreprise Gil TP pour un montant de 178 000 € HT.

Ce point de situation étant fait, il y a lieu de présenter le bilan prévisionnel pour l'année 2014 par rapport à celui approuvé en 2013.

DEPENSES

Acquisitions foncières

Afin de tenir compte des frais annuels constatés liés aux taxes foncières, le montant total de ce poste est augmenté de 65 000€ et réparti sur la durée de la concession de façon dégressive.

Travaux

Le bilan financier de l'opération Ecoquartier qui a été approuvé le 26 avril 2013 ne subit pas de changements majeurs en 2014. La répartition annuelle a été néanmoins ajustée en cohérence avec les besoins et le rythme de la commercialisation.

Les résultats de l'appel d'offre concernant la viabilisation des nouvelles tranches opérationnelles de la ZAC font ressortir un montant de travaux conforme aux prévisions.

En complément, considérant les premières estimations reçues des équipes de maîtrise d'œuvre, 18 000 000€ seront affectés sur les 3 années à venir aux infrastructures structurantes indispensables au quartier (ouvrages exposés en première partie).

Par ailleurs, en l'absence de données chiffrées arrêtées sur les gros ouvrages de superstructure, les grandes masses financières sont maintenues.

Honoraires

Le montant est maintenu à son niveau de 2013.

Frais divers

Le montant est maintenu à son niveau de 2013.

Charges financières

Le montant est maintenu à son niveau de 2013.

RECETTES

Cessions

Aucun changement du montant total des recettes par rapport au CRAC 2013.

En 2014, seule la recette de cession liée à la vente du terrain de la crèche « cacao » a été enregistrée.

En 2015, 20 700 000 € sont néanmoins prévus, ce qui correspond aux deux tranches de commercialisation validées par les précédents Conseil Municipaux et Conseil d'Administration soit 65 660 m² de SDP.

Participations

Le montant est maintenu à son niveau de 2013.

Autres produits

On note une augmentation de ce poste de 10 500€ liée au prix reçu lors du concours 2014 de la fédération des EPL pour les qualités énergétiques de la salle polyvalente ARBOIS-DURANNE.

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 27 600€ pour l'exercice 2014.

Conclusion :

Il ressort de ce nouveau bilan un excédent de résultat de l'ordre de 208 000€ HT

Le bilan prévisionnel joint est proposé à l'approbation du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu à la collectivité.

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

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT



CR CS5CO CDR Duranne Consolidé

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		Bilan					
		Approuvé	Réalisé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart				
	RESULTAT D'EXPLOITATION	262 724	23 370 438	25 503 779	-2 133 341	5 875 637	-8 255 773	13 728 731	-5 523 156	-5 490 760	13 696 335	13 662 335	-5 456 760	-3 047 750	4 227 167	172 321 303	172 321 303	-54 500											
	DEPENSES	172 256 203	59 328 165	56 917 126	2 381 033	16 751 280	16 461 348	13 728 731	-5 523 156	-5 490 760	13 696 335	13 662 335	-5 456 760	-3 047 750	4 227 167	172 321 303	172 321 303	65 000											
	1 ETUDES	1 560 730	1 229 011	1 191 107	37 904	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700	35 640	63 879	1 560 730	1 560 730	0											
	2 ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	2 944 906	2 925 806	2 911 371	14 435	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	4 100	3 009 906	3 009 906	65 000												
	3 TRAVAUX	130 966 450	37 087 362	35 523 611	1 563 771	14 043 784	13 793 784	13 793 784	11 316 500	11 316 500	11 316 500	11 316 500	11 316 500	9 166 500	11 609 000	130 966 450	130 966 450	0											
	4 HONORAIRES	14 494 294	3 942 148	3 752 411	1 563 771	1 637 084	1 601 594	1 601 594	1 346 251	1 313 855	1 313 855	1 313 855	1 293 855	1 024 355	1 024 307	14 494 294	14 494 294	0											
	5 FRAIS DIVERS	2 188 110	1 648 600	1 588 535	60 064	66 712	62 280	62 280	62 280	62 280	62 280	62 280	58 280	58 280	107 059	2 188 110	2 188 110	0											
	6 PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	1 644 780	0											
	7 CHARGES FINANCIERES	6 057 134	2 450 539	2 435 412	15 127	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	456 595	6 057 134	6 057 134	0											
	8 REMUNERATIONS	12 399 899	8 399 900	7 899 900	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	12 399 900	1											
	9 Reprise TVA																												
	RECETTES	172 519 027	82 688 603	82 490 935	247 688	22 626 917	8 205 575	8 205 575	8 205 575	8 205 575	8 205 575	8 205 575	8 205 575	8 178 125	17 968 007	172 519 027	172 519 027	10 500											
	1 CESSIONS TERRAINS ET IMMOBILIES	157 037 393	69 283 386	69 142 828	140 558	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	17 968 257	157 037 393	157 037 393	0											
	2 PARTICIPATIONS	4 683 189	2 793 189	2 793 189		1 890 000										4 683 189	4 683 189	0											
	3 SUBVENTIONS	4 573 471	4 573 471	4 573 471												4 573 471	4 573 471	0											
	4 AUTRES PRODUITS	1 348 348	1 358 848	1 348 348	10 500											1 358 848	1 358 848	10 500											
	5 PRODUITS FINANCIERS	4 054 023	4 044 556	4 016 917	27 640	9 467										4 054 023	4 054 023	0											
	6 REBOURSEMENTS PREFINANCEMENTS	822 603	645 153	576 153	69 000	27 450	27 450	27 450	27 450	27 450	27 450	27 450	27 450	10 000	2 750	822 603	822 603	0											
	9 Reprise TVA																												
	FINANCEMENT	444 752	444 752	732 436	-287 684	-294 710	-150 042	-150 042	-150 042	-150 042	-150 042	-150 042	-150 042	-150 042	-150 042	0	0	0											
	AMORTISSEMENTS	1 422 000	977 248	689 564	287 684	294 710	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	1 422 000	1 422 000	0											
	1 EMPRUNTS (REBOURSEMENT)	1 422 000	977 248	689 564	287 684	294 710	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	1 422 000	1 422 000	0											
	2 AVANCES (REBOURSEMENT)	1 422 000	977 248	689 564	287 684	294 710	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	150 042	1 422 000	1 422 000	0											
	3 TRESORERIE (SORTIES)																												
	MOBILISATIONS	1 422 000	1 422 000	1 422 000												1 422 000	1 422 000	0											
	1 EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)	1 422 000	1 422 000	1 422 000												1 422 000	1 422 000	0											
	2 AVANCES (ENCAISSEMENTS)	1 422 000	1 422 000	1 422 000												1 422 000	1 422 000	0											
	3 TRESORERIE (ENTRIES)																												
	TRESORERIE	195 164 105	61 177 832	58 427 602	26 974 352	32 585 088	24 179 273	19 560 214	18 656 117	18 656 117	18 656 117	18 656 117	18 656 117	8 211 065	7 674 538	195 164 105	195 164 105	208 225											
	Dépenses TTC	174 841 256	84 636 553	84 345 844	290 710	23 010 407	8 211 065	8 211 065	8 211 065	8 211 065	8 211 065	8 211 065	8 211 065	8 211 065	8 211 065	174 841 256	174 841 256	174 880 967											
	Recettes TTC	-20 860 981	26 974 352	26 780 100	194 253	5 610 736	-8 405 815	-5 523 156	-5 523 156	-5 523 156	-5 523 156	-5 523 156	-5 523 156	-5 523 156	-5 490 819	-20 860 981	-20 860 981	208 225											
	TRESORERIE PERIODE																												
	TRESORERIE CUMUL																												

Le Directeur
Jean-Louis VINCENT