




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2015-409**

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 :	
Date de signature :	01/10/2015
Date de réception :	01/10/2015
	
POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE: - ACTE SING. ✓ - COMPTE RENDU OFFICIEL ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉRALITÉ ✓	

**OBJET : RENOUELEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DITE DU PARC DE LA DURANNE- AUTORISATION DU
LANCEMENT DE LA CONSULTATION- APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES- DÉSIGNATION
DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT DÉCISION DU CONSEIL.**

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 Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, 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 Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaelle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, 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 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 Gaelle LENFANT, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Michael ZAZOUN à Madame Charlotte BENON.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Alexandre GALLESE, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Claude MAINA, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Jules SUSINI.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Maurice CHAZEAU donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction des Marchés Publics

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2015

Nomenclature : 1.7
Actes spéciaux et divers

RAPPORTEUR : Monsieur Maurice CHAZEAU

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

OBJET : RENOUVELLEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DITE DU PARC DE LA DURANNE- AUTORISATION DU LANCEMENT DE LA CONSULTATION- APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES- DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT DÉCISION DU CONSEIL.-
Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

En 1991, la Commune d'Aix en Provence, désireuse de promouvoir l'activité tertiaire et commerciale sur son territoire, a pris l'initiative d'aménager 320 hectares du site dit du Parc de la Duranne, avec pour ambition la création de 400 000 M² de plancher hors œuvre.

Le périmètre de l'opération était déjà à cette époque idéalement desservi tant par le réseau routier (D9) qu'autoroutier (A51 et A8), étoffé depuis 2001 par la Gare TGV dite de l'Arbois. En outre, la proximité avec la plateforme aéroportuaire de Marseille Provence, ainsi dans une moindre mesure qu'avec celle de l'aérodrome d'Aix les Milles, accessible à l'aviation d'affaire, a renforcé la Collectivité Territoriale dans son choix.

C'est donc en toute cohérence, que par délibération de son conseil municipal en date du 24 janvier 1991, la Commune d'Aix en Provence a créé la Zone d'aménagement concertée dite du Parc de la Duranne dont elle a concédé, par convention en date 16 avril 1991 et sans mise en concurrence, la réalisation à la société d'économie mixte SEMEVA (devenue depuis lors SEMEPA)

Le traité de concession initial a fait l'objet de cinq avenants dont certains ont modifié des éléments de l'opération, sans toutefois remettre en cause son économie générale.

Ainsi, par avenant N°1, en date du 9 juin 1992, l'état prévisionnel des recettes et des dépenses de la ZAC du Parc de la Duranne a été intégré au traité de concession, après approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du Conseil Municipal du 9 avril 1992.

Par avenant N°2 en date du 23 Janvier 1997, il a été décidé notamment :

- d'une prolongation de la durée de la convention initialement fixée à dix ans à compter de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, jusqu'au 31 décembre 2010, afin de tenir compte de l'état d'avancement de l'opération et de son adaptation à la conjoncture,
- d'une réduction du périmètre de la ZAC en contrepartie de l'indemnisation de l'Aménageur,
- d'une modification de la mission de l'Aménageur en conformité avec la loi.

Par avenant N°3 en date du 18 septembre 2006, le contrat de concession a été prorogé pour cinq années jusqu'au 31 décembre 2015 et la rémunération de l'Aménageur, portée à 8 900 000 euros.

En effet, la pression foncière à laquelle la commune concédante s'est trouvée confrontée, l'a conduite à envisager une réorientation de sa politique d'aménagement vers la création, en plus de la partie activité, d'un sous périmètre de pur habitat.

Les modifications découlant de l'avenant N°3 du 18 septembre 2006 ont eu pour objectif de mettre le traité de concession en cohérence avec les nouvelles orientations communales qui se sont donc traduites par plusieurs évolutions financières tant en recettes qu'en dépenses.

L'équilibre tel qu'il ressortait du bilan de l'opération, n'appelait aucune participation financière de la ville mais la convention prévoyait en outre que la Ville assumerait seule le déficit constaté en fin de concession.

Par avenant N°4 en date du 7 février 2008, les parties ont convenu de redimensionner les équipements publics en créant une crèche et un groupe scolaire notamment, qui ont induit un certain volume de mouvements financiers en recettes et en dépenses entre la Ville et l'on aménageur.

La Ville avait engagé une réflexion sur la transformation de la dernière partie de la ZAC en logements, qui devait permettre de répondre aux objectifs tant qualitatifs que quantitatifs en matière d'habitat, présentés dans le plan local de l'habitat de la Communauté du Pays d'Aix. Le succès commercial de la partie « logement » définie en 2006, a nécessité l'adaptation des équipements de la zone aux besoins d'habitants toujours plus nombreux puisque représentant une population de 6000 personnes.

Cette réorientation de l'opération a conduit à une refonte totale du bilan de la ZAC et la convention initiale a donc été reprise dans son intégralité afin d'y intégrer les avenants précédents et d'assurer une mise à jour du contrat au regard des dernières évolutions réglementaires, notamment les dispositions de l'article L300-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, par avenant N°5 au traité de concession, en date du 28 juillet 2010, il a été mis un terme au principe mis en place par l'avenant N°2 du 23 janvier 1997 de cessions gratuites des terrains et immeubles bâtis antérieurement acquis par le concédant, lequel a donc souhaité que les mutations s'opèrent dorénavant à titre onéreux, le prix de cession étant fixé par les services des Domaines.

La convention de concession ainsi modifiée s'achève définitivement le 31 décembre 2015.

A ce jour il a déjà été commercialisé environ 362 350 M² de SDP, il demeure encore environ 182 061 M² de SDP de logement à commercialiser quasi essentiellement dans le secteur de la haute Duranne et marginalement dans le secteur dit de la crête

Il apparaît nécessaire, en conséquence, d'assurer la poursuite de l'opération.

Afin de respecter scrupuleusement tant les dispositions législatives et réglementaires communautaires et nationales, que la jurisprudence y afférant, applicables en la matière, la Collectivité Territoriale doit donc initier une procédure de mise en concurrence, tendant à renouveler l'attribution du traité de concession de la ZAC du Parc de la Duranne, procédure à l'issue de laquelle sera retenu par la Ville en qualité de nouveau concessionnaire, le candidat qui aura présenté l'offre économiquement la plus avantageuse en regard des critères de sélection fixés dans le dossier.

La procédure de passation de la nouvelle concession d'aménagement est soumise notamment à la directive européenne 2014/23/UE du 26 février 2014 sur l'attribution des contrats de concession, aux dispositions du code général des collectivités territoriales ainsi qu'aux articles L 300-1 et suivants et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, tels que prévus par la loi N°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et par les décrets N°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et N°2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement.

Elle obéit également à certaines dispositions du code des marchés publics, pour ce qui concerne en particulier l'organisation de la publicité.

Conformément aux prescriptions des textes précités, il convient de demander à notre Assemblée Délibérante de se prononcer aujourd'hui sur les différentes composantes de ce dossier, en particulier :

- sur le lancement de la procédure et le principe de la réalisation de l'opération d'aménagement par le biais d'une concession d'aménagement,
- sur les objectifs poursuivis tels qu'ils seront déclinés dans le cahier des charges soumis aux candidats,
- sur les missions de l'aménageur,
- sur les critères de choix retenus par notre Collectivité, qui seront insérés dans l'avis d'appel public à candidature et qui présideront à la désignation de l'aménageur,
- sur la désignation de la commission dite « commission d'aménagement », chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les propositions.

1) Sur le lancement de la procédure et le principe de la réalisation de l'opération d'aménagement par le biais d'une concession d'aménagement :

En l'espèce, notre Collectivité souhaite conserver un rôle actif dans la définition et la réalisation de l'opération d'aménagement et dès lors deux modes opératoires s'offrent à elle :

- soit une réalisation en régie supposant des capacités et des ressources humaines, organisationnelles et financières internes suffisantes pour conduire et mener à bien l'opération ;
- soit elle transfère la maîtrise d'ouvrage par le biais d'une concession d'aménagement à un aménageur tout en conservant en sa qualité, d'autorité concédante l'organisation

ainsi que le contrôle tant de l'action de l'aménageur que de l'évolution de l'opération, afin de s'assurer que les objectifs poursuivis sont atteints.

Ainsi la concession d'aménagement se définit comme le contrat administratif par lequel le concédant confie à un opérateur public ou privé désigné en tant que concessionnaire, une opération d'aménagement s'accompagnant du transfert de la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement, du premier vers le second.

A l'échéance de l'opération d'aménagement actuellement en cours sur la Duranne, fixée au 31 décembre 2015, l'intérêt général de la Collectivité, axé sur le développement durable de son territoire mais également des équipements et services proposés à la population et la cohérence de sa politique en la matière, commandent de poursuivre la dite opération jusqu'à son terme final, dont il est raisonnable de penser qu'il sera atteint à l'horizon 2025.

Les contraintes matérielles internes à nos services, commandent une externalisation de la poursuite de l'aménagement et c'est en conséquence le mécanisme de concession d'aménagement qui s'impose naturellement

L'aménageur se verra confier la charge des études ainsi que la réalisation de la fin de l'opération d'aménagement dont le principe, le programme, et la délimitation sont définis dans le cahier des charges qui sera remis aux candidats.

Le traité de concession fixera les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, à ses risques et périls et sous le contrôle de la Collectivité. Territoriale et supportera une part significative des risques économiques de l'opération d'aménagement.

2) sur les objectifs poursuivis tels qu'ils seront déclinés dans le cahier des charges soumis aux candidats :

La ZAC ayant déjà été créée, et s'agissant en conséquence de la poursuite d'une opération existante il convient de se reporter, pour ce qui est des objectifs de l'opération, à la pièce existante demeurant annexée au cahier des charges : Le rapport de présentation portant révision simplifiée du PAZ de la ZAC du Parc de la Duranne adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

3) sur les missions de l'aménageur à poursuivre et à achever :

L'aménageur devra en particulier :

- Assurer l'acquisition et la gestion foncière et immobilière,
- Assurer la gestion des biens acquis,
- Finaliser le projet,
- Aménager le site,
- Conduire le projet,
- Organiser la mise en concurrence des groupements de promoteurs.

Avec la volonté d'innover et de constituer une véritable force de propositions, il devra s'inscrire dans une dynamique environnementale se traduisant par:

- la réalisation d'un éco quartier,
- la hiérarchisation des voies de circulation visant à privilégier les circulations douces,
- l'amélioration de la sécurité des habitants,
- la réduction des effets de la pollution automobile,

- la mise en œuvre de techniques alternatives de production d'énergie : géothermie, chaufferie bois, panneaux solaires,
- la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux de pluies : stockage à la parcelle, boues d'infiltration, bassins de rétention.

4) sur les critères de choix retenus par notre Collectivité, qui seront insérés dans l'avis d'appel public à candidature et qui présideront à la désignation de l'aménageur :

A titre liminaire il est rappelé que les étapes de la procédure sont les suivantes : un avis d'appel public à la concurrence sera dans un premier temps publié dans la presse habilitée conformément à la réglementation en vigueur.

La collectivité Territoriale transmettra à l'ensemble des candidats qui auront fait acte de candidature le dossier de la consultation, aucune sélection n'étant opérée par elle à ce stade. Le nombre de candidats admis à présenter une proposition ne sera donc pas limité.

Dès lors chacun d'entre eux recevra le document-programme précisant d'une part les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetées ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération et d'autre part, les modalités et la date de remise des propositions des candidats.

La commission d'aménagement interviendra au stade de l'analyse des propositions pour exprimer un avis consultatif préalablement à l'engagement obligatoire des négociations avec un ou plusieurs candidats.

In fine, au terme de la phase de négociation, notre Assemblée Délibérante choisira le concessionnaire sur la proposition qui lui sera adressée, au vu du ou des avis émis par la commission d'aménagement, en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée.

L'Offre économiquement la plus avantageuse, sera appréciée en fonction des critères suivants hiérarchisés par ordre décroissant d'importance :

- méthodologie
- objectifs de développement durable et environnemental
- risques significatifs

5) sur la désignation de la commission dite « commission d'aménagement », chargée d'émettre un avis sur les candidatures et les propositions :

Il convient ici de faire application de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission.

Le rôle de cette dernière sera d'analyser les candidatures et d'émettre un avis consultatif sur les propositions reçues, lequel avis devra impérativement intervenir préalablement à l'engagement des négociations avec les candidats.

La commission peut également si besoin est, être appelée à se réunir pour donner son avis à tout moment de la procédure.

La commission qui sera désignée sera spécifique à la concession afférente à l'opération d'aménagement du Parc de la Duranne et non pas générale à toutes les concessions d'aménagement de la Collectivité.

Les textes ne fixent pas le nombre des membres de la commission, qui n'est constituée que d'élus, la ville gardant toutefois la possibilité de se faire assister en tant que de besoin par ses services ou par un éventuel assistant à maîtrise d'ouvrage.

En la matière, il est impératif de veiller à ce qu'aucun conflit d'intérêt n'existe entre les membres de la commission d'aménagement et les candidats,

Il conviendra donc de ne désigner pour composer la commission d'aménagement que des élus titulaires et suppléants qui ne sont en aucune manière liés à l'un des candidats, personne physique ou morale.

A ce titre, et dans la mesure où il est loisible à la SEMEPA de faire acte de candidature, les élus statutairement liés à la SEM ne pourront en aucune manière occuper quelques fonctions que ce soient, au sein de la futur commission

Il est rappelé que si, une personne morale ou physique, liée de quelque manière que ce soit à l'un des membres de la futur commission, souhaitait faire acte de candidature, le ou les membres de la commission concernée devront immédiatement démissionner, puisqu'à défaut les délits de favoritisme et de prise illégale d'intérêts pourraient être caractérisés

Par assimilation avec les modalités de désignation et de fonctionnement de la commission d'appel d'offres et de la commission de délégation de service public de la Commune d'Aix en Provence, respectivement prévues par le code des marchés publics et par le code général des collectivités territoriales, il conviendra de prévoir un nombre égal d'élus titulaires et d'élus suppléants que je vous propose de fixer à cinq, désignés au sein de notre Assemblée Délibérante à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne.

L'élection des membres titulaires et des suppléants aura lieu sur la même liste, sans panachage ni vote préférentiel, les listes pouvant comprendre moins de noms qu'il n'y a de sièges de titulaires et de suppléants à pourvoir.

En cas d'égalité de moyenne sur un siège restant à pourvoir, le siège reviendra à la liste qui a obtenu le plus grand nombre de suffrages. Si les listes en cause ont également recueilli le même nombre de suffrages, le siège sera attribué au plus âgé des candidats susceptibles d'être proclamés élus.

Il sera pourvu au remplacement d'un membre titulaire de la commission par le suppléant inscrit sur la même liste et venant immédiatement après le dernier titulaire élu de ladite liste. Le remplacement du suppléant, ainsi devenu membre titulaire, sera assuré par le candidat inscrit sur la même liste, immédiatement après ce dernier.

Il sera procédé le cas échéant, au renouvellement intégral de la commission lorsqu'une liste se trouve dans l'impossibilité de pourvoir, dans les conditions telles que prévues à l'alinéa précédent, au remplacement des membres titulaires auxquels elle a droit.

Les membres élus auront voix délibérative et en cas de partage égal des voix, le président aura voix prépondérante.

La commission pourra faire appel au concours d'agents de la ville compétents dans la matière qui fait l'objet de la consultation ou en matière de marchés publics.

Le Président de la commission d'aménagement sera Madame le Maire en sa qualité de Personne habilitée à engager les négociations et à signer la concession d'aménagement.

Le représentant éventuel de Madame le Maire, pour présider la commission d'aménagement ou engager les négociations sera désigné par voie d'arrêté municipal .

La commission sera convoquée au moins cinq jours francs avant la date prévue pour la réunion. Le quorum sera atteint lorsque plus de la moitié des membres ayant voix délibérative seront présents.

Si, après une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, la commission sera à nouveau convoquée et se réunira alors valablement sans condition de quorum.

La commission dressera procès-verbal de ses réunions et tous ses membres pourront demander que leurs observations soient portées au procès-verbal.

Enfin, les listes des candidats devront être déposées à la Direction des Assemblées et des Commissions deux jours francs (le jour d'envoi de la liste et le jour de réunion ne devant pas être décomptés) au moins avant la date du Conseil Municipal.

C'est pourquoi, compte-tenu de ce qui précède, afin de poursuivre et achever l'opération d'aménagement du Parc de la Duranne , telle que décrite ci-dessus et dans le contexte qui vous a été exposé, je vous demande, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le principe de la poursuite de l'opération d'aménagement du Parc de la Duranne par le biais d'une concession d'aménagement,
- AUTORISER** le lancement de la procédure de mise en concurrence selon les modalités ci-avant indiquées et suivant les critères de sélection des candidats qui ont été définis,
- APPROUVER** le cahier des charges de l'opération joint en annexe,
- DECIDER** la création de la commission d'aménagement spécifique à l'opération d'aménagement du Parc de la Duranne par voie de concession d'aménagement,
- DESIGNER** parmi le Conseil Municipal cinq membres titulaires et cinq membres suppléants, composant la commission d'aménagement du Parc de la Duranne, suivant le système de la représentation proportionnelle, avec application de la règle à la plus forte moyenne

DL.2015-409 : RENOUELEMENT DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE DITE DU PARC DE LA DURANNE- AUTORISATION DU LANCEMENT DE LA CONSULTATION- APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES- DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT

Présents et représentés : 42

Présents : 35

Abstention : 1

Non participation : 0

Suffrages exprimés : 41

Pour : 34

Contre : 7

Ont voté contre : Edouard BALDO – Lucien-Alexandre CASTRONOVO – Charlotte de BUSSCHERE – Michele EINAUDI – Hervé GUERRERA – Souad HAMMAL – Gaëlle LENFANT

Se sont abstenus : Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET

N'ont Pas pris part au vote : Néant

Une seule liste a été déposée et a obtenu 34 voix

Ont été désignés à la Commission d'aménagement :

Titulaires :

- Maurice CHAZEAU
- Christine BERNARD
- Irène MALAUZAT
- Eric CHEVALIER
- Muriel HERNANDEZ

Suppléant :

- Karima ZERKANI-RAYNAL
- Francis TAULAN
- Reine MERGER
- Philippe de SAINTDO
- Patricia BORRICAND

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire
Président de séance et les membres du conseil présents

Le Maire
Maryse JOISSAINS-MASINI

Le compte rendu a été affiché le 01/10/2015
(art. L2121-25 et R2121-11 du C.G.C.T)

DL.2015-409 – RENOUELEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE
LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DITE DU PARC DE LA DURANNE –
AUTORISATION DU LANCEMENT DE LA CONSULTATION – APPROBATION DU
CAHIER DES CHARGES – DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
DÉCISION DU CONSEIL

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 R2121-11 du C.G.C.T.)

Aix-en-Provence le, 01 octobre 2015

BORDEREAU D'ENVOI
(AR à envoyer à : assemblees@mairie-aixenprovence.fr)

92-15

Commune d'Aix en Provence
à
M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 septembre 2015

01 OCT. 2015

COURRIER ARRIVE

01.01	ELECTION DES CONSEILLERS METROPOLITAINS
DL.2015-355	
02.06	INFORMATION DU CONSEIL - COMMUNICATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉS ET DU COMPTE ADMINISTRATIF 2014 DE LA COMMUNAUTÉ DU PAYS D'AIX
DL.2015-388	
02.07	INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SACOGNA POUR L'EXERCICE 2014.
DL.2015-389	
02.08	INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SEMEPA POUR L'EXERCICE 2014
DL.2015-390	
02.09	INFORMATION DU CONSEIL - RAPPORT D'ACTIVITES SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES POUR L'EXERCICE 2014.
DL.2015-391	
02.11	INFORMATION DU CONSEIL - DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DES CRECHES, CENTRES DE LOISIRS ET AUTRES STRUCTURES PETITE ENFANCE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES DU DELEGATAIRE - ANNEE 2014
DL.2015-393	
02.12	INFORMATION DU CONSEIL - DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC "CREMATORIUM ET PARC MÉMORIAL DE PROVENCE - RAPPORT ANNUEL DU DÉLÉGATAIRE SUR L'EXERCICE 2014
DL.2015-394	
02.13	INFORMATION DU CONSEIL - CONVENTION DE CONCESSION DU STATIONNEMENT PAYANT DU 29 DECEMBRE 1986. RAPPORT DU DELEGATAIRE EXERCICE 2014.
DL.2015-395	
02.14	INFORMATION DU CONSEIL - PARKING ROTONDE. CONVENTION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC DU 24 OCTOBRE 2003. RAPPORT DU DELEGATAIRE EXERCICE 2014.
DL.2015-396	
04.08	RENOUVELLEMENT DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DITE DU PARC DE LA DURANNE- AUTORISATION DU LANCEMENT DE LA CONSULTATION- APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES- DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT DÉCISION DU CONSEIL.
DL.2015-409	

05.01
DL.2015-416

MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA REQUALIFICATION
DES PLACES DE LA MADELEINE, DES PRÊCHEURS, VERDUN,
DES RUES ADJACENTES DU PALAIS MONCLAR ET DE LA RUE
THIERS - RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU JURY

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

01 OCT. 2015

COURRIER ARRIVE

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
Commune d'Aix en Provence
Poursuite de la ZAC du "PARC DE LA DURANNE"
Mise en concurrence pour le choix d'un aménageur

CAHIER DES CHARGES

Commune d'Aix en Provence

Hôtel de Ville

Place de l'Hôtel de Ville

13100 Aix en Provence

SOMMAIRE

I PREAMBULE

II OBJET DE LA CONSULTATION

III. OBJECTIFS DE L'OPERATION

IV. PERIMETRE

V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

VI. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

VII ANNEXES :

N° 1 -Rapport de présentation portant révision simplifiée du PAZ de la ZAC PARC DE LA DURANNE adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

N°2 –Plan Périmétral issu du dossier de création de la ZAC

N°3 -Surface Vendues depuis l'origine

N°4- Cahier des charges de cession et de location de terrain modificatif N° 2

N°5-Règlement de révision simplifié du PAZ de la ZAC PARC DE LA DURANNE adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

N°6 -Plan local d'urbanisme

N°7-Plan général de la Zone au 1/ 2.500e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence.

N°8-Plan secteur de Logements au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

N°9-Plan secteur de la Plaine au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

N°10-Plan secteur de la Haute Duranne au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence.

N°11-Plan secteur de la Crête au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

N°12-Plan des servitudes liées à l'inondabilité au 1/ 2.500e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence

I PREAMBULE :

En 1991 La Commune d'Aix en Provence, désireuse de promouvoir l'activité tertiaire et commerciale sur son territoire, a pris l'initiative d'aménager 320 hectares du site dit de la Duranne, avec pour ambition la création de 400 000 M² de plancher hors œuvre.

Le périmètre de l'opération était déjà à cette époque idéalement desservi tant par le réseau routier (D9) qu'autoroutier (A51 et A8), étoffé depuis 2001 par la Gare TGV dite de l'Arbois.

En outre, la proximité avec la plateforme aéroportuaire de Marseille Provence, ainsi dans une moindre mesure qu'avec celle de l'aérodrome d'Aix les Milles, accessible à l'aviation d'affaire, a renforcé la Collectivité Territoriale dans son choix.

C'est donc en toute cohérence, que par délibération de son conseil municipal en date du 24 janvier 1991, la Commune d'Aix en Provence a créé la Zone d'aménagement concertée dite de la « Duranne » dont elle a concédé, par convention en date 16 avril 1991 et sans mise en concurrence, 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 de l'opération sans toutefois remettre en cause son économie générale.

Ainsi, par avenant N°1, en date du 9 juin 1992, l'état prévisionnel des recettes et des dépenses de la ZAC de la Duranne a été intégré au traité de concession, après approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du Conseil Municipal du 9 avril 1992.

Par avenant N°2 en date du 23 Janvier 1997, il a été décidé notamment:

- D'une prolongation de la durée de la convention initialement fixée à dix ans à compter de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, jusqu'au 31 décembre 2010, afin de tenir compte de l'état d'avancement de l'opération et de son adaptation à la conjoncture
- D'une réduction du périmètre de la ZAC en contrepartie de l'indemnisation de l'Aménageur :

Il est rappelé que la zone à aménager a une superficie de 320 hectares ; son aménagement doit permettre la construction de 490.900 m² SHON (cf plan en annexe)

D'accord entre les parties, la superficie de la zone dont l'aménagement est concédée à la SEMEVA est réduite à 270 hectares et à 416.365 m² SHON.

En contre-partie de cette réduction, la Ville d'Aix en Provence s'engage à verser à la SEMEVA une indemnité de trente millions de francs. Le versement de cette indemnité interviendra au plus tard au cours du 2ème trimestre 1997.

- D'une modification de la mission de l'Aménageur en conformité avec la loi

Les tâches et travaux d'infrastructures prévus au dossier de réalisation et dont l'intérêt général dépasse le cadre strict de la ZAC (cf Programme des Equipements Publics) seront pris directement en charge par la Ville dès entrée en vigueur du présent Avenant.

Par avenant N°3 en date du 18 septembre 2006, le contrat de concession a été prorogé pour cinq années jusqu'au 31 décembre 2015, et la rémunération de l'Aménageur, portée à 8 900 000 euros

En effet, la pression foncière à laquelle la Commune concédante s'est trouvée confrontée, l'a conduite à envisager une réorientation de sa politique d'aménagement vers la création, en plus de la partie activité, d'un sous périmètre de pur habitat.

Les modifications découlant de l'avenant du 18 septembre 2006 ont eu pour objectif de mettre le traité de concession en cohérence avec les nouvelles orientations communales et se sont donc traduites par plusieurs évolutions financières tant en recettes qu'en dépenses.

L'équilibre tel qu'il ressortait du bilan de l'opération, n'appelait aucune participation financière de la Commune mais la convention prévoyait qu'elle assumerait seule le déficit constaté en fin de concession.

Par avenant N°4 en date du 7 février 2008, les parties ont convenu par avenant de redimensionner les équipements publics en créant une crèche et un groupe scolaire notamment, qui ont induit un certain volume de mouvements financiers en recettes et en dépenses entre la Commune et la SEMEPA.

La Commune avait engagé une réflexion sur la transformation de la dernière partie de la ZAC en logements, qui devait permettre de répondre aux objectifs tant qualitatifs que quantitatifs en matière d'habitat présentés dans le plan local de l'habitat de la Communauté du Pays d'Aix.

Le succès commercial de la partie « logement » définie en 2006, a nécessité l'adaptation des équipements de la zone aux besoins d'habitants toujours plus nombreux puisque représentant une population de 6000 personnes.

Cette réorientation de l'opération a conduit à une modification du bilan de la ZAC et la convention initiale a donc été reprise afin d'y intégrer les trois avenants précédents et d'assurer une mise à jour du contrat au regard des dernières évolutions réglementaires, notamment les dispositions de l'article L300-5 du code de l'urbanisme.

Enfin, par avenant N°5 et dernier avenant au traité de concession, en date du 28 juillet 2010, il a été mis un terme au principe mis en place par l'avenant N°2 du 23 janvier 1997 de cessions gratuites des terrains et immeubles bâtis antérieurement acquis par le concédant lequel a donc souhaité que les mutations s'opèrent dorénavant à titre onéreux, le prix de cession étant fixé par les services des Domaines.

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.

La convention de concession ainsi modifiée s'achève définitivement le 31 décembre 2015, toutefois alors qu'à ce jour il a déjà été commercialisé environ 362 350 M² de SDP il demeure encore environ 182 061 M² de SDP à commercialiser quasi essentiellement dans le secteur de la haute Duranne et marginalement dans le secteur dit de la crête

L'intérêt général de la Collectivité, axé sur le développement de son territoire mais également des équipements et services proposés à la population et la cohérence de sa politique en la matière commandent en conséquence de poursuivre l'opération d'aménagement de la Duranne jusqu'à son terme, dont il est raisonnable de penser qu'il sera atteint à l'horizon 2025.

II OBJET DE LA CONSULTATION

La ZAC dite du parc de la Duranne a été constituée avant la loi du 20 juillet 2005, imposant au regard des règles communautaires, que les opérations d'aménagement fassent l'objet d'une procédure préalable de mise en concurrence.

Le Conseil d'Etat a estimé que l'article 11 de cette loi du 20 juillet 2005, prévoyant, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, la validation de l'ensemble des conventions d'aménagement signées avant la publicité de la loi, tendait à soustraire les conventions d'aménagement à l'exigence d'une publicité préalable à la conclusion de ces contrats, découlant, pourtant, tant du respect des principes généraux du droit de l'Union européenne de non-discrimination et d'égalité de traitement que des règles applicables à la conclusion des concessions de travaux au sens de ce droit (CE 18 novembre 2011 SNC Eiffage Aménagement, n°342147)

La haute juridiction a en conséquence imposé que soient dénouées toutes les conventions d'aménagement conclues avant la loi du 20 juillet 2005 sans appel préalable à la concurrence, leur poursuite ne pouvant s'opérer que dans le cadre d'une consultation préalable répondant aux impératifs des règles Européennes

Afin de respecter scrupuleusement tant les dispositions législatives et réglementaires communautaires et nationales, que la jurisprudence y afférent, la Commune d'Aix en Provence a initié une procédure de mise en concurrence, tendant à renouveler l'attribution du traité de concession de la ZAC du parc de la Duranne, procédure à l'issue de laquelle le candidat qui aura présenté l'offre la plus en adéquation avec les critères de sélection fixés au dossier de consultation, sera retenu.

III. OBJECTIFS DE L'OPERATION

La ZAC ayant déjà été créée, et s'agissant en conséquence de la poursuite d'une opération, il convient de se reporter, pour ce qui est des objectifs de l'opération, à la pièce existante demeurant annexées au présent cahier des charges, savoir :

- Rapport de présentation portant révision simplifiée du PAZ de la ZAC PARC DE LA DURANNE adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence (**Annexe N° 1**)
-

IV. PERIMETRE

La ZAC ayant déjà été créée, et s'agissant en conséquence de la poursuite d'une opération il convient de se reporter, pour ce qui est du périmètre de l'opération, à la pièce suivante existante et demeurant annexée au présent cahier des charges, savoir :

- Plan Péri-métral issu du dossier de création de ZAC (**Annexe N°2**)

V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

La ZAC a été subdivisée en 11 sous-secteurs.

A ce jour il a déjà été commercialisé environ 362 350 M² de SDP, il demeure encore environ 182 061 M² de SDP à commercialiser quasi essentiellement dans le secteur de la haute Duranne et marginalement dans le secteur dit de la crête

Il convient pour obtenir une approche des SDP déjà réalisées par sous-secteur et par affectation (logements, logements sociaux, activités) de se reporter au bilan de commercialisation fourni en annexe des présentes dans le document intitulé "Surface Vendues depuis l'origine" (**Annexe N°3**)

Il convient également pour connaître les règles d'occupation du sol tant antérieures et applicables à la création de la ZAC, que futures et applicables pour l'avenir, de se référer respectivement au Cahier des charges de cession et de location de terrain modificatif N° 2, au règlement de révision simplifié du PAZ de la ZAC PARC DE LA DURANNE (**Annexe 4 et 5**) et au PLU. (**Annexe 6**)

Les trois documents sont joints au présent cahier des charges

VI. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

La ZAC ayant déjà été créée, et s'agissant en conséquence de la poursuite d'une opération, il convient de se reporter, pour ce qui est des principes d'aménagement et des conditions de mise en œuvre, aux pièces suivantes existantes et demeurant annexées au présent cahier des charges:

-Rapport de présentation portant révision simplifiée du PAZ de la ZAC PARC DE LA DURANNE adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence (Ibid **Annexe 1**)

-Surface Vendues depuis l'origine (Ibid **Annexe 3**)

-Cahier des charges de cession et de location de terrain modificatif (ibid **Annexe 4**)

-Règlement de révision simplifié du PAZ de la ZAC PARC DE LA DURANNE (Ibid **Annexe 5**)

-Plan local d'urbanisme (**Annexe 6**)

-Plan général de la Zone au 1/ 2.500e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence. (**Annexe 7**)

-Plan secteur de Logements au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence (**Annexe 8**)

-Plan secteur de la Plaine au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence (**Annexe 9**)

-Plan secteur de la Haute Duranne au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence. (**Annexe 10**)

-Plan secteur de la Crète au 1/ 1 000e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence (**Annexe 11**)

-Plan des servitudes liées à l'inondabilité au 1/ 2.500e adopté le 19 11 2012 par le Conseil Municipal de la Commune d'Aix en Provence (**Annexe 12**)