

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 11 décembre 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Muriel PRISCO - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Paule JOUVE - Christian AMIRATY représenté par Catherine CHAZEAU - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Sabine BERNASCONI représentée par René BACCINO - Solange BIAGGI représentée par Michel AZOULAI - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Anne DAURES représentée par Brigitte VIRZI - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Laure-Agnès CARADEC - Arlette FRUCTUS représentée par Dominique TIAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - André GLINKA-HECQUET représenté par Roland GIBERTI - Georges GOMEZ représenté par Maxime TOMMASINI - Andrée GROS représentée par Lionel VALERI - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Fabrice JULLIEN-FIORI représenté par Jérôme ORGEAS - Nathalie LAINE représentée par Hélène MARCHETTI - Eric LE DISSES représenté par Didier PARAKIAN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Georges GOMEZ - Marie-Louise LOTA représentée par Claude VALLETTE - Laurence LUCCIONI représentée par Albert LAPEYRE - Patrick MAGRO représenté par André MOLINO - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Janine MARY représentée par Christian JAILLE - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jacques BESNAÏNOU - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Lisette NARDUCCI représentée par Noro ISSAN-HAMADY - Grégory PANAGOUDIS représenté par Claudette MOMPRIVE - Christyane PAUL représentée par Patrick PAPPALARDO - Véronique PRADEL représentée par Martine GOELZER - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Richard FINDYKIAN - Isabelle SAVON représentée par Monique CORDIER - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Carine ROGER - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Guy MATTEONI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jocelyne TRANI représentée par Jeanne MARTI - Josette VENTRE représentée par Marie-France DROPY OURET - Patrick VILORIA représenté par Xavier MERY.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALOCCO - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Jean-Louis BONAN - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Michel ILLAC - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Danielle MILON - Marie MUSTACHIA - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Karim ZERIBI.

Signé le 11 Décembre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**VU 020-406/18/CT**

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon de Régnys à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole - Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 18/16807/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon de Régnys à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole – Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Située dans le 9ème arrondissement en limite avec le 10ème et entre les trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la ZAC du Vallon Régnys couvre un territoire d'environ 34 hectares.

Le projet urbain porté par la ZAC est centré sur quatre objectifs principaux :

- créer un nouveau quartier d'habitat mixte en y intégrant une fonction économique,
- constituer un cœur de quartier regroupant l'ensemble des fonctions propres à une centralité de proximité (commerces, équipements scolaires, maison de quartier),
- s'appuyer sur les axes structurants que constituent le boulevard Urbain Sud et la traverse Régnys pour organiser une trame viaire classique (rues, places, mails),

**Signé le 11 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019**

- laisser une place importante au végétal dans un site très fortement marqué par la présence de grands espaces paysagers : le parc de Maison Blanche et le parc de l'hôpital Salvator.

Ce projet d'une constructibilité globale de 96 600 m<sup>2</sup> de plancher permettra notamment de développer environ un millier de logements.

Par délibération 05/0564/TUGE du 20 juin 2005, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et la création de la Zone d'Aménagement Concertée dite «du Vallon Régný».

Par délibération 05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a décidé de sélectionner un aménageur, après consultation, en vue de concéder l'aménagement de la ZAC.

A l'issue de cette consultation, l'offre de Marseille Aménagement a été retenue et le Conseil Municipal a approuvé la convention de concession par délibération 06/0205/TUGE du 27 mars 2006, avec un budget d'aménagement de 40 113 292 euros.

Le dossier de réalisation de la ZAC du Vallon Régný a été approuvé par délibération 07/0243/TUGE du Conseil Municipal du 19 mars 2007.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération VOI/3/079/CC du 12 février 2007 a approuvé le Programme des Équipements Publics relevant de sa compétence dont le Boulevard Urbain Sud (BUS).

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n° T1600916C0.

Avancement global de l'opération :

Depuis sa création, le développement de la ZAC du Vallon Regny a été largement freiné par différents recours de la part des riverains envers les documents d'urbanisme, le dossier de réalisation ou certains permis de construire.

Par ailleurs, l'absence d'une planification des travaux relatifs à la réalisation du Boulevard Urbain Sud permettant d'ouvrir ce futur quartier sur le reste de l'agglomération a également contribué à retarder la commercialisation et la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC.

Seuls quelques aménagements de voiries et espaces publics ont été réalisés par l'aménageur comme l'élargissement de l'avenue Grand Pré et d'une partie de l'ancien chemin de Cassis ainsi que les espaces publics situés à proximité du nouveau Collège Gyptis (place Didier Garnier). Des aménagements visant à mieux relier la nouvelle entrée du Collège aux portions des contre-allées du boulevard Urbain Sud existantes ont été récemment engagés. De même, une nouvelle voie entre l'Avenue de la Grande Bastide et la Traverse Regny a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie.

Afin de fluidifier la circulation du secteur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de réaliser de manière anticipée les prolongements des contre-allées entre le chemin du Vallon de Toulouse et le boulevard Paul Claudel. La réalisation de ces voiries et la maîtrise foncière ont été confiées à la Soleam par une convention de mandat lors du Conseil Communautaire du 28 juin 2013.

Enfin, une refonte du projet initial, qui ne correspondait plus aux ambitions de la collectivité a été envisagée dès 2015. Dans ce contexte, la Soleam a lancé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil pour réinterroger tout le projet initial, en intégrant les projets en cours de développement.

C'est le groupement formé par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, Florence Mercier et Inddigo qui a été retenu en 2016.

Au regard de ce contexte il a été acté lors de l'approbation du CRAC établi au 31 décembre 2014 de proroger de cinq années la durée de cette concession d'aménagement et de fixer son échéance au 22 mai 2023.

Par ailleurs, il est apparu nécessaire de mettre à jour le Programme des Équipements Publics de la ZAC afin de tenir compte :

- du transfert de la concession d'aménagement à la Métropole,
- de l'ajustement du chiffrage des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés à ce jour,
- de la modification de la répartition de la prise en charge du coût des différents équipements entre la Ville de Marseille, la Soleam et la Métropole,
- des besoins en équipements publics suscités par l'évolution prévisible de l'urbanisation du quartier aux franges de la ZAC.

Ce Programme des Équipements Publics modifié a été approuvé par le Conseil de Métropole du 17 octobre 2016.

D'autre part, au regard de la nouvelle dynamique immobilière constatée aux abords de la ZAC, le Conseil de la Métropole a approuvé lors de la même séance, un Projet Urbain Partenarial et une première convention à signer avec les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM Méditerranée.

Cette première convention étant devenue caduque en 2018, une nouvelle convention a été approuvée lors du Conseil de Métropole du 28 juin 2018 afin de prendre en compte les modifications apportées par les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et de ses abords ainsi que les échéances du Projet Urbain Partenarial.

Approbation des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) successifs par la Ville de Marseille alors concédant de l'opération :

Le CRAC, arrêté au 31 décembre 2006, a été approuvé par délibération 07/0720/TUGE du 16 juillet 2007 avec un prix de revient total de 45 058 883 euros.

Les CRAC arrêtés au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008 n'ont pas enregistré de variations budgétaires notables.

Le CRAC, établi au 31 décembre 2009, a été approuvé par délibération 10/1062/DEVDD du 25 octobre 2010, avec une prorogation de cinq ans de la durée de la concession.

Le CRAC, arrêté au 31 décembre 2010, a été approuvé par délibération 11/0868/DEVDD du 17 octobre 2011, avec un prix de revient total de 45 849 821 euros en baisse de 256 574 euros par rapport à l'année précédente, et un montant prévisionnel des recettes à 45 024 597 euros. Cette baisse de recettes due à la diminution du prix de cession des logements sociaux a déterminé une participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 825 224 euros. Par ailleurs, une avance financière de la Ville à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été consentie à l'opération avec un premier versement prévue en 2014.

Le CRAC établi au 31 décembre 2011 a été approuvé par délibération 12/0547/DEVDD du 25 juin 2012. Des surcoûts ont été enregistrés par l'opération, liés aux frais de portage des dépenses en l'absence de recettes de cession. La participation de la Ville a été portée à 1 512 647 euros. Par ailleurs le versement de l'avance financière de la Ville à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été avancé à 2012 et son remboursement a été planifié en fin de concession.

**Signé le 11 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019**

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé par délibération 13/0474/DEVD du 17 juin 2013. La participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan est restée inchangée au regard du bilan précédent. L'échéancier du versement de la participation a été modifié.

L'avenant 6 notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL Soleam suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Le CRAC établi au 31 décembre 2013 a été approuvé par délibération 14/803/UAGP du 10 octobre 2014 avec un prix de revient total de 46 174 282 euros, en hausse de 859 116 euros par rapport au CRAC précédent et une participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan d'un montant de 1 512 647 euros inchangée au regard du bilan précédent. Un échéancier de versement de la rémunération sur dépenses de l'aménageur, prise en partie par anticipation, a fait l'objet d'un avenant 7.

Le CRAC établi au 31 décembre 2014 a été approuvé par la délibération 15/0471/UAGP avec un prix de revient total de 53 606 857 euros. Il a été approuvé la réalisation par l'aménageur du groupe scolaire prévu au Programme des Équipements Publics et la participation de la Ville à cet équipement d'un montant de 6 300 000 euros. Ont été approuvés également :

- l'avenant 8 à la convention de concession portant sur la prorogation de cinq ans de la durée de la concession, la réalisation par l'aménageur du groupe scolaire et la participation de la Ville au coût de cet équipement

- l'avenant 1 à la convention d'avance de trésorerie portant sur le report de la date du remboursement en 2020 au lieu de 2018.

Par délibération 15/1016/UAGP du 26 Octobre 2015, l'avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie portant l'avance consentie de 4 500 000 euros à 9 500 000 euros a été approuvé.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération. Un avenant n° 9 en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n° T1600916C0.

Egalement, un avenant 3 à la convention d'avance de trésorerie signé le 17 juin 2016 a substitué la Métropole à la Ville. Cette convention porte le n°T1600915CO.

Le CRAC établi au 31 décembre 2015 a été approuvé par délibération n°URB 019-1423/16/CM du 15 décembre 2016 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 68 991 851 euros en augmentation de 15 384 995 euros. La participation d'équilibre était de 1 512 647 euros, inchangée et déjà versée en 2015 par la Ville de Marseille. La participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur a été approuvée pour un montant de 4 124 906 euros. L'avenant n°10 a approuvé ces modifications ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation.

Le CRAC établi au 31 décembre 2016 a été approuvé par délibération n°URB 010-2349/17/CM du 13 juillet 2017 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 70 176 133 euros TTC en augmentation de 1 184 282 euros. La participation d'équilibre était de 1 512 647 euros, inchangée et déjà versée en 2015 par la Ville de Marseille. La participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur a été inchangée pour un montant de 4 124 906 euros. L'avenant n°11 a approuvé la modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation.

Par délibération du 18 octobre 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°12 à la convention de concession ayant pour objet :

- de modifier les conditions de rémunération de l'aménageur pour les missions de commercialisation, de gestion locative et de liquidation pour les mettre en conformité avec la grille tarifaire de la SOLEAM.
- de préciser l'échéancier de prise de rémunération pour la réalisation des équipements scolaires

L'objet du présent rapport est de soumettre au Conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité concernant la ZAC du Vallon Regny établi au 31 décembre 2017 ainsi que l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM

Activité de la concession sur l'année 2017 et perspective pour les années à venir :

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2017, l'aménageur a poursuivi des négociations amiables afin de maîtriser la dernière parcelle à acquérir pour la réalisation de la U522 tronçon sud. Cette négociation n'a pas aboutie et se poursuivra en 2018. Un engagement des négociations avec les propriétaires sera effectué en 2018 afin de maîtriser les emprises du tronçon Nord de la U522, entre l'ancien chemin de Cassis et le Bd Paul Claudel. Un dossier de demande de DUP sera élaboré pour les acquisitions qui ne pourraient pas être réalisées à l'amiable.

Par ailleurs, l'aménageur a prévu en 2018 d'acquérir la Bastide « Les Trembles » appartenant à HMP en limite extérieure de la ZAC, en vue de sa restauration et de sa revente pour un usage qui sera défini en lien avec le nouveau projet urbain. De plus, SOLEAM devra acquérir des reliquats de terrains appartenant à la Ville, situés au cœur de l'opération ainsi qu'une parcelle bâtie appartenant à la Métropole, située sur l'emprise de la U522 Nord.

En ce qui concerne les études :

L'année 2017 a été consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

L'année 2018 permettra de poursuivre les réflexions urbaines, paysagères et architecturales afin de préciser les prescriptions qui seront intégrées aux fiches de lot et cahiers des charges de cession des terrains aux constructeurs. Il est notamment envisagé la poursuite de la mission d'architecte conseil, le lancement d'études techniques hydrauliques et de sols, la poursuite des études de conception des espaces publics, la désignation d'un OPC urbain chargé de la coordination générale de l'opération, le lancement d'études visant à modifier le dossier de réalisation ainsi qu'une mise à jour de l'étude d'impact.

Il sera également engagé une réflexion sur la soumission d'une candidature de cette opération aux labels Ecoquartier et/ou NF AMENAGEMENT HQE.

En ce qui concerne les travaux :

Il n'y a pas eu de nouveaux travaux réalisés en 2017, il n'est pas prévu de travaux d'importance en 2018.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2017 s'établit comme suit :

#### Dépenses :

Sur l'exercice 2017, les dépenses engagées s'élèvent à 281 000 euros en baisse de 613 053 euros par rapport aux prévisions. Cet écart se justifie notamment par :

- Le non aboutissement de l'acquisition de la dernière parcelle nécessaire à la mise en œuvre du tronçon sud de la U522,

- le volume d'étude en baisse par rapport aux prévisions,
- des dépenses annexes supplémentaires pour « entretien sur terrains et patrimoine ». Ceci est dû à la mise en place d'un contrat de nettoyage hebdomadaire de la place Didier Garnier, devant le Collège Gyptis dans l'attente de sa reprise en gestion par les services de la Métropole, à la nécessité de réparer régulièrement les clôtures protégeant les terrains, à une campagne de débroussaillage ayant un coût plus important que prévu. Par ailleurs le poste « taxe foncière » n'avait pas fait l'objet d'une prévision de dépenses sur 2017 alors qu'elle s'est élevée à 19 428 euros. En conséquence, ce budget devra être réévalué pour les prochaines années.
- Une baisse des frais financiers par rapport au montant prévu en 2017. Les emprunts contractés en 2017 généreront au final des frais financiers qui ne seront facturés qu'en 2018. Par ailleurs il a été réglé des frais financiers court terme qui se sont révélés plus importants que prévus du fait du décalage de mise en place des emprunts.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 20 644 393 euros soit 29.90% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études :	334 286 euros	soit 28.80% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) :	12 491 823 euros	soit 71.75% de réalisation
- budget travaux :	5 145 369 euros	soit 18.59% de réalisation
- budget dépenses annexes:	544 178 euros	soit 38.94% de réalisation
- budget frais financiers :	842 137 euros	soit 87.54% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur :	1 280 768 euros	soit 25.50 % de réalisation
- Groupe scolaire :	5 832 euros	soit 0.03% de réalisation

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 73 051 693 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	1 160 744 euros	soit 1,60% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	17 408 036 euros	soit 23.80% du coût de l'opération
- Travaux :	27 668 116 euros	soit 38% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 397 222 euros	soit 1,90% du coût de l'opération
- Frais financiers :	961 930 euros	soit 1,30% du coût de l'opération
- rémunération aménageur	5 021 185 euros	soit 6,80% du coût de l'opération
- Groupe scolaire	15 412 484 euros	soit 21,10% du coût de l'opération
- TVA reversée	4 021 976 euros	soit 5,50 % du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 2 875 560 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 363 596 euros du budget études du fait de la relance des études urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques sur l'ensemble du site de l'opération.
- une augmentation de 1 922 873 euros du budget acquisitions du fait d'une réévaluation du coût de certaines acquisitions, de la nécessité d'acquérir de nouvelles parcelles pour les besoins du nouveau projet d'aménagement, de la provision d'une indemnité de remploi induite par la nécessité d'instaurer une DUP sur le secteur de la U522 Nord.
- une baisse de 555 196 euros du budget travaux d'aménagement essentiellement liée à un ajustement des montants avec les coûts réels constatés, un réajustement des montants des travaux restant à réaliser et une réévaluation à la baisse des honoraires techniques.
- une augmentation de 95 572 euros concernant le budget des équipements scolaires.
- une augmentation de 328 813 euros du poste Dépenses annexes lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle ainsi que pour procéder à de lourds travaux sur le patrimoine arboré existant.
- une augmentation de 1 285 678 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.
- une baisse de 676 222 euros du poste Frais Financier qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.
- une augmentation de 110 446 euros du poste TVA résiduelle

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 3 052 euros correspondant à des produits divers et loyers.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Au 31 décembre 2017, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 643 853 euros soit un taux d'avancement de 9.08% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 4 517 205 euros soit 9% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 126 648 euros soit 10.82% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 51 118 802 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 1 365 315 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par la réévaluation du montant des charges foncières. Elle est toutefois minorée par l'instauration d'une provision pour abattement sur prix de vente d'un montant total de 9 841 296 euros TTC , qui permettra dans le cadre des négociations avec les opérateurs, d'envisager des dispositions financières incitatives pour la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en terme d'innovation. Par ailleurs, il est intégré au bilan la

**Signé le 11 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019**

cession à la Métropole des terrains d'assiette du Boulevard Urbain Sud au montant de l'estimation des Domaines, cet ouvrage n'étant pas prévu à la charge de l'opération au programme des équipements publics.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 1 512 647 euros, inchangée par rapport au dernier CRAC approuvé au 31 décembre 2016. Le paiement de cette participation a fait l'objet d'un versement par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Participations des collectivités affectées aux équipements publics :

- Participation de la Ville de Marseille aux équipements scolaires : 15 560 621 euros

Lors de l'approbation par le Conseil Municipal du 29 juin 2015 du CRAC , arrêté au 31 décembre 2014, il a été acté de faire réaliser par l'aménageur deux groupes scolaires dans le cadre de la concession.

En effet, la prise en compte des besoins générés par les opérations de logements aux abords de la ZAC nécessite de renforcer les équipements scolaires et d'envisager une première école primaire composée de 6 maternelles et 10 élémentaires pour la rentrée scolaire 2021 ainsi qu'une deuxième école composée de 3 maternelles et 5 élémentaires à plus long terme.

Au vu de l'avancement des études et des chiffrages relatifs à la première école, il est constaté que la participation globale de la Ville de Marseille d'un montant de 15 560 621 euros affectée pour la réalisation des deux écoles ne permettra de couvrir que le coût du premier équipement scolaire.

Le versement de cette participation a fait l'objet d'une convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole approuvée au Conseil de Métropole du 17 octobre 2016 et au Conseil Municipal du 3 octobre 2016. Il conviendra que la Ville augmente cette participation si la réalisation du deuxième groupe scolaire se révélait nécessaire.

Le versement de la participation de la Ville est envisagé de la manière suivante :

2018 :	209 758 euros
2019 :	1 300 000 euros
2020 :	5 534 000 euros
2021 :	8 000 000 euros
2022 :	516 864 euros

- participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur :

Elle s'élève à 5 007 761 euros soit une augmentation de 882 855 euros par rapport au dernier bilan, du fait d'une réévaluation des coûts du foncier à acquérir et du montant prévisionnel des travaux estimés par le maître d'œuvre, ainsi que de la rectification d'erreurs dans les calculs du montant de participation dans les deux derniers CRAC approuvés.

Son échéancier de versement est envisagé de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
--------	---------------

2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros
2022 :	1 404 588 euros
2023 :	727 457 euros

Avance :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une première avance d'un montant de 4 500 000 euros a été versée par la Ville de Marseille en 2012. Une augmentation de cette avance d'un montant de 5 000 000 euros actée par délibération de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 a été versée en 2016. Selon les principes approuvés lors du transfert de l'opération, le remboursement de cette avance sera effectué par l'aménageur à la Métropole. Ce remboursement en un seul versement prévu en 2021 a été reporté en 2023 lors de l'approbation du dernier bilan et a fait l'objet de l'approbation d'un avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie n°T1600915CO.

Rémunération sur dépenses, prise par anticipation :

La ZAC Régný a été freinée dans sa réalisation. Ceci entraîne un retard de rémunération pour l'aménageur. Ainsi, il a été acté lors de l'approbation du CRAC au 31 décembre 2013 de payer par anticipation une part de la rémunération sur dépenses.

La rémunération sur dépenses représente 1 521 826 euros selon le montant des dépenses actuelles. Au 31 décembre 2017, l'aménageur a déjà perçu 282 807 euros de rémunération sur dépenses effectuées et 469 009 euros d'avance sur rémunération.

Avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet d'approuver l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et son échéancier de versement ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Solde de Trésorerie :

Il est positif au 31 décembre 2017 pour un montant de 1 099 134 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2017 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 12 000 000 euros ont été remboursés au 31 décembre 2017. Un emprunt de 6 000 000 euros a été contracté en 2017 par l'aménageur pour pallier la trésorerie négative de l'opération. Le remboursement de cet emprunt s'étalera entre 2018 et 2022.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

**Vu**

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

**Signé le 11 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019**

- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon de Régný à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole – Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession ».

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

### **Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon de Régný à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole – Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

### **DELIBERE**

#### **Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon de Régný à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement – Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole – Approbation de l'avenant 13 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 11 Décembre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 janvier 2019