

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

Séance du 18 juin 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 96 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty 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 - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Laure-Agnès CARADEC - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Hélène MARCHETTI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Marie-Louise LOTA représentée par Richard FINDYKIAN - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Maryvonne RIBIERE représentée par Jacques BESNAÏNOU - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Dominique TIAN représenté par Michèle EMERY - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Kheïra ZENAFI.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 18 Juin 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

**VU 015-263/19/CT**

**■ Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement conclue avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - Approbation de l'avenant 14 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/17298/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 :

Dans le cadre des dispositions de 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 pour 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 « Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny passée avec la SOLEAM à Marseille 9ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - 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 14 à la convention de concession – Approbation de la modification du programme des équipements publics - Approbation de l'avenant 1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole » 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 Régnny 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 Régnny pour organiser une trame viaire classique (rues, places, mails),
- laisser une place importante au végétal dans un site très fortement marqué par la présence de grands

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

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, il a été décidé de décaler la commercialisation et la mise en œuvre des travaux d'aménagement en l'attente 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.

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 voies 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. Cette convention de mandat a été réévaluée. A la demande de la Métropole, la SOLEAM a engagé les études de conception jusqu'au stade avant-projet. La poursuite de la conception et de la mise en œuvre des travaux étant réalisée directement par la collectivité. La totalité des acquisitions foncières a cependant été réalisée par SOLEAM. Ce mandat sera clôturé en 2019.

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

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

urbaniste-conseil pour réinterroger tout le projet en intégrant les opérations 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 notamment :

- des changements de maîtrise d'ouvrage liés au transfert de la concession d'aménagement à la Métropole,
- de l'ajustement de l'estimation du coût 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.

Il convient aujourd'hui que la Métropole approuve une modification de ce programme pour intégrer la réalisation d'un équipement sportif municipal à réaliser par l'aménageur, constitué de 5 courts de tennis et d'un club house, qui viendra pérenniser cette offre sportive pour le quartier ; en effet, les 4 courts de tennis actuels sont situés sur l'emprise du futur groupe scolaire à réaliser par SOLEAM sur l'ilot T1 du nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

D'autre part, au regard de la nouvelle dynamique immobilière constatée aux abords de la ZAC, le Conseil de la Métropole a approuvé le 17 octobre 2016, 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 nouvelles 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/DEVD 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/DEVD 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

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

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/DEVD 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.

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 n°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°T1600915C0.

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

Le CRAC établi au 31 décembre 2017 a été approuvé par délibération n°URB 047-5178/118/CM du 13 décembre 2018 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 73 051 693 euros TTC en augmentation de 2 875 560 euros TTC. 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 était de 5 007 761 euros soit une augmentation de 882 855 euros. L'avenant n°13 a approuvé l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et les échéanciers de versement de cette participation et des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

L'objet du présent rapport est de soumettre au Bureau de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité concernant la ZAC du Vallon Regny établi au 31 décembre 2018 ainsi que l'avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM

Activité de la concession sur l'année 2018 et perspective pour les années à venir :

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2018, l'aménageur a acquis la Bastide des 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.

En ce qui concerne les études :

L'année 2018 a été consacrée à la poursuite des études urbaines, paysagères et environnementales en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de ZAC.

La mission confiée au groupement formé par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, Florence Mercier et Inddigo ANMA a été soldée. Le plan guide d'aménagement a été traduit réglementairement dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'être intégré dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. De même le marché d'architecte conseil avec l'Agence Nicolas Michelin et Associés relatif à l'analyse des demandes de permis de construire en frange de la ZAC a été entièrement consommé.

De plus, l'agence Depoizier-Crest associée à l'Agence Battesti a été retenue en 2018 pour concevoir le nouveau groupe scolaire (6 maternelles et 10 élémentaires) dont la livraison est prévue pour la rentrée scolaire 2021.

En ce qui concerne les travaux :

Il n'y a pas eu de travaux réalisés en 2018.

En ce qui concerne la commercialisation : 5 compromis ont été signés sur les ilots nouvellement définis dont 4 n'ont pas encore fait l'objet d'un agrément du concédant.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2018, les dépenses engagées s'élèvent à 1 200 616 euros TTC en baisse de 79 082 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart se justifie notamment par :

- une provision trop importante au niveau des frais d'acquisitions avec un écart de -55 518 euros qui ne sera pas reporté dans les dépenses à venir,
- un écart de -72 368 euros au niveau des études préalables lié au décalage au second trimestre 2019 de la mission relative à l'animation des ateliers de co-conception, la définition des fiches de lot et du cahier des prescriptions architecturales paysagères et urbaines
- un écart de -65 241 euros au niveau des études techniques qui ont donné lieu à un décalage de la facturation
- un écart de -51 490 euros des dépenses annexes lié notamment au report en 2019 de l'appel d'offres pour la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, de coordonnateur urbain et d'AMO concertation/communication
- un écart de +161 930 euros au niveau de la rémunération du concessionnaire essentiellement lié à la rémunération sur recettes très supérieure à celle escomptée du fait de la signature en 2018 de 5 compromis de vente avec des promoteurs et d'un protocole avec la Métropole concernant la cession du foncier d'emprise du Boulevard Urbain Sud.
- Une augmentation de 3 609 euros des frais financiers par rapport au montant prévu en 2018.

En ce qui concerne les dépenses relatives au groupe scolaire, elles s'élèvent à 207 169 euros TTC en augmentation de 44 513 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique notamment par la réalisation d'une étude de faisabilité complémentaire et d'une fiche de lot et par le versement anticipé sur 2018 d'une partie des indemnités de concours.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 22 461 966 euros soit 30,61% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études :	516 299 euros soit 44,50% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) :	12 876 520 euros soit 74,16% de réalisation
- budget travaux :	5 248 152 euros soit 18,51% de réalisation
- budget dépenses annexes:	621 602 euros soit 44,50% de réalisation
- budget frais financiers :	879 794 euros soit 92,19% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur :	1 696 811 euros soit 33,46% de réalisation
- Groupe scolaire :	213 001 euros soit 1,50% de réalisation

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

- TVA reversée 409 787 euros soit 11,16% de réalisation

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 73 520 374 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	1 159 966 euros soit 1,6% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	17 361 097 euros soit 23,6% du coût de l'opération
- Travaux :	28 345 874 euros soit 38,6% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 396 829 euros soit 1,9% du coût de l'opération
- Frais financiers :	954 259 euros soit 1,3% du coût de l'opération
- rémunération aménageur :	5 070 498 euros soit 6,9% du coût de l'opération
- Groupe scolaire :	15 412 484 euros soit 21% du coût de l'opération
- TVA reversée :	3 819 367 euros soit 5% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 320 572 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une baisse de 778 euros du budget études, non significative,
- une baisse de 46 939 euros du budget acquisitions du fait du réajustement à la baisse des frais d'acquisition,
- une hausse de 677 758 euros du budget travaux d'aménagement essentiellement liée à la réévaluation des travaux notamment sur la U522 en raison de la nécessité de reprendre les études de conception relatives à la gestion des eaux pluviales par rapport au nouveau schéma directeur. Du fait de l'augmentation du montant des travaux, les honoraires et aléas sont également en hausse,
- une baisse de 393 euros du poste Dépenses annexes, non significative,
- une baisse de 7 671 euros du poste Frais Financiers qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération,
- une hausse de 49 313 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération,
- une baisse de 350 747 euros du poste TVA reversée.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 249 249 euros avec un écart de 52 774 euros par rapport aux prévisions. Les recettes perçues correspondent au remboursement d'un dépôt de garantie relatif à un compromis de vente d'un terrain, à la perception de loyers et de la participation du concédant pour la U522 programmé en 2018.

Concernant le Groupe Scolaire, il était prévu une participation de 209 758 euros en 2018. Le montant de

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

la participation de la Ville de Marseille a été appelé à hauteur de 116 867 euros en novembre 2018, correspondant aux dépenses déjà engagées, mais ne sera versé qu'en 2019.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Au 31 décembre 2018, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 567 123 euros soit un taux d'avancement de 8,93% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 4 438 205 euros soit 8,88% du budget prévisionnel à terme

- Produits divers : 128 918 euros soit 10,98% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 51 112 181 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en baisse de 6 621 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

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 2017. 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 : 15 560 622 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 budgétisée par la Ville de Marseille d'un montant de 15 560 622 euros affectée pour la réalisation des deux écoles ne permettra de couvrir que le coût du premier équipement scolaire ainsi que le coût de relocalisation des terrains de tennis situés sur le terrain d'assiette de la future école.

Les modalités de versement de cette participation ont 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 convient aujourd'hui d'approuver un avenant n°1 à cette convention pour acter que le montant de la participation de la Ville de Marseille inchangé, sera affecté uniquement à la réalisation du premier groupe scolaire ainsi qu'au coût de relocalisation des terrains de tennis situés actuellement sur le terrain d'assiette de la future école. L'avenant prévoit également de modifier le calendrier et le montant des différents versements. Cet avenant devra être soumis au Conseil Municipal de Marseille du 17 juin 2019 en même temps que la modification du programme des équipements publics correspondante.

Il conviendra que la Ville augmente sa 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 :

2019 : 1 416 867 euros dont 116 867 euros au titre de l'exercice 2018 déjà appelés  
2020 : 5 534 000 euros

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

2021 : 8 000 000 euros  
2022 : 609 755 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 5 334 924 euros TTC soit une augmentation de 327 163 euros TTC par rapport au dernier bilan, du fait d'une réévaluation des coûts des travaux d'aménagement de la U522 au regard des nouvelles préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales.

325 979 euros ont été versés par la Métropole en 2018. Le solde des versements est envisagé de la manière suivante :

2019 : 325 806 euros  
2020 : 819 343 euros  
2021 : 1 404 588 euros  
2022 : 1 404 588 euros  
2023 : 1 054 620 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 bilan au 31 décembre 2016 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 génère une incohérence entre la prestation fournie et le niveau 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 1 548 170 euros selon le montant des dépenses prévisionnelles. Au 31 décembre 2018, l'aménageur a déjà perçu 317 352 euros de rémunération sur dépenses effectuées et 528 187 euros d'avance sur rémunération.

Un nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation est envisagé de la manière suivante :

2021 : 247 447 euros  
2022 : 179 588 euros  
2023 : 116 600 euros  
2022 : 127 200 euros  
2023 : 31 796 euros

Avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet de :

- proroger de 4 ans l'opération du 22 mai 2023 au 22 mai 2027 compte tenu du phasage de la commercialisation des terrains entre 2021 et 2025.
- modifier le montant de la participation de la Métropole aux équipements publics d'un montant de 5 007 761 euros à 5 334 924 euros
- d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation

Solde de Trésorerie :

Il est négatif au 31 décembre 2018 pour un montant de -528 448 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2018 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 12 562 500 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements s'étalera entre 2019 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 ;
- 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 Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny passée avec la SOLEAM à Marseille 9ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - 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 14 à la convention de concession – Approbation de la modification du programme des équipements publics \_ Approbation de l'avenant 1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole.

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny passée avec la SOLEAM à Marseille 9ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre

**Signé le 18 Juin 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019**

2018 - 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 14 à la convention de concession – Approbation de la modification du programme des équipements publics \_ Approbation de l'avenant 1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole ;

- 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 la concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny passée avec la SOLEAM à Marseille 9ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 - 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 14 à la convention de concession – Approbation de la modification du programme des équipements publics \_ Approbation de l'avenant 1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC