

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 15 décembre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 68 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Agnès FRESCHER - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Jocelyne POMMIER - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Roland GIBERTI - Sébastien BARLES représenté par Etienne TABBAGH - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Joël CANICAVE représenté par Pierre LEMERY - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Eric MERY représenté par Lourdes MOUNIEN - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Arnaud DROUOT - Lydia FRENTZEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Bruno GILLES - Sophie GUERARD - Anthony KREHMEIER - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Nathalie TESSIER.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

URB 032-221/20/CT

■ CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM. Approbation de l'avenant n°15 à la convention de concession

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 20/18854/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 Bureau 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 « CT1 - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM. Approbation de l'avenant n°15 à la convention de concession

Avis du Conseil de Territoire» 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,
- s'appuyer sur les axes structurants que constituent le boulevard Urbain Sud et la traverse Régnny pour organiser une nouvelle trame viaire,
- 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 m² 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 Régnny».

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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 en 2005, le développement de la ZAC du Vallon Régný 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 ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le Boulevard Urbain Sud. La réalisation de cette voie ayant été différée, la commercialisation et les travaux d'aménagement de la ZAC ont été décalés.

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 également réalisés. De même, une nouvelle voie, nommée Martha Hartmann, entre l'Avenue de la Grande Bastide et la Traverse Régný a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie livré en février 2016.

D'autre part, afin de fluidifier la circulation du secteur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole avait décidé de réaliser de manière anticipée les prolongements des contre-allées du futur Boulevard Urbain Sud entre le chemin du Vallon de Toulouse et le boulevard Paul Claudel. La réalisation de ces voiries et la maîtrise foncière avait été confiées à la Soleam par une convention de mandat lors du Conseil Communautaire du 28 juin 2013. La SOLEAM, dans le cadre de ce mandat, a procédé aux acquisitions foncières nécessaires au projet et a fait réaliser les études de conception jusqu'au stade avant-projet. Toutefois, la programmation décalée du Boulevard Urbain Sud et la complexité du projet global et de ses emprises a nécessité la reprise complète de la maîtrise d'ouvrage par la Métropole. La clôture de cette convention de mandat a été approuvée par le bureau de la Métropole lors de sa séance du 26 septembre 2019.

Enfin, une refonte du projet initial, qui ne correspondait plus aux ambitions de la collectivité a été envisagée dès 2015, la ZAC n'étant pas significativement lancée à cette époque. Dans ce contexte, la Soleam a engagé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil pour réinterroger tout le projet en intégrant quelques aménagements déjà réalisés.

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

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Au regard de cette situation 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. La délibération approuvant le CRAC établi au 31 décembre 2018 a prorogé de 4 ans supplémentaires l'opération jusqu'en 2027.

La refonte du projet urbain entre 2016 et 2019 a permis de concevoir un nouveau plan de masse ambitieux visant à faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures, dont le Boulevard Urbain Sud, grâce à une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en proposant un tissu urbain vivant et appropriable.

Parallèlement, le Programme des Équipements Publics de la ZAC a été modifié afin de tenir compte notamment :

- des changements de maîtrise d'ouvrage liés au transfert de la concession d'aménagement à la Métropole,
- 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,
- de l'ajustement de l'estimation du coût des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés déjà engagés,
- 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, pour ce qui le concerne, par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 3 octobre 2016 et par le Conseil de Métropole du 17 octobre 2016.

De plus, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 17 juin 2019 a approuvé une nouvelle 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 existants sont situés sur l'emprise du futur groupe scolaire et doivent être déplacés.

Ce programme des équipements publics modifié a été approuvé par le Conseil de la Métropole par délibération n°URB 025-644/19/CM du 20 juin 2019.

Le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 25 novembre 2019 a approuvé une nouvelle modification de ce programme pour intégrer la réalisation d'une médiathèque et d'une maison de quartier par SOLEAM, au sein d'un îlot dédié. Ces équipements seront pris en charge par la Ville de Marseille pour un montant prévisionnel de 7 000 000 d'Euros HT auquel s'ajoutera le prix du foncier.

Ce programme modifié a été approuvé par le Conseil de la Métropole par délibération n°URB 052-7944/19/CM du 19 décembre 2019.

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 pour la réalisation d'une opération de logements et commerces.

Cette première convention étant devenue caduque en 2018, deux conventions ont été approuvées 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 du projet urbain et de ses abords ainsi que les nouvelles échéances du Projet Urbain Partenarial.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, car les promoteurs n'avaient toujours pas acquis le foncier dans le délai imparti par la convention.

Ainsi, par délibération n°URB 051-7943/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé deux nouvelles conventions avec les promoteurs du projet immobilier actualisées selon les évolutions des caractéristiques des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations immobilières et permettre à SOLEAM, chargée de réaliser ces équipements, situés dans la ZAC, de percevoir directement les participations des promoteurs.

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

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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 en hausse de 4 945 591 euros par rapport au coût approuvé avec la convention de concession.

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 avec un prix de revient total de 46 106 396 euros en hausse de 811 090 euros.

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 256 575 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 initiale de la Ville à l'équilibre du bilan de 825 224 euros. Par ailleurs, une avance financière à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été consentie par la Ville avec un premier versement prévu en 2014.

Le CRAC établi au 31 décembre 2011 a été approuvé par délibération 12/0547/DEVD du 25 juin 2012. Le prix de revient s'établit à 46 449 768 euros TTC en augmentation de 599 947 euros. 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 avec un prix de revient de 45 315 166 euros TTC en baisse de 1 134 602 euros. La participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan est restée inchangée du fait d'une baisse de recettes du même montant. 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. 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 en hausse de 7 432 575 euros. Cette hausse étant liée notamment à la réalisation par l'aménageur du groupe scolaire prévu au Programme des Équipements Publics, compensée par la participation de la Ville à cet équipement.

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 prise en charge par la Ville du 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.

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

Approbation des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) et des avenants successifs par la Métropole devenue concédant de l'opération :

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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 mais une participation de la Métropole au coût des équipements n'étant 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 échancier 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 restant inchangée pour un montant de 4 124 906 euros.

L'avenant n°11 a approuvé la modification de l'échancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics ainsi que le nouvel échancier 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'échancier 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 en 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 échanciers de versement de cette participation et des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Le CRAC établi au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération n°URB 025-6447/19/CM du 20 juin 2019 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 73 520 374 euros TTC en augmentation de 320 572 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 5 334 924 euros TTC, en augmentation de 327 163 euros.

L'avenant n°14 a approuvé la prorogation de 4 ans de l'opération, jusqu'en 2027, l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et son échancier de versement ainsi que le nouvel échancier des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

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 2019 ainsi que l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

Activité de la concession jusqu'au 31 décembre :

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Sur cette période ont été engagés les travaux suivants :

- La création de la place Didier Garnier qui constitue le parvis du Collège ainsi que la création de l'Allée Didier Garnier composée d'une aire de stationnement
- Le réaménagement de l'avenue Grand Pré et de son carrefour avec l'ancien chemin de Cassis
- La création d'une voie de desserte permettant de relier la traverse Pelissier, les contre-allées du Boulevard Urbain Sud et les Allées Didier Garnier
- La création de la voie Martha Hartmann qui relie la traverse Regny et l'Avenue de la Grande Bastide et assure la desserte du centre gérontologique
- Un lot a été commercialisé pour la réalisation d'un centre de gérontologie livré en février 2016

Activité de la concession sur l'année 2019 et perspectives pour les années à venir :

L'année 2019 a permis de poursuivre la désignation des groupements promoteurs et architectes des différents lots de la ZAC, de lancer les études de maîtrise d'œuvre pour les espaces publics et de maîtrise d'œuvre urbaine, de désigner la mission Ordonnancement Pilotage et Coordination Urbaine (OPCU) et la mission CIM Management (City Information Modeling).

Les ateliers de co-conception avec les groupements retenus sur chaque ilot ont débutés à l'automne 2019. Sous la direction de l'architecte conseil de la ZAC, ils permettent de rechercher une cohérence de chaque projet immobilier avec le nouveau quartier et de trouver les meilleures réponses aux ambitions urbaines, architecturales et environnementales de la ZAC.

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2019 l'aménageur a poursuivi les négociations amiables, permettant de maîtriser la totalité du tracé de la U522 Sud. En 2020 SOLEAM poursuivra des négociations concernant le tracé de la U522 Nord et constituera un dossier de DUP qui sera déposé en Préfecture en 2021 pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable.

En ce qui concerne les études : Il est prévu en 2020 de continuer les études de conception des espaces publics de la ZAC, également de poursuivre la mise à jour du dossier de réalisation au regard de la refonte du projet urbain avec :

- une mise à jour du programme des équipements publics et des modalités de financement, l'approbation du nouveau Programme global de construction,
- une nouvelle étude d'impact, engagée en 2019 et qui se poursuivra en 2020,
- un dossier Loi sur l'Eau et
- une étude sur les énergies renouvelables.

L'enquête publique sur l'Autorisation Environnementale Unique se déroulera en 2021 et le nouveau dossier de réalisation pourra ensuite être soumis à l'approbation du concédant.

Il n'y a pas eu de travaux réalisés en 2019. La mise en œuvre des travaux sur la ZAC s'effectuera dans les années à venir dans un phasage cohérent avec la mise en chantier des différents ilots de la ZAC.

Il doit être noté à ce stade que le renforcement des prescriptions concernant les eaux pluviales, la qualité recherchée sur les aménagements projetés ainsi que la mise à jour des estimations se traduiront par une hausse du montant prévisionnel des travaux qui devra être validée avec les modalités prévisionnelles de financement du dossier de réalisation modifié.

En ce qui concerne la commercialisation : 10 compromis ont été signés dont 5 en 2018 et 5 en 2019 permettant à la SOLEAM de se rémunérer sur les recettes de cession.

Le concédant a suspendu ses agréments dans l'attente de la mise à jour du dossier de réalisation. SOLEAM envisage la signature de 5 nouveaux compromis sur les années 2020 et 2021.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses engagées s'élèvent à 1 077 413 euros TTC au lieu de 4 146 852 euros TTC envisagés au précédent bilan. L'écart de 3 069 439 euros TTC se justifie notamment par :

- un écart de - 1 642 984 euros sur le poste acquisitions foncières dues au report de plusieurs acquisitions sur les années 2020 et 2021 ainsi que l'abandon d'une acquisition pour l'extension de l'îlot BE6,
- un écart de - 108 072 euros au niveau des honoraires et études préalables lié au décalage de la facturation en 2020 de la mission relative à l'animation des ateliers de co-conception et la définition de la stratégie environnementale,
- un écart de - 504 660 euros au niveau des études techniques du fait d'une facturation moindre que prévue,
- un écart de - 260 000 euros au niveau des travaux du fait du report des interventions sur la Bastide des Trembles et de certains travaux de signalisation sur voiries
- un écart de - 93 678 euros des dépenses annexes
- un écart de - 462 630 euros au niveau de la rémunération du concessionnaire essentiellement lié au report de certaines dépenses et recettes sur les années suivantes
- une augmentation de 2 585 euros des frais financiers par rapport au montant prévu en 2019.

En ce qui concerne les dépenses relatives au groupe scolaire, elles s'élèvent à 818 230 euros TTC en baisse de 254 178 euros TTC par rapport aux prévisions.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 24 057 659 euros HT soit 26,76% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études :	593 914 euros soit 51,26% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) :	12 876 941 euros soit 77,28% de réalisation
- budget travaux et honoraires :	5 501 237 euros soit 33,01% de réalisation
- budget dépenses annexes :	677 451 euros soit 53,75% de réalisation
- budget frais financiers :	912 065 euros soit 95,57% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur :	2 354 984 euros soit 38,33% de réalisation
- Groupe scolaire :	1 031 231 euros soit 6,70% de réalisation
- TVA Groupe scolaire	109 836 euros

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 89 869 333 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	1 158 526 euros soit 1,30 % du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	16 661 190 euros soit 18,55% du coût de l'opération
- Travaux et honoraires :	36 771 077 euros soit 40,91% du coût de l'opération
- travaux Médiathèque et maison de quartier	8 000 000 euros soit 8,90% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 260 193 euros soit 1,40% du coût de l'opération
- Frais financiers :	954 311 euros soit 1,06% du coût de l'opération
- rémunération aménageur :	6 143 298 euros soit 6,83% du coût de l'opération
- Groupe scolaire :	15 404 851 euros soit 17,14% du coût de l'opération
- TVA :	3 515 887 euros soit 3,91% du coût de l'opération

En l'attente de l'approbation du dossier de réalisation modifié, il est proposé de faire apparaître au CRAC et d'approuver uniquement les dépenses prévisionnelles courtes terme et leurs variations, les autres dépenses liées aux évolutions du parti d'aménagement devant faire l'objet d'un examen ultérieur dans le cadre de l'approbation du bilan annexé au nouveau dossier de réalisation.

Le montant total des dépenses à terme est donc en hausse de 17 187 413 euros TTC par rapport au

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une baisse de 1 440 euros du budget études, non significative,
- une baisse de 699 907 euros du budget acquisitions du fait de la suppression de plusieurs acquisitions ou de réduction d'emprises foncières,
- une hausse de 12 930 850 euros du budget travaux d'aménagement, honoraires et aléas se déclinant en :

- Une hausse de 3 890 919 euros liée à la réévaluation des travaux de la U522 pour prendre en compte les études relatives à la gestion des eaux pluviales par rapport au nouveau schéma directeur.
- Une hausse de 8 000 000 euros liée à l'intégration dans le budget de la ZAC du nouvel équipement municipal sur l'îlot BE1 (Médiathèque et maison de quartier). Cette dépense est intégralement compensée par la Ville de Marseille.
- Une hausse de 1 039 931 euros du budget honoraires du fait de l'augmentation du montant des travaux

- une baisse de 136 636 euros du poste Dépenses annexes,
- une hausse de 52 euros du poste Frais Financiers, non significatif,
- une hausse de 1 072 800 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération,
- une baisse de 7 632 euros du poste relatif au Groupe Scolaire
- une hausse de 534 974 euros du poste TVA.

Nota : Il a été convenu d'augmenter le poste aléas de 3 494 352 euros à titre de provision, pour anticiper les surcoûts à venir lors de l'approbation du nouveau projet et ne pas approuver aujourd'hui à titre provisoire un bilan bénéficiaire.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 2 705 782 euros avec un écart à la baisse de 3 249 056 euros par rapport aux prévisions. Cet écart est justifié notamment par un report sur 2020 et 2021 de la signature de 5 nouvelles promesses de ventes.

Concernant le Groupe Scolaire, la participation de la Ville de Marseille de 1 416 867 euros pour 2019 a été versée comme prévue.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 6 947 099 euros soit un taux d'avancement de 10,23% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 6 813 702 euros soit 11,86% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 133 397 euros soit 1,27% du budget prévisionnel à terme

Les participations des collectivités perçues par l'opération s'élèvent à 2 164 432 euros

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 61 622 295 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 10 510 114 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart à la hausse s'explique notamment par :

- Une hausse de 7 503 872 euros du budget cessions du fait de la réduction d'un montant de 6 222 292 euros de la provision prévue pour permettre des abattements sur les prix de vente des terrains, en vue de favoriser la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en termes d'innovation. Il n'y aura pas de clause d'abattement dans les compromis et actes de vente.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Par ailleurs, il est envisagé des valorisations supérieures à celles attendues au précédent bilan sur d'autres ilots. Exemple la cession de la Bastide des Trembles dont le prix de cession passerait de 432 000 euros TTC à 700 000 euros TTC.

- Une hausse de 871 947 du budget divers lié à l'inscription au budget des participations à percevoir par l'aménageur, via les conventions n°1 et 2 du PUP Vallon Regny, pour un montant de 867 916 euros concernant les travaux sur les voies U522 Sud et ancien chemin de Cassis .
- Une hausse de 2 134 295 euros lié à l'inscription au budget des participations à percevoir par l'aménageur, via les conventions n°1 et 2 du PUP Vallon Regny pour le groupe scolaire

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. Cette participation a été versée par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Participations des collectivités affectées aux équipements publics :

- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 21 399 468 € TTC répartie de la manière suivante :
 - Participation aux équipements scolaires : 12 999 468 euros TTC en baisse de 2 561 154 euros pour tenir compte des participations affectées à cet équipement à percevoir par SOLEAM dans le cadre du PUP Régny.
 - Participation de la Ville de Marseille pour la réalisation de la Médiathèque et la Maison de Quartier au sein d'un même bâti : 8 400 000 € TTC. Le versement de la participation de la Ville pour la réalisation de ces deux équipements fera l'objet d'une convention spécifique avec la Métropole et SOLEAM, toutefois la prise en charge financière par la Ville à hauteur de 8.4M€ a déjà fait l'objet d'une délibération de cette collectivité précisant que le prix du foncier viendra majorer cette contribution après estimation par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.
- Participation de la Métropole aux 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 inchangée par rapport au dernier bilan.

651 785 euros ont déjà été versés par la Métropole au 31/12/2019 et 683 333 euros ont été versés en 2020. Le solde des versements est envisagé de la manière suivante :

2021 : 1 540 598 euros
2022 : 1 404 588 euros
2023 : 1 054 620 euros

Prix de cessions et montants de participations constructeurs

Ils s'établissent de la manière suivante :

300 euros HT/m2 de sdp pour les bureaux

250 à 300 euros HT/m2 de sdp pour les commerces

150 euros HT/m2 de sdp pour les équipements (hors équipements publics)

Entre 650 et 850 euros HT/m2 de sdp pour les logements en accession libre à la propriété

400 euros HT/m2 de sdp pour les logements en accession à prix maîtrisés

300 euros HT/m2 de sdp pour les logements en accessions sociale à la propriété

220 euros HT/m2 de sdp pour les logements locatifs sociaux (sauf ilot BO5 cédé à 180 euros HT/m2 de sdp)

Montant des participations des constructeurs aux équipements publics de la ZAC : 200 euros HT/m2 de sdp.

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 2 199 631 euros soit 5% du montant des dépenses prévisionnelles. Au 31 décembre 2019, l'aménageur a déjà perçu 333 796 euros de rémunération calculée sur les dépenses réellement effectuées et 394 903 euros d'avance.

Un nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses est envisagé de la manière suivante pour tenir compte du remboursement des 394 903 euros avancés :

2020 : 47 008 euros non appelés au titre du remboursement partiel de l'avance

2021 : 372 917 euros, seuls 25 021 euros seront appelés, le solde de 347 896 euros allant au remboursement de l'avance.

2022 : 395 280 euros

2023 : 608 347 euros

2024 : 442 284 euros

Il est proposé d'approuver ce nouvel échéancier via l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement.

Trésorerie de l'opération :

Elle est négative au 31 décembre 2019 pour un montant de 206 189 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2019 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 14 062 500 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements s'étalera entre 2020 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 d’Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d’Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l’article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal d’élection le 15 juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17 Juillet 2020 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 «Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM. Approbation de l'avenant n°15 à la convention de concession.».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d’adopter une délibération relative à « Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM. Approbation de l'avenant n°15 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 établi au 31 décembre 2019 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM et l'approbation de l'avenant n°15 à la convention de concession.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI