

# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## **NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT 19667**

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE VALLON REGNY - MARSEILLE 9EME ARRONDISSEMENT - CONVENTION DE CONCESSION PASSEE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DE L'AVENANT N°16 AU TRAITE DE CONCESSION**

Située dans le 9ème arrondissement, aux abords de trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la ZAC du Vallon Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares.

L'aménagement en a été confié, après mise en concurrence, à la SEM Marseille Aménagement devenue SOLEAM par concession d'aménagement approuvée par délibération 06/0205/TUGE du Conseil Municipal de Marseille le 27 mars 2006. La Métropole s'est substituée à la Ville en tant que concédant suite aux évolutions de compétences.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité portant sur le bilan de l'opération au 31 décembre 2020, soumis en parallèle pour approbation au Bureau de la Métropole prévoit un montant total des dépenses au terme de l'opération de 79 451 003 euros HT soit 90 326 627 euros TTC, hors dépenses de TVA, soit une augmentation des dépenses de 3 417 151 euros HT par rapport au dernier bilan approuvé (3 490 211 euros TTC en comptabilisant les dépenses de TVA).

Aussi, conformément au bilan prévisionnel du CRAC au 31/12/2020, il convient de prévoir une participation à l'équilibre de la Métropole d'un montant de 3 315 671 euros qui sera versée à la SOLEAM en 2022.

La participation de la Métropole aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur, d'un montant de 5 334 924 euros TTC, ainsi que le solde des versements échelonnés entre 2021 et 2023 demeurent inchangés.

Il est proposé d'approuver ces éléments financiers via l'avenant n°16 à la convention de concession d'aménagement.

**METROPOLE**

**SOLEAM**



**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**VALLON REGNY**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**N° T1600916CO**

**AVENANT N° 16**

**ENTRE :**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

ci-après dénommée Le concédant

**ET** :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 4 novembre 2020 ,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a été approuvé le bilan de la concertation et créé la Zone d'Aménagement Concerté dite « du Vallon Régny ».

Le mode de réalisation retenu pour la réalisation de la ZAC du Vallon Régny étant la convention publique d'aménagement, aujourd'hui concession d'aménagement, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006, la réalisation de l'opération à Marseille Aménagement.

Marseille Aménagement a établi le dossier de réalisation de la ZAC de Vallon Régny, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 07/0243/TUGE en date du 19 mars 2007.

De même, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération n° 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).

Par délibération n°07/0720/TUGE en date du 16 juillet 2007, le Conseil Municipal a approuvé le compte rendu à la collectivité locale (CRACL) de l'opération arrêté au 31 décembre 2006.

Par **avenant n°1**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 08/1236/DEVD du 15/12/2008, la concession d'aménagement a été prorogée d'une durée de 3 années.

Par **avenant n°2**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 10/10629/DEVD du 25/10/2010, les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées et la concession d'aménagement a été à nouveau prorogée de 5 années, portant son échéance au 22 mai 2018.

Par **avenant n°3**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°11/0868/DEVD du 17/10/2011, a été précisée la participation financière de la Ville de Marseille, induite par la réduction du niveau des charges foncières des programmes de logements sociaux et son échéancier de versement au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 et présenté conjointement à l'approbation du Conseil Municipal

Par **avenant n°4**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°12/0547/DEVD du 25 juin 2012, a été précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2011.

Par **avenant n°5**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°13/0474/DEVD du 17 juin 2013, a été précisé le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2012.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision. Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

**L'avenant n°6** notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par **avenant n°7** approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0803/UAGP du 10 Octobre 2014, et notifié le 14 novembre 2014, ont été précisés le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2013 ainsi que l'échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire.

Par **avenant n°8** approuvé par délibération du Conseil Municipal n°15/0471/UAGP du 29 Juin 2015, et notifié le 20 Juillet 2015, ont été précisés la réalisation d'un groupe scolaire, nécessitant une prorogation de 5 années de l'opération et la mise en place d'une participation aux équipements d'un montant de 6,3M€ ; ainsi qu'un nouvel échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire au regard du CRACL arrêté au 31 décembre 2014 au vu du décalage du lancement de la commercialisation de cette opération.

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'**avenant n°9** a été approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Vallon Régné à compter du 1er janvier 2016.

Par **avenant n°10** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 019-1423/16/CM du 11 janvier 2017 ont été approuvés le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Par **avenant n°11 (17/0728)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 010-2349/17/CM du 24 Juillet 2017 ont été approuvés le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Afin d'harmoniser les modalités de rémunération de la SOLEAM, l'article de la rémunération est modifié.

Par **avenant n°12 (18/0847)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 026-4644/18/CM du 18 Octobre 2018 et notifié le 27 novembre 2018 a pour objet de modifier les modalités de rémunération.

Par **avenant n°13 (19/0127)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 047-5178/18/CM du 13 décembre 2018 et notifié le 4 Janvier 2019, le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation ont été validés.

Par **avenant n°14 (19/0704)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 025-6447/19/CM du 20 Juin 2019 et notifié le 13 Septembre 2019, le prolongement de la durée de la concession au 22 Mai 2027, l'augmentation de la participation du Concédant aux équipements publics et son échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation ont été validés.

Par **avenant n°15 (19/0704)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 024-9313/20/CM du 17 décembre 2020 et notifié le 2 Mars 2021, l'échéancier de versement de la participation du Concédant aux équipements publics et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation ont été validés.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2020, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2020 présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

En effet, le coût prévisionnel des travaux a été réévalué au regard des estimations de la maîtrise d'œuvre Espaces Publics sur le coût des ouvrages prévus au plan masse de l'opération établi par l'urbaniste-conseil de la ZAC et traduit règlementairement dans l'OAP Vallon Regny du PLUI de Marseille Provence approuvé en décembre 2019 ; de plus, les ouvrages à réaliser ont été mis en cohérence avec le projet de programme des Equipements publics qui sera actualisé d'ici l'approbation du prochain Compte-Rendu Annuel à la collectivité (au 31/12/2021). Ont été également ajustés les montants d'acquisition foncière prévisionnels au regard de la précision des superficies des terrains à acquérir, pour les besoins de réalisation de la voie nouvelle U522 notamment.

Enfin, les recettes de cession ont été mises à jour au vu des capacités constructives actualisées au regard de l'avancement de la conception des projets immobiliers.

Le montant global de la participation du Concédant augmente.

Ainsi, le présent avenant a pour objet d'augmenter le montant de la participation à l'équilibre.

## **CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT**

### **ARTICLE 1**

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 76 033 853 € HT à 79 451 003 € HT (soit 90 326 627 € TTC).

#### Participation à l'équilibre du bilan :

Le montant de la participation de la Ville (ex concédant) à l'équilibre de l'opération est inchangé, soit 1 512 647 €. Ce montant a été intégralement versé au 31/12/17.

Le montant de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération est de 3 315 671€ et sera versé en 2022 . Il est convenu qu'en contre partie la SOLEAM rembourse à la Métropole une partie de l'avance de trésorerie consentie à hauteur.

#### Participation aux équipements publics :

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2020 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Métropole, la participation du Concédant aux équipements publics de l'opération est stable pour un montant de 5 334 924 € TTC, dont l'échéancier de versement est le suivant :

- Montant déjà versé : 1 335 118 € TTC
- 2021 : 1 540 598 € TTC
- 2022 : 1 404 588 € TTC
- 2023 : 1 054 620 € TTC

### **ARTICLE 2 :**

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la SOLEAM le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

<b>Pour la Métropole Aix Marseille:</b> <b>La Présidente,</b>	<b>Pour le concessionnaire :</b> <b>Le Directeur Général</b>  <b>Jean-Yves MIAUX</b>
--	---

**RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

**Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement**

■ Séance du 7 Octobre 2021

19747

■ **Zone d'Aménagement Concerté de Vallon Regny- Marseille 9ème arrondissement – Convention de concession passée avec la Soleam - Approbation de l'avenant n°16 au traité de concession**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 9ème arrondissement, aux abords de trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Vallon de Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares.

Elle a pour vocation d'accompagner l'aménagement du Boulevard Urbain Sud, infrastructure routière permettant de compléter et d'améliorer globalement le réseau routier de l'agglomération marseillaise. Il s'agit de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat sur une emprise restant à aménager située au cœur d'un tissu urbain constitué.

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC. Après mise en concurrence, Marseille Aménagement, devenue SOLEAM s'est vu confier par concession l'aménagement de cette zone. Le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le traité de concession par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006.

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

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de sa création au 1er janvier 2016.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité présentant le bilan de l'opération au 31 décembre 2020, prévoit un montant total des dépenses au terme de l'opération de 79 451 003 euros HT soit 90 326 627 euros TTC, hors dépenses de TVA, soit une augmentation des dépenses de 3 417 151 euros HT par rapport au dernier bilan approuvé (3 490 211 euros TTC en comptabilisant la TVA résiduelle). L'approbation du CRAC au 31 décembre 2020 est présenté au Bureau de Métropole du 7 octobre 2021.

Aussi, conformément au bilan prévisionnel du CRAC au 31/12/2020, il convient de prévoir une participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération d'un montant de 3 315 671 euros qui sera versée à la SOLEAM en 2022.

A noter que le CRAC fait également apparaître un remboursement de l'avance de trésorerie d'un montant de 3 315 671 € en 2022. Une délibération en ce sens est présentée au Conseil de Métropole du 7 octobre 2021.

Pour mémoire, une participation d'équilibre d'un montant de 1 512 647 euros a déjà été versée par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

La participation de la Métropole aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur, d'un montant de 5 334 924 euros TTC, ainsi que le solde des versements échelonnés entre 2021 et 2023 demeurent inchangés.

Il est proposé d'approuver ces éléments financiers via l'avenant n°16 à la convention de concession d'aménagement.

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

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

**Oui le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de prévoir une participation de la Métropole Aix Marseille Provence à l'équilibre du bilan d'opération dans la convention de concession passée avec la SOLEAM.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvé l'avenant n°16 ci-annexé à la concession d'aménagement confiée à la SOLEAM pour acter le versement d'une participation à l'équilibre du bilan d'opération d'un montant de 3 315 671 euros en 2022. La participation de la Métropole pour un montant de 5 334 924 euros TTC à la réalisation des équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur est inchangée.

### **Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisée à signer cet avenant et tout document y afférent.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
A la Commande Publique  
A la Transition Energétique  
A l'Aménagement  
Au SCoT et à la Planification

Pascal MONTECOT

