

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPORST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Eléonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

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

URB 057-304/22/CT

■ CT1 - ZAC de Vallon Régný - Marseille 9ème arrondissement - Concession d'aménagement SOLEAM - Approbation du CRAC au 31 décembre 2021

Avis du Conseil de Territoire

DGADUST 22/20595/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 Bureau 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 la Présidente 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 Bureau de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « CT1 - ZAC de Vallon Régný - Marseille 9ème arrondissement - Concession d'aménagement SOLEAM - Approbation du CRAC au 31 décembre 2021

Avis du Conseil de Territoire » satisfait les conditions de l'article L518-7, 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 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 Régný couvre un territoire d'environ 34 hectares.

La création de cette ZAC a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005. Elle a pour vocation d'accompagner l'aménagement du Boulevard Urbain Sud, infrastructure routière permettant d'améliorer globalement le réseau routier de l'agglomération marseillaise, en créant 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.

Par délibération n° 05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à un aménageur, après consultation, l'aménagement de la ZAC.

A l'issue de cette consultation, l'offre de Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession par délibération

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

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 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.

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.

Le choix a été fait de différer la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC afin de l'articuler avec le planning des travaux du Boulevard Urbain Sud, dont le tronçon traversant la ZAC est aujourd'hui réalisé.

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 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 Regny a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie livré en février 2016.

Une refonte du projet initial a été engagée dès 2015. Cela a permis de concevoir un nouveau plan de masse ambitieux et vertueux visant à affirmer le lien entre la nature, la ville et les infrastructures, grâce à une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en proposant un tissu urbain vivant et appropriable. Ce projet urbain a été traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence approuvé par le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

Pour prendre en compte les évolutions du projet, la concession, d'une durée initiale de 4 ans a été prorogée plusieurs fois. Son échéance est actuellement fixée au 22 mai 2027.

Dans le même objectif, le Programme des Equipements Publics de la ZAC a été modifié plusieurs fois entre 2016 et 2019 afin de prendre en compte les incidences de l'évolution du projet urbain et les besoins exprimés par la Ville de Marseille en termes d'équipements scolaires, sportifs ou culturels.

Au regard du nouveau projet urbain, il est prévu également une modification du dossier de réalisation de la ZAC incluant une modification du programme des équipements publics et une mise à jour de l'étude d'impact. Une demande d'autorisation environnementale détaillant les incidences sur l'environnement du projet sera déposée en Préfecture. Préalablement la Métropole envisage l'organisation d'une concertation préalable sur le projet de la ZAC et ses incidences sur l'environnement.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant de l'opération, exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production par l'aménageur d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 18 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité:

Compte rendu de l'année 2021

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des ateliers de co-conception
- aux études nécessaires à la mise à jour du dossier de réalisation et du programme des équipements publics, au regard de la refonte du projet urbain, ainsi qu'à la poursuite de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau
- à la poursuite des études relatives à la conception de la nouvelle voie U522 à créer entre le Bd de Ste Marguerite et le Bd Paul Claudel
- aux études relatives à la conception des espaces publics de la partie est de la ZAC

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 6 222 451 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 1 470 611 euros TTC soit un écart de - 4 751 839 euros TTC qui est principalement dû à :

- un écart de -138 644 euros sur le poste études préalables lié à la reprise tardive des ateliers de co-conception du notamment à l'engagement nécessaire de la procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC
- un écart de -2 095 708 euros du poste acquisitions du fait de l'absence d'accords amiables avec certains propriétaires privés.
- un écart de + 124 912 euros sur le poste études et honoraires techniques lié au réajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre après fixation des forfaits de rémunération définitifs pour la conception de la voie nouvelle U522 sud et la requalification de l'ancien chemin de Cassis.
- Un écart de - 2 692 389 euros des postes travaux secteur Est et secteur Ouest du fait du report des dépenses envisagées en 2021 sur l'année 2022
- Un écart de + 126 505 euros du poste dépenses annexes qui s'explique notamment par des charges de gestion plus importantes que prévues et par une taxe foncière plus élevée du fait du décalage des cessions à réaliser.
- Un écart de -77 289 euros du poste rémunération du concessionnaire
- Une augmentation de 774 euros des frais financiers par rapport aux estimations prévues.

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 981 993 euros TTC avec un écart à la hausse de 455 501 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart est justifié par des recettes supérieures à celles attendues sur le poste « produits divers » ainsi que par le versement de la participation d'un promoteur dans le cadre du PUP Vallon Regny pour les travaux de voiries.

Par ailleurs, le versement de la participation de la Métropole d'un montant de 1 540 598 euros relative aux équipements publics a bien été effectué.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2021 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 96 014 524 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 1 069 124 euros
- Acquisitions (dont U522) : 17 976 722 euros

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

- Travaux et honoraires : 37 840 018 euros
- Travaux médiathèque et maison de quartier : 8 000 000 euros
- Dépenses annexes : 2 844 855 euros
- Frais financiers : 955 636 euros
- Rémunération de l'aménageur : 6 357 165 euros
- Groupe scolaire et tennis : 17 559 562 euros
- TVA : 3 411 442 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 2 602 353 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- Une baisse de 79 935 euros du budget études
- Une augmentation de 1 551 271 euros du budget acquisitions du fait de l'augmentation des couts du foncier suite à l'actualisation des estimations des domaines.
- Une baisse de 2 652 981 euros du budget travaux d'aménagement, honoraires et aléas lié à l'actualisation des estimations sur la base du cout des travaux récemment engagés.
- Une hausse de 1 273 030 euros du poste dépenses annexes du fait d'une augmentation significative de la taxe foncière
- Une hausse de 29 645 euros du poste rémunération
- Une hausse de 1 246 euros du poste frais financiers,
- Une hausse de 2 154 182 euros du poste relatif au groupe scolaire du fait de la prise en compte des évolutions du programme et de l'impact lié aux révisions de prix.
- Une hausse de 325 895 euros du poste TVA

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 62 271 317 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements en hausse de 474 484 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart à la hausse s'explique notamment par la revalorisation du montant des participations applicable à un ilot de la ZAC.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 4 828 318 euros dont :

- 1 512 647 euros ont déjà été versés en février 2015 par la Ville de Marseille, précédant concédant
- 3 315 671 euros à verser par la Métropole en 2022.

La participation du concédant à l'équilibre est inchangée par rapport au dernier bilan approuvé.

Participation des collectivités affectées aux équipements publics :

- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 23 579 966 € TTC répartie de la manière suivante :
 - Participation aux équipements scolaires : 15 179 966 euros TTC
 - Participation pour la réalisation de la Médiathèque et de la Maison de quartier au sein d'un même bâtiment : 8 400 000 €TTC.
- La participation de la Métropole aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'opération d'aménagement : Elle s'élève à 5 334 924 euros TTC inchangée par rapport au dernier bilan dont 2 875 716 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2021. Le solde est prévu d'être versé en 2 fois en 2022 et 2023.

Avance de trésorerie :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une avance de trésorerie de 9 500 000 euros a été acté par délibération successive du concédant.

Par avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil de Métropole du 7 octobre 2021, le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu initialement en 2023 a été modifié selon l'échéancier suivant :

- 2022 : 3 315 671€
- 2025 : 6 184 329€

Trésorerie de l'opération : elle est négative au 31 décembre 2021 pour un montant de 1 195 821 euros.

Emprunts : Les emprunts contractés au 31 décembre 2021 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 16 875 000 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements aura lieu en 2022.

Perspectives 2022

En 2022 les principaux objectifs sont :

- En ce qui concerne les études : de poursuivre celles relatives au nouveau dossier de réalisation et les études de conception des espaces publics de la ZAC.
- De poursuivre les négociations amiables pour la maîtrise du foncier impacté par la voie U522 Nord et de déposer un dossier de DUP en Préfecture pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable.
- En ce qui concerne les travaux : de réaliser les travaux relatifs à la U522 Sud et à la requalification de l'ancien chemin de Cassis, de finaliser la réalisation du groupe scolaire et d'aménager ses abords.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2021, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 procès-verbal de l'élection de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 15 juillet 2020;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération du bureau de la Métropole portant sur l'approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la ZAC de Vallon de Regny
- La délibération n° FBPA 062-10934/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille-Provence ;

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la ZAC de Vallon de Regny.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation du Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la ZAC de Vallon de Regny.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI