

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 15 décembre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 177 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCIEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée par Nathalie FEDI - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Odile BONTHOUX représentée par Maurice CHAZEAU - Laure-Agnès CARADEC représentée par Yves MORAINÉ - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Jean-David CIOT représenté par Stéphane MARI - Robert DAGORNE représenté par Joël MANCIEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Pascale MORBELLI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Jean-Pierre GIORGI représenté par Bernard DESTROST - Eliane ISIDORE représentée par Gaby CHARROUX - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Pierre MAGGI représenté par Olivier GUIROU - Richard MALLIE représenté par Philippe ARDHUIN - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Serge PEROTTINO représenté par Roland GIBERTI - Roger PIZOT représenté par Olivier FREGEAC - Véronique PRADEL représentée par Eric LE DISSES - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Henri CAMBESSEDES - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michel AZOULAI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-François CORNO.

Signé le 15 Décembre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Philippe DE SAINTDO - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Samia GHALI - Philippe GRANGE - Michel ILLAC - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Bernard MARANDAT - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Yves MESNARD - Pierre MINGAUD - Jérôme ORGEAS - Elisabeth PHILIPPE - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Maxime TOMMASINI.

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

URB 019-1423/16/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon Regny à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan - Approbation du coût des équipements publics - Approbation de l'avenant 10 à la convention de concession d'aménagement

MET 16/2177/CM

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

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 Régn y 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 Régn y 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 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 Régn y».

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 Régn y a été approuvé par délibération 07/0243/TUGE du Conseil Municipal du 19 mars 2007.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

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).

Avancement global de l'opération :

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

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

Seuls quelques aménagements de voiries et espaces publics ont été réalisés par l'aménageur comme l'élargissement de l'avenue Grand Pré et d'une partie de l'ancien chemin de Cassis ainsi que les espaces publics situés à proximité du nouveau Collège Gyptis (place Didier Garnier). Des aménagements visant à mieux relier la nouvelle entrée du Collège aux portions des contre-allées du boulevard Urbain Sud existantes ont été récemment engagés.

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.

En outre, une refonte du projet initial, qui ne correspond plus aux ambitions de la collectivité, est aujourd'hui souhaitée par la Ville de Marseille et la Métropole d'Aix-Marseille Provence.

Dans ce contexte, la Soleam a lancé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil qui devra réinterroger tout le projet initial, en intégrant les projets en cours de développement.

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

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

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

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

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

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

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

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 de la Ville de Marseille 07/0720/TUGE du 16 juillet 2007 avec un prix de revient total de 45 058 883 euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 s FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de la ZAC du Vallon Regny relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes le 21 décembre 2015 par délibération FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ; elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015.

Dans ce cadre, un avenant 9 à la concession d'aménagement du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le 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 T1600915C0.

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 2015 et l'avenant 10 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

Activité de la concession sur l'année 2015 :

En 2015, l'aménageur a poursuivi des négociations amiables en vue de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la U522. Une parcelle a été acquise auprès de la SCI Marseille chemin de Cassis.

Les études préalables à la seconde phase de commercialisation qui avaient été engagées en 2014 se sont poursuivies au 1^{er} trimestre mais ont été stoppées au regard de la volonté de refonte du projet initial.

Par ailleurs :

- l'aménageur a achevé les travaux du cheminement du Collège Vallon de Toulouse de même que plusieurs interventions sur les réseaux existants.
- il a engagé les travaux de viabilisation et de desserte de l'îlot I.
- de petits travaux de finition liés à l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis et de l'avenue Grand Pré ont été réalisés.

Perspectives pour l'année 2016 :

L'aménageur devra poursuivre les négociations pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522.

Les études seront consacrées à la reprise du projet urbain par le nouvel urbaniste-conseil.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

En ce qui concerne les travaux :

Les travaux de viabilisation du centre de gérontologie réalisés sur l'îlot I engagés en 2015, ont été finalisés au 1er trimestre 2016 ainsi que l'installation d'une clôture permettant de sécuriser l'usage du terrain de sport depuis le parvis du Collège Gyptis.

Des travaux d'entretien des terrains maîtrisés par l'aménageur, notamment l'élagage des arbres et la gestion des dépôts sauvages seront engagés. Des clôtures seront installées, tout en ménageant des accès piétons.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2015 s'établit comme suit :

Dépenses:

Sur l'exercice écoulé, les dépenses engagées s'élèvent à 2 632 116 euros en baisse de

310 312 euros par rapport aux prévisions liée principalement au report des études relatives aux travaux, décalés en attente de la réinterrogation du projet, et à la non consommation des aléas sur travaux.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 19 728 074 euros soit 28% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études : 191 640 euros soit 26% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget foncier : 12 515 307 euros soit 87% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget travaux : 4 655 829 euros soit 16% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget dépenses annexes (y compris TVA résiduelle) 1 567 305 euros soit 18% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget frais financiers : 797 993 euros soit 92% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 68 991 851 euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 737 169 euros soit 1% du coût de l'opération
- Foncier : 14 398 196 euros soit 21% du coût de l'opération
- Travaux : 28 279 489 euros soit 41% du coût de l'opération
- Groupe Scolaire : 15 560 621 euros soit 23% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 8 620 255 euros soit 12% du coût de l'opération
- Frais financiers : 1 396 122 euros soit 2% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en augmentation de 15 384 995 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 222 336 euros du budget études du fait des études urbaines liées à la refonte du projet de la ZAC.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

- une augmentation de 1 887 337 euros du budget travaux d'aménagement essentiellement lié à un ajustement des montants avec les coûts réels constatés suite aux derniers travaux réalisés ainsi qu'un réajustement des montants par le dossier PRO des travaux restant à réaliser (sur la base du projet actuellement validé) et donc susceptibles d'être remis en question.
- une augmentation de 9 260 621 euros concernant le budget des équipements scolaires du fait de la réévaluation de leur capacité pour répondre aux besoins générés par les projets en frange de la ZAC d'une part, les estimations ayant également été reprises sur la base des ratios constatés lors des constructions récentes d'autre part.
- une augmentation de 354 427 euros du poste Charges de gestion lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle, de la mise en place d'une communication de projet, de l'augmentation de la provision pour imprévus.
- une augmentation de 87 501 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.
- une augmentation de 3 380 501 euros du poste TVA résiduelle lié à la modification du régime fiscal des cessions.
- une augmentation de 192 272 euros du poste Frais Financier qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 516 440 euros avec un écart de – 293 067 euros par rapport aux prévisions, essentiellement dû au report de la vente d'une parcelle en 2016 .

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 610 158 euros et laisse apparaître un taux d'avancement de 10% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières : 4 489 505 euros soit 9,30% du budget prévisionnel à terme
- Produit locatifs : 31 723 euros soit 67,17% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 88 011 euros soit 97,76% du budget prévisionnel à terme
- Produits financiers : 919 euros soit 1,41% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 48 441 579 euros hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 2 647 369 euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par la hausse du poste cessions foncières pour un montant de 2 914 920 euros du fait de la modification du régime fiscal de cessions de la ZAC Vallon Régný, avec une TVA sur prix total, et non sur la marge comme prévue jusqu'alors.

La hausse de ce poste est légèrement compensée par une diminution 291 154 euros des postes produits divers et financiers par rapport au dernier CRAC approuvé.

Ce montant se décompose de la manière suivante :

- les cessions de charges foncières : 48 239 239 euros (69% des recettes de l'opération)

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

- produits divers et locatifs: 137 243 euros (0,20% des recettes de l'opération)
- les produits financiers : 65 097 euros (0,09% des recettes de l'opération)

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme. Elle s'élève à 1 512 647 euros, inchangée par rapport au dernier CRAC approuvé au 31 décembre 2014. Le paiement de cette participation a fait l'objet d'un versement par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Le bilan dégage un boni de 893 562 euros qui sera à affecter ou à restituer au concédant en fonction des orientations d'aménagement qui seront validées à l'issue des études urbaines en cours menées par le nouvel urbaniste-conseil.

Participations affectées aux équipements publics :

Cette participation d'un montant de 19 931 188 euros se décline en :

- une participation de la Ville de Marseille de 15 560 621 euros pour la réalisation des équipements scolaires nécessaires aux besoins de la ZAC et à ceux générés par les futures opérations immobilières situées dans ses franges.
- une participation de 4 124 906 euros de la Métropole au coût de certains équipements publics (voie U522 et Traverse Regny) qui ne sont pas mis en totalité à la charge de l'aménageur.

Participation de la Ville de Marseille aux équipements scolaires :

Le groupe scolaire nécessaire aux besoins du futur quartier devait initialement être réalisé par la Ville de Marseille. Lors de l'approbation du CRAC arrêté au 31 décembre 2014, il a été acté de faire réaliser cet équipement par l'aménageur dans le cadre de la concession.

La prise en compte des besoins supplémentaires générés par les opérations de construction aux abords de la ZAC nécessite de redimensionner cet équipement et porte la participation globale de la Ville de Marseille à 15 560 621 euros correspondant au coût de réalisation, à l'acquisition du foncier, aux études, honoraires et à la rémunération du concessionnaire.

Le versement de cette participation a fait l'objet d'une convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole approuvée au Conseil de Métropole du 17 octobre 2016 et au Conseil Municipal du 3 octobre 2016.

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 4 124 906 euros du fait de la répartition de la prise en charge des coûts de réalisation des équipements publics de la ZAC telle que prévue au programme des équipements publics modifié approuvé au Conseil de Métropole du 17 octobre 2016.

L'échéancier de versement envisagé est le suivant :

2017 :	981 983 euros
2018 :	1 255 377 euros
2019 :	582 130 euros
2020 :	88 051 euros
2021 :	369 465 euros

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

2022 : 585 303 euros

2023 : 262 597 euros

Avance :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une avance d'un montant de 4 500 000 euros a été versée par la Ville de Marseille en 2012. Par ailleurs 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 par la Ville en 2016. Son remboursement par l'aménageur reste planifié en un seul versement prévu en 2021.

Rémunération sur dépenses, prise par anticipation :

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

La rémunération sur dépenses représente 1 379 614 euros selon le montant des dépenses actuel. Au 31 décembre 2015, l'aménageur a déjà perçu 251 372 euros de rémunération et 300 444 euros d'avance sur rémunération.

Avenant 10 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet d'approuver le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Solde de Trésorerie :

Il est négatif au 31 décembre 2015 pour un montant de – 9 105 269 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2015 s'élèvent à 12 000 000 euros et ont été remboursés. Un emprunt de 6 000 000 euros sera contracté en 2017 par l'aménageur pour pallier la trésorerie négative de l'opération. Les remboursements s'étaleront entre 2019 et 2022.

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 d'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 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence du 14 décembre 2016.

Oùï le rapport ci-dessus,

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La substitution de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon Regny ;
- Le Compte-rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 présenté par la Soleam concessionnaire de cette opération ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC du Vallon Regny établi au 31 décembre 2015 par la Soleam et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation à l'équilibre du bilan pour un montant de 1 512 647 euros, inchangée et déjà versée en 2015 par la Ville de Marseille, précédant concédant.

Article 3 :

Est approuvée la participation de la Métropole pour un montant de 4 124 906 euros TTC à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur.

Est approuvée l'affectation de l'autorisation de programme.

Article 4:

Est approuvé l'avenant 10 ci-annexé à la convention de concession d'aménagement dont l'objet est d'approuver le montant de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération et aux équipements publics, l'échéancier de versement de ces participations ainsi que l'échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Article 5:

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

Article 6 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence : Sous-Politique C140 – Nature 204182 - Fonction 515 - Service Gestionnaire 5DUFM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017