

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

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGÉAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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

URB 010-2349/17/CM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement ZAC du Vallon de Régný à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole - Approbation de l'avenant 11 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 4 à la convention d'avance de trésorerie
MET 17/3980/CM**

Monsieur le Président 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 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 Régný 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 Régný 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 Régný».

Par délibération 05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a décidé de sélectionner un aménageur, après consultation, en vue de concéder l'aménagement de la ZAC.

A l'issue de cette consultation, l'offre de Marseille Aménagement a été retenue et le Conseil Municipal a approuvé la convention de concession par délibération 06/0205/TUGE du 27 mars 2006, avec un budget d'aménagement de 40 113 292 euros.

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

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération VOI/3/079/CC du 12 février 2007 a approuvé le Programme des Équipements Publics relevant de sa compétence dont le Boulevard Urbain Sud (BUS).

Avancement global de l'opération :

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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. De même, une nouvelle voie entre l'Avenue de la Grande Bastide et la Traverse Regny a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie.

Afin de fluidifier la circulation du secteur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de réaliser de manière anticipée les prolongements des contre-allées entre le chemin du Vallon de Toulouse et le boulevard Paul Claudel. La réalisation de ces voiries et la maîtrise foncière ont été confiées à la SOLEAM par une convention de mandat lors du Conseil Communautaire du 28 juin 2013.

Enfin, 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 en 2016.

Au regard de ce contexte il a été acté lors de l'approbation du CRAC établi au 31 décembre 2014 de proroger de cinq années la durée de cette concession d'aménagement et de fixer son échéance au 22 mai 2023.

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

- 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 en équipements publics suscités par l'évolution prévisible de l'urbanisation du quartier aux franges de la ZAC.

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

D'autre part, en regard de 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.

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

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Le CRAC, arrêté au 31 décembre 2006, a été approuvé par délibération 07/0720/TUGE du 16 juillet 2007 avec un prix de revient total de 45 058 883 euros.

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

Le CRAC, établi au 31 décembre 2009, a été approuvé par délibération 10/1062/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/DEVD du 17 octobre 2011, avec un prix de revient total de 45 849 821 euros en baisse de 256 574 euros par rapport à l'année précédente, et un montant prévisionnel des recettes à 45 024 597 euros. Cette baisse de recettes due à la diminution du prix de cession des logements sociaux a déterminé une participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 825 224 euros. Par ailleurs, une avance financière de la Ville à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été consentie à l'opération avec un premier versement prévue en 2014.

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

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

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

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

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

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.

Egalement, un avenant 3 à la convention d'avance de trésorerie signé le 17 juin 2016 a substitué la Métropole à la Ville. Cette convention porte le n°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. La participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur a été approuvée pour un montant de 4 124 906 euros.

L'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 2016, l'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM, l'avenant n°4 à la convention d'avance de Trésorerie

Activité de la concession sur l'année 2016 :

En 2016, l'aménageur a poursuivi des négociations amiables afin de maîtriser la dernière parcelle à acquérir pour la réalisation de la U522 tronçon sud. Cette négociation n'a pas aboutie et se poursuivra en 2017.

L'année 2016 a été principalement consacrée à la mise à plat du projet urbain dans le cadre des études confiées au groupement formé par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, Florence Mercier et Inddigo.

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. La voie a été ouverte à la circulation publique et a été dénommée rue Martha HARTMANN.

Une clôture permettant de sécuriser l'usage du terrain de sport depuis le parvis du Collège Gyptis a été installée au 1^{er} trimestre 2016

Des travaux d'entretien des terrains, notamment d'élagage des arbres et de gestion des dépôts sauvages déversés ont été entrepris. Afin de limiter ces dépôts, les terrains appartenant à l'aménageur ont été clôturés et des ruches installées en partenariat avec un apiculteur local.

Perspectives pour l'année 2017 :

En ce qui concerne les acquisitions foncières :

L'aménageur devra poursuivre les négociations pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 tronçon Sud ainsi que sur le tronçon Nord.

En ce qui concerne les études, l'année 2017 sera consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

Les études préalables à la réalisation d'équipements scolaires seront engagées.

En ce qui concerne les travaux, ils consisteront à l'aménagement des espaces verts sur espaces publics au droit du centre de gérontologie Val de Régný.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2016 s'établit comme suit :

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

Dépenses:

Sur l'exercice écoulé, les dépenses engagées s'élèvent à 579 652,35 euros en baisse de 519 915,65 euros par rapport aux prévisions liée principalement au report d'une partie des études sur 2017 décalées en attente de la réinterrogation du projet, au report de l'acquisition d'une emprise foncière pour les besoins de la U522 en 2017.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 20 767 255 euros soit 38% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études : 240 069 euros soit 30% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget acquisition (dont U522) : 12 516 827 euros soit 81% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget travaux : 5 100 792 euros soit 18% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget dépenses annexes (y compris TVA résiduelle) : 904 904 euros soit 17% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget frais financiers : 823 894 euros soit 50% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- Rémunération de l'aménageur : 1 180 769 euros soit 37 % de réalisation par rapport au budget prévisionnel

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 70 176 133 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 797 148 euros soit 1% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) : 15 485 163 euros soit 22% du coût de l'opération
- Travaux : 28 223 312 euros soit 40% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 1 068 409 euros soit 2% du coût de l'opération
- Frais financiers : 1 638 152 euros soit 2% du coût de l'opération
- rémunération aménageur 3 735 507 euros soit 5% du coût de l'opération
- Groupe scolaire 15 316 912 euros soit 22% du coût de l'opération
- TVA résiduelle 3 911 530 euros soit 6% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 1 184 282 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 59 979 euros du budget études du fait des études urbaines liées à la refonte du projet de la ZAC et à la décision d'intégrer dans ces études les opérations immobilières situées hors ZAC.
- une augmentation de 1 086 967 euros du budget acquisitions du fait de la nécessité d'acquérir une nouvelle parcelle privée située au Nord de la ZAC (parcelle 847 A 199) pour la mise en œuvre du nouveau projet d'aménagement ainsi que l'acquisition de la Bastide des Trembles dont la sauvegarde et la mise en valeur est souhaitable dans le cadre du projet de ZAC.

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

- une baisse de 56 177 euros du budget travaux d'aménagement essentiellement liée à un ajustement des montants avec les coûts réels constatés, un réajustement des montants des travaux restant à réaliser et une réévaluation à la baisse des honoraires techniques.
- une baisse 243 709 euros concernant le budget des équipements scolaires pour rectifier une erreur présente dans le dernier bilan approuvé.
- une augmentation de 1 939 euros du poste Dépenses annexes lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle.
- une augmentation de 79 675 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.
- une augmentation de 13 577 euros du poste TVA résiduelle
- une augmentation de 242 030 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 5 030 636 euros globalement conforme aux prévisions.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 640 799 euros soit un taux d'avancement de 9% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 4 517 205 euros soit 9,30% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 123 594 euros soit 9,2% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 49 753 487 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 1 311 908 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par l'intégration d'une recette de participation constructeur de 1 200 000 euros TTC liée à un projet immobilier de 6 000 m² de surface de plancher à développer prochainement suite à un appel à projet lancé par l'APHM sur une partie de son terrain situé Avenue Grand Pré/Bd de Ste Marguerite.

La hausse de ce poste est atténuée par une diminution de recettes de 630 721 euros HT. Dans le bilan précédent, la cession du foncier d'assiette des équipements scolaires à la Ville de Marseille a été comptée deux fois : en recettes de cession foncière et dans le prix de cession des équipements scolaires. Cette erreur a été rectifiée.

Ce montant se décompose de la manière suivante :

- les cessions de charges foncières : 48 415 323 euros (97,31% des recettes de l'opération)
- produits divers et locatifs et produits financiers : 138 164 euros (0,27% des recettes de l'opération)
- les participations constructeurs : 1 200 000 euros (2,41% des recettes de l'opération)

Compte tenu des études en cours, la partie prévisionnelle du bilan sera amenée à évoluer après que le nouveau parti d'aménagement sera arrêté.

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 2015. 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 18 185 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 des collectivités affectées aux équipements publics :

- 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 par le Conseil Municipal du 29 juin 2015 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 générés par les opérations de logements aux abords de la ZAC a nécessité de renforcer les équipements scolaires ce qui a porté 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.

Son montant est inchangé au regard du précédent bilan mais son échéancier de versement est modifié de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	1 220 568 euros
2020 :	1 220 568 euros
2021 :	1 220 568 euros
2022 :	137 243 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 en un seul versement prévu en 2021 dans le dernier bilan approuvé est modifié et sera reporté en 2023, à l'échéance de la concession. Un avenant n°4 à la

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

convention d'avance de trésorerie n°T1600915CO pour acter cette modification est soumis à la présente assemblée.

Rémunération sur dépenses, prise par anticipation :

La ZAC Régný 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 1 432 513 euros selon le montant des dépenses actuelles. Au 31 décembre 2016, l'aménageur a déjà perçu 276 050 euros de rémunération et 375 767 euros d'avance sur rémunération.

Avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet d'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements public ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Solde de Trésorerie :

Il est négatif au 31 décembre 2016 pour un montant de - 4 654 276 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2016 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. Deux emprunts de 10 millions chacun seront contractés en 2019 et 2020 pour permettre le lancement des travaux de viabilisation concomitamment sur les secteurs Est et Ouest de l'opération. Les remboursements de ces emprunts s'étaleront entre 2019 et 2023.

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 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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 6 juillet 2017.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

Signé le 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 et l'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLEAM et l'avenant 4 à la convention d'avance de trésorerie ;

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 2016 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 et dont le montant est inchangé par rapport au précédant bilan mais dont l'échéancier de versement est modifié de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	1 220 568 euros
2020 :	1 220 568 euros
2021 :	1 220 568 euros
2022 :	137 243 euros

Article 4:

Est approuvé l'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole aux équipements publics ainsi que l'échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Article 5:

Est approuvé l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie ci-annexé dont l'objet est de reporter en 2023 le remboursement de l'avance de 9 500 000 euros prévu en 2021 au dernier bilan approuvé.

Article 6:

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

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 13 Juillet 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017