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

Séance du 13 décembre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Patrick APPARICIO - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 13 Décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Serge ANDREONI représenté par Nicolas ISNARD - Philippe ARDHUIN représenté par Richard MALLIÉ - René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Louis BONAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Michèle EMERY - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Jean-Claude DELAGE représenté par Richard FINDYKIAN - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Bruno GILLES représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Georges GOMEZ représenté par Maxime TOMMASINI - Michel ILLAC représenté par Marc POGGIALE - Mireille JOUVE représentée par Danièle GARCIA - Nathalie LAINE représentée par Roland MOUREN - Laurence LUCCIONI représentée par Marie-Louise LOTA - Marcel MAUNIER représenté par Jacques BESNAÏNOU - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Roger MEI représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Patrick PIN - Claude PICCIRILLO représenté par Régis MARTIN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Roland POVINELLI représenté par Georges CRISTIANI - René RAIMONDI représenté par Yves WIGT - Maryvonne RIBIERE représentée par Sandra DUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Martine VASSAL - Jean-Louis TIXIER représenté par Jérôme ORGEAS - Jocelyne TRANI représentée par Jeanne MARTI - Patrick VILORIA représenté par Xavier MERY - David YTIER représenté par Michel ROUX.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Bernard JACQUIER - Jean-Marie LEONARDIS - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Maryse RODDE - Eric SCOTTO - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Frédéric VIGOUROUX - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Samia GHALI représentée à 11h25 par Roland CAZZOLA - André JULLIEN représenté à 11h43 par Henri CAMBESSEDES - Jean-Pierre BAUMANN représenté à 12h15 par Dany LAMY - Danielle MILON représentée à 12h28 à Gérard GAZAY - Jean-Claude GAUDIN représenté à 12h30 par Laure-Agnès CARADEC - Richard MALLIÉ représenté à 12h30 par Daniel GAGNON - Catherine PILA représentée à 12h45 par Solange BIAGGI - Carine ROGER représentée à 12h45 par Michel AZOULAI - Michel DARY représenté à 12h50 par Marie-France DROPY- OURET - Chrystiane PAUL représentée à 13h00 par Josette VENTRE - Lionel ROYER-PERREAUT représenté à 13h00 par Nathalie FEDI - Jean-Claude MONDOLINI représenté à 13h10 par Marie-Claude MICHEL - Pascale MORBELLI représentée à 13h10 par Loïc GACHON - Frédéric COLLART représenté à 13h15 par Béatrice ALIPHAT - Mireille BALLETTI représentée à 13h15 par Marie-Christine CALATAYUD - Sandrine D'ANGIO représentée à 13h15 par Stéphane RAVIER - Jean-François CORNO représenté à 13h20 par Jean-Pascal GOURNES - Yves MORAINÉ représenté à 13h20 par Sylvia BARTHELEMY.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Roger RUZE à 11h00 - Philippe GRANGE à 11h43 - Georges ROSSO à 11h43 - Christophe MASSE à 11h45 - Moussa BENKACI à 12h00 - Yves MESNARD à 12h30 - Patrick PIN à 12h30 - Jacques BOUDON à 12h40 - Yves WIGT à 12h45 - Marie MUSTACHIA à 12h50 - Roland MOUREN à 13h00 - Albert GUIGUI à 13h00 - Jean-Claude FERAUD à 13h05 - Eliane ISIDORE à 13h10 - Gaby CHARROUX à 13h10.

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

URB 047-5178/18/CM

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la 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 13 à la convention de concession
MET 18/8830/CM**

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 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).

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n° T1600916C0.

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

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. 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 correspondait plus aux ambitions de la collectivité a été envisagée dès 2015. Dans ce contexte, la Soleam a lancé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil pour 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, au 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.

Cette première convention étant devenue caduque en 2018, une nouvelle convention a été approuvée lors du Conseil de Métropole du 28 juin 2018 afin de prendre en compte les modifications apportées par

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et de ses abords ainsi que les échéances du Projet Urbain Partenarial.

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 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.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération. Un avenant n° 9 en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence 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'avenant n°10 a approuvé ces modifications ainsi que le nouvel échancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation.

Le CRAC établi au 31 décembre 2016 a été approuvé par délibération n°URB 010-2349/17/CM du 13 juillet 2017 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 70 176 133 euros TTC en augmentation de 1 184 282 euros. La participation d'équilibre était de 1 512 647 euros, inchangée et déjà versée en 2015 par la Ville de Marseille. La participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur a été inchangée pour un montant de 4 124 906 euros. L'avenant n°11 a approuvé la modification de l'échancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics ainsi que le nouvel échancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation.

Par délibération du 18 octobre 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°12 à la convention de concession ayant pour objet :

- de modifier les conditions de rémunération de l'aménageur pour les missions de commercialisation, de gestion locative et de liquidation pour les mettre en conformité avec la grille tarifaire de la SOLEAM.
- de préciser l'échancier de prise de rémunération pour la réalisation des équipements scolaires

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 2017 ainsi que l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM

Activité de la concession sur l'année 2017 et perspective pour les années à venir :

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2017, 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 2018. Un engagement des négociations avec les propriétaires sera effectué en 2018 afin de maîtriser les emprises du tronçon Nord de la U522, entre l'ancien chemin de Cassis et le Bd Paul Claudel. Un dossier de demande de DUP sera élaboré pour les acquisitions qui ne pourraient pas être réalisées à l'amiable.

Par ailleurs, l'aménageur a prévu en 2018 d'acquérir la Bastide « Les Trembles » appartenant à HMP en limite extérieure de la ZAC, en vue de sa restauration et de sa revente pour un usage qui sera défini en lien avec le nouveau projet urbain. De plus, SOLEAM devra acquérir des reliquats de terrains appartenant à la Ville, situés au cœur de l'opération ainsi qu'une parcelle bâtie appartenant à la Métropole, située sur l'emprise de la U522 Nord.

En ce qui concerne les études :

L'année 2017 a été consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

L'année 2018 permettra de poursuivre les réflexions urbaines, paysagères et architecturales afin de préciser les prescriptions qui seront intégrées aux fiches de lot et cahiers des charges de cession des terrains aux constructeurs. Il est notamment envisagé la poursuite de la mission d'architecte conseil, le lancement d'études techniques hydrauliques et de sols, la poursuite des études de conception des espaces publics, la désignation d'un OPC urbain chargé de la coordination générale de l'opération, le lancement d'études visant à modifier le dossier de réalisation ainsi qu'une mise à jour de l'étude d'impact.

Il sera également engagé une réflexion sur la soumission d'une candidature de cette opération aux labels Ecoquartier et/ou NF AMENAGEMENT HQE.

En ce qui concerne les travaux :

Il n'y a pas eu de nouveaux travaux réalisés en 2017, il n'est pas prévu de travaux d'importance en 2018.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2017 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2017, les dépenses engagées s'élèvent à 281 000 euros en baisse de 613 053 euros par rapport aux prévisions. Cet écart se justifie notamment par :

- Le non aboutissement de l'acquisition de la dernière parcelle nécessaire à la mise en œuvre du tronçon sud de la U522,
- le volume d'étude en baisse par rapport aux prévisions,
- des dépenses annexes supplémentaires pour « entretien sur terrains et patrimoine ». Ceci est dû à la mise en place d'un contrat de nettoyage hebdomadaire de la place Didier Garnier, devant le Collège Gyptis dans l'attente de sa reprise en gestion par les services de la Métropole, à la nécessité de réparer régulièrement les clôtures protégeant les terrains, à une campagne de débroussaillage ayant un coût plus important que prévu. Par ailleurs le poste « taxe foncière » n'avait pas fait l'objet d'une prévision de dépenses sur 2017 alors qu'elle s'est élevée à 19 428 euros. En conséquence, ce budget devra être réévalué pour les prochaines années.
- Une baisse des frais financiers par rapport au montant prévu en 2017. Les emprunts contractés en 2017 généreront au final des frais financiers qui ne seront facturés qu'en 2018. Par ailleurs il a été réglé des frais financiers court terme qui se sont révélés plus importants que prévus du fait du décalage de mise en place des emprunts.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 20 644 393 euros soit 29.90% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études : 334 286 euros soit 28.80% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) : 12 491 823 euros soit 71.75% de réalisation
- budget travaux : 5 145 369 euros soit 18.59% de réalisation
- budget dépenses annexes: 544 178 euros soit 38.94% de réalisation
- budget frais financiers : 842 137 euros soit 87.54% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur : 1 280 768 euros soit 25.50 % de réalisation

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

- Groupe scolaire : 5 832 euros soit 0.03% de réalisation

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 73 051 693 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	1 160 744 euros soit 1,60% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	17 408 036 euros soit 23.80% du coût de l'opération
- Travaux :	27 668 116 euros soit 38% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 397 222 euros soit 1,90% du coût de l'opération
- Frais financiers :	961 930 euros soit 1,30% du coût de l'opération
- rémunération aménageur	5 021 185 euros soit 6,80% du coût de l'opération
- Groupe scolaire	15 412 484 euros soit 21,10% du coût de l'opération
- TVA reversée	4 021 976 euros soit 5,50 % du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 2 875 560 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 363 596 euros du budget études du fait de la relance des études urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques sur l'ensemble du site de l'opération.
- une augmentation de 1 922 873 euros du budget acquisitions du fait d'une réévaluation du coût de certaines acquisitions, de la nécessité d'acquérir de nouvelles parcelles pour les besoins du nouveau projet d'aménagement, de la provision d'une indemnité de remploi induite par la nécessité d'instaurer une DUP sur le secteur de la U522 Nord.
- une baisse de 555 196 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 augmentation de 95 572 euros concernant le budget des équipements scolaires.
- une augmentation de 328 813 euros du poste Dépenses annexes lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle ainsi que pour procéder à de lourds travaux sur le patrimoine arboré existant.
- une augmentation de 1 285 678 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.
- une baisse de 676 222 euros du poste Frais Financier qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.
- une augmentation de 110 446 euros du poste TVA résiduelle

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 3 052 euros correspondant à des produits divers et loyers.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

Au 31 décembre 2017, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 643 853 euros soit un taux d'avancement de 9.08% 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% du budget prévisionnel à terme

- Produits divers : 126 648 euros soit 10.82% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 51 118 802 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 1 365 315 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par la réévaluation du montant des charges foncières. Elle est toutefois minorée par l'instauration d'une provision pour abattement sur prix de vente d'un montant total de 9 841 296 euros TTC , qui permettra dans le cadre des négociations avec les opérateurs, d'envisager des dispositions financières incitatives pour la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en terme d'innovation. Par ailleurs, il est intégré au bilan la cession à la Métropole des terrains d'assiette du Boulevard Urbain Sud au montant de l'estimation des Domaines, cet ouvrage n'étant pas prévu à la charge de l'opération au programme des équipements publics.

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 2016. Le paiement de cette participation a fait l'objet d'un versement par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Participations des collectivités affectées aux équipements publics :

- Participation de la Ville de Marseille aux équipements scolaires : 15 560 621 euros

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 par l'aménageur deux groupes scolaires dans le cadre de la concession.

En effet, la prise en compte des besoins générés par les opérations de logements aux abords de la ZAC nécessite de renforcer les équipements scolaires et d'envisager une première école primaire composée de 6 maternelles et 10 élémentaires pour la rentrée scolaire 2021 ainsi qu'une deuxième école composée de 3 maternelles et 5 élémentaires à plus long terme.

Au vu de l'avancement des études et des chiffrages relatifs à la première école, il est constaté que la participation globale de la Ville de Marseille d'un montant de 15 560 621 euros affectée pour la réalisation des deux écoles ne permettra de couvrir que le coût du premier équipement scolaire.

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. Il conviendra que la Ville augmente cette participation si la réalisation du deuxième groupe scolaire se révélait nécessaire.

Le versement de la participation de la Ville est envisagé de la manière suivante :

2018 :	209 758 euros
2019 :	1 300 000 euros
2020 :	5 534 000 euros
2021 :	8 000 000 euros
2022 :	516 864 euros

- participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur :

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

Elle s'élève à 5 007 761 euros soit une augmentation de 882 855 euros par rapport au dernier bilan, du fait d'une réévaluation des coûts du foncier à acquérir et du montant prévisionnel des travaux estimés par le maître d'œuvre, ainsi que de la rectification d'erreurs dans les calculs du montant de participation dans les deux derniers CRAC approuvés.

Son échéancier de versement est envisagé de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros
2022 :	1 404 588 euros
2023 :	727 457 euros

Avance :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une première avance d'un montant de 4 500 000 euros a été versée par la Ville de Marseille en 2012. Une augmentation de cette avance d'un montant de 5 000 000 euros actée par délibération de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 a été versée en 2016. Selon les principes approuvés lors du transfert de l'opération, le remboursement de cette avance sera effectué par l'aménageur à la Métropole. Ce remboursement en un seul versement prévu en 2021 a été reporté en 2023 lors de l'approbation du dernier bilan et a fait l'objet de l'approbation d'un avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie n°T1600915CO.

Rémunération sur dépenses, prise par anticipation :

La ZAC 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 1 521 826 euros selon le montant des dépenses actuelles. Au 31 décembre 2017, l'aménageur a déjà perçu 282 807 euros de rémunération sur dépenses effectuées et 469 009 euros d'avance sur rémunération.

Avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement :

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

Solde de Trésorerie :

Il est positif au 31 décembre 2017 pour un montant de 1 099 134 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2017 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 12 000 000 euros ont été remboursés au 31 décembre 2017. Un emprunt de 6 000 000 euros a été contracté en 2017 par l'aménageur pour pallier la trésorerie négative de l'opération. Le remboursement de cet emprunt s'étalera entre 2018 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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Signé le 13 Décembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 janvier 2019

- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 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 rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 et l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

Délibère

Article 1 :

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 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole pour un montant de 5 007 761 euros TTC à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur et qui est en augmentation de 882 855 euros par rapport au dernier bilan. L'échéancier de versement est prévu de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros
2022 :	1 404 588 euros
2023 :	727 457 euros

Article 3:

Est approuvé l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est d'approuver l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et son échéancier de versement ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Article 4:

Madame la Présidente 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