

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 164 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - André BERTERO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Moussa BENKACI représenté par Philippe DE SAINTDO - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Gérard CHENOZ - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Mireille JOUVE - Henri CAMBESSEDES représenté par Roger MEI - Christine CAPDEVILLE représentée par Luc TALASSINOS - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Monique CORDIER - Frédéric COLLART représenté par Solange BIAGGI - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sylvaine DI CARO représentée par Guy ALBERT - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Jacky GERARD représenté par Jean-Louis CANAL - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN - Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Eliane ISIDORE représentée par Georges ROSSO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORÉ - Stéphane LE RUDULIER représenté par Nicolas ISNARD - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christian PELLICANI - Marie-Claude MICHEL représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-France DROPY-OURET - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Guy ALBERT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Maxime TOMMASINI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par René BACCINO - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Josette VENTRE représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Patrick VILORIA représenté par Laure-Agnès CARADEC - Didier ZANINI représenté par Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Samia GHALI - Bruno GILLES - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Jean-Pierre MAGGI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté à 16h00 par Eric SCOTTO - Richard MIRON représenté à 16h00 par Michèle EMERY.

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

Francis TAULAN à 14h40 - Bernard MARANDAT à 14h40 - Marie-Louise LOTA à 15h15 - Chrystiane PAUL à 15h15 - Sandra DALBIN à 15h15 - Sophie DEGIOANNI à 15h15 - Albert GUIGUI à 15h15 - André BERTERO à 15h26 - Patrick APPARICIO à 15h26 - Isabelle SAVON à 15h30 - Jean-Claude FERAUD à 15h30 - Frédéric VIGOUROUX à 15h35 - Georges ROSSO à 15h36 - André MOLINO à 15h36 - Kheira ZENAFI à 15h36 - Monique CORDIER à 15h36 - Frédéric DOURNAYAN à 15h37 - Jean-Louis CANAL à 15h40 - Patrick PADOVANI à 15h40 - Antoine MAGGIO à 15h41 - Odile BONTHOUX à 15h48 - Maxime TOMMASINI à 15h55 - David YTIER à 15h55 - Jean ROATTA à 15h55 - Didier PARAKIAN à 15h58 - Philippe CHARRIN à 15h55 - Sylvia BARTHELEMY à 15h55 - Olivier GUIROU à 15h57 - Frédéric BOUSQUET à 15h57 - Eric CASADO à 16h00 - Danielle MILON à 16h00 - Pierre DJIANE à 16h00 - Dominique FLEURY-VLASTO à 16h00 - Henri PONS à 16h07.

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

URB 025-6447/19/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation de l'avenant 14 à la convention de concession et approbation de l'avenant 1 à la convention financière avec la Ville de Marseille et la SOLEAM MET 19/10948/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 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.

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.

Avancement global de l'opération :

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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, il a été décidé de décaler la commercialisation et la mise en œuvre des travaux d'aménagement en l'attente 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.

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 voies 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. Cette convention de mandat a été réévalué. A la demande de la Métropole, la SOLEAM a engagé les études de conception jusqu'au stade avant-projet. La poursuite de la conception et de la mise en œuvre des travaux étant réalisés directement par la collectivité. La totalité des acquisitions foncières a cependant été réalisée par SOLEAM. Ce mandat sera clôturé en 2019.

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 en intégrant les opérations 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 notamment :

- des changements de maîtrise d'ouvrage liés au transfert de la concession d'aménagement à la Métropole,
- de l'ajustement de l'estimation du coût 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.

Il convient aujourd'hui que la Métropole approuve une modification de ce programme pour intégrer la réalisation d'un équipement sportif municipal à réaliser par l'aménageur, constitué de 5 courts de tennis et d'un club house, qui viendra pérenniser cette offre sportive pour le quartier ; en effet, les 4 courts de tennis actuels sont situés sur l'emprise du futur groupe scolaire à réaliser par SOLEAM sur l'ilot T1 du nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

D'autre part, au regard de la nouvelle dynamique immobilière constatée aux abords de la ZAC, le Conseil de la Métropole a approuvé le 17 octobre 2016, un Projet Urbain Partenarial et une première convention à signer avec les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM Méditerranée.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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 les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et de ses abords ainsi que les nouvelles 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/DEVD 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 n°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 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 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°T1600915C0.

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 échéancier 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'échéancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics ainsi que le nouvel échéancier 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'échéancier de prise de rémunération pour la réalisation des équipements scolaires

Le CRAC établi au 31 décembre 2017 a été approuvé par délibération n°URB 047-5178/118/CM du 13 décembre 2018 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 73 051 693 euros TTC en augmentation de 2 875 560 euros TTC. 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 était de 5 007 761 euros soit une augmentation de 882 855 euros. L'avenant n°13 a approuvé l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et les échéanciers de versement de cette participation et des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

L'objet du présent rapport est de soumettre au Bureau de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité concernant la ZAC du Vallon Regny établi au 31 décembre 2018 ainsi que l'avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM

Activité de la concession sur l'année 2018 et perspective pour les années à venir :

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2018, l'aménageur a acquis la Bastide des 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.

En ce qui concerne les études :

L'année 2018 a été consacrée à la poursuite des études urbaines, paysagères et environnementales en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de ZAC.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

La mission confiée au groupement formé par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, Florence Mercier et Inddigo ANMA a été soldée. Le plan guide d'aménagement a été traduit réglementairement dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'être intégré dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. De même le marché d'architecte conseil avec l'Agence Nicolas Michelin et Associés relatif à l'analyse des demandes de permis de construire en frange de la ZAC a été entièrement consommé.

De plus, l'agence Depoizier-Crest associée à l'Agence Battesti a été retenue en 2018 pour concevoir le nouveau groupe scolaire (6 maternelles et 10 élémentaires) dont la livraison est prévue pour la rentrée scolaire 2021.

En ce qui concerne les travaux :

Il n'y a pas eu de travaux réalisés en 2018.

En ce qui concerne la commercialisation : 5 compromis ont été signés sur les ilots nouvellement définis dont 4 n'ont pas encore fait l'objet d'un agrément du concédant.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2018, les dépenses engagées s'élèvent à 1 200 616 euros TTC en baisse de 79 082 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart se justifie notamment par :

- une provision trop importante au niveau des frais d'acquisitions avec un écart de -55 518 euros qui ne sera pas reporté dans les dépenses à venir,
- un écart de -72 368 euros au niveau des études préalables lié au décalage au second trimestre 2019 de la mission relative à l'animation des ateliers de co-conception, la définition des fiches de lot et du cahier des prescriptions architecturales paysagères et urbaines,
- un écart de -65 241 euros au niveau des études techniques qui ont donné lieu à un décalage de la facturation,
- un écart de -51 490 euros des dépenses annexes lié notamment au report en 2019 de l'appel d'offres pour la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, de coordonnateur urbain et d'AMO concertation/communication,
- un écart de +161 930 euros au niveau de la rémunération du concessionnaire essentiellement lié à la rémunération sur recettes très supérieure à celle escomptée du fait de la signature en 2018 de 5 compromis de vente avec des promoteurs et d'un protocole avec la Métropole concernant la cession du foncier d'emprise du Boulevard Urbain Sud,
- une augmentation de 3 609 euros des frais financiers par rapport au montant prévu en 2018.

En ce qui concerne les dépenses relatives au groupe scolaire, elles s'élèvent à 207 169 euros TTC en augmentation de 44 513 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique notamment par la réalisation d'une étude de faisabilité complémentaire et d'une fiche de lot et par le versement anticipé sur 2018 d'une partie des indemnités de concours.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 22 461 966 euros soit 30,61% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études :	516 299 euros soit 44,50% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) :	12 876 520 euros soit 74,16% de réalisation
- budget travaux :	5 248 152 euros soit 18,51% de réalisation
- budget dépenses annexes :	621 602 euros soit 44,50% de réalisation
- budget frais financiers :	879 794 euros soit 92,19% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur :	1 696 811 euros soit 33,46% de réalisation
- Groupe scolaire :	213 001 euros soit 1,50% de réalisation
- TVA reversée	409 787 euros soit 11,16% de réalisation

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 73 520 374 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	1 159 966 euros soit 1,6% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	17 361 097 euros soit 23,6% du coût de l'opération
- Travaux :	28 345 874 euros soit 38,6% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 396 829 euros soit 1,9% du coût de l'opération
- Frais financiers :	954 259 euros soit 1,3% du coût de l'opération
- rémunération aménageur :	5 070 498 euros soit 6,9% du coût de l'opération
- Groupe scolaire :	15 412 484 euros soit 21% du coût de l'opération
- TVA reversée :	3 819 367 euros soit 5% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 320 572 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une baisse de 778 euros du budget études, non significative,
- une baisse de 46 939 euros du budget acquisitions du fait du réajustement à la baisse des frais d'acquisition,
- une hausse de 677 758 euros du budget travaux d'aménagement essentiellement liée à la réévaluation des travaux notamment sur la U522 en raison de la nécessité de reprendre les études de conception relatives à la gestion des eaux pluviales par rapport au nouveau schéma directeur. Du fait de l'augmentation du montant des travaux, les honoraires et aléas sont également en hausse,
- une baisse de 393 euros du poste Dépenses annexes, non significative,
- une baisse de 7 671 euros du poste Frais Financiers qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération,
- une hausse de 49 313 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération,
- une baisse de 350 747 euros du poste TVA reversée.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 249 249 euros avec un écart de 52 774 euros par rapport aux prévisions. Les recettes perçues correspondent au remboursement d'un dépôt de garantie relatif à un compromis de vente d'un terrain, à la perception de loyers et de la participation du concédant pour la U522 programmé en 2018.

Concernant le Groupe Scolaire, il était prévu une participation de 209 758 euros en 2018. Le montant de la participation de la Ville de Marseille a été appelé à hauteur de 116 867 euros en novembre 2018, correspondant aux dépenses déjà engagées, mais ne sera versé qu'en 2019.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Au 31 décembre 2018, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 567 123 euros soit un taux d'avancement de 8,93% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 4 438 205 euros soit 8,88% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 128 918 euros soit 10,98% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 51 112 181 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en baisse de 6 621 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

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 2017. Le paiement de cette participation a fait l'objet d'un

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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 : 15 560 622 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 budgétisée par la Ville de Marseille d'un montant de 15 560 622 euros affectée pour la réalisation des deux écoles ne permettra de couvrir que le coût du premier équipement scolaire ainsi que le coût de relocalisation des terrains de tennis situés sur le terrain d'assiette de la future école.

Les modalités de versement de cette participation ont 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 convient aujourd'hui d'approuver un avenant n°1 à cette convention pour acter que le montant de la participation de la Ville de Marseille inchangé, sera affecté uniquement à la réalisation du premier groupe scolaire ainsi qu'au coût de relocalisation des terrains de tennis situés actuellement sur le terrain d'assiette de la future école. L'avenant prévoit également de modifier le calendrier et le montant des différents versements. Cet avenant devra être soumis au Conseil Municipal de Marseille du 17 juin 2019 en même temps que la modification du programme des équipements publics correspondante.

Il conviendra que la Ville augmente sa 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 :

2019 :	1 416 867 euros dont 116 867 euros au titre de l'exercice 2018 déjà appelés
2020 :	5 534 000 euros
2021 :	8 000 000 euros
2022 :	609 755 euros

- 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 5 334 924 euros TTC soit une augmentation de 327 163 euros TTC par rapport au dernier bilan, du fait d'une réévaluation des coûts des travaux d'aménagement de la U522 au regard des nouvelles préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales.

325 979 euros ont été versés par la Métropole en 2018. Le solde des versements est envisagé de la manière suivante :

2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros
2022 :	1 404 588 euros
2023 :	1 054 620 euros

Avance :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une première avance d'un montant de 4 500 000 euros

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

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 bilan au 31 décembre 2016 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 Régný a été freinée dans sa réalisation. Ceci génère une incohérence entre la prestation fournie et le niveau 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 1 548 170 euros selon le montant des dépenses prévisionnelles. Au 31 décembre 2018, l'aménageur a déjà perçu 317 352 euros de rémunération sur dépenses effectuées et 528 187 euros d'avance sur rémunération.

Un nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation est envisagé de la manière suivante :

2021 : 247 447 euros
2022 : 179 588 euros
2023 : 116 600 euros
2022 : 127 200 euros
2023 : 31 796 euros

Avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet de :

- proroger de 4 ans l'opération du 22 mai 2023 au 22 mai 2027 compte tenu du phasage de la commercialisation des terrains entre 2021 et 2025,
- modifier le montant de la participation de la Métropole aux équipements publics d'un montant de 5 007 761 euros à 5 334 924 euros,
- d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Solde de Trésorerie :

Il est négatif au 31 décembre 2018 pour un montant de 528 448 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2018 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 12 562 500 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements s'étalera 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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- La délibération du 17 juin 2019 du Conseil Municipal de Marseille approuvant la modification du Programme des Equipements Publics et l'avenant n°1 à la convention financière

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC du Vallon de Regny au 31 décembre 2018, l'avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM, la modification du Programme des Equipements Publics, l'avenant n°1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole pour le réalisation du groupe scolaire.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC du Vallon de Regny au 31 décembre 2018, et 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 5 334 924 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 327 163 euros par rapport au dernier bilan. 325 979 euros ont déjà été versé en 2018. L'échéancier du versement du solde est prévu de la manière suivante :

2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros
2022 :	1 404 588 euros
2023 :	1 054 620 euros

Article 3:

Est approuvé l'avenant n°14 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé actant la prorogation de 4 ans de l'opération, l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et son échéancier de versement, et le nouvel échéancier des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Article 4:

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention financière entre la Ville de Marseille, la SOLEAM et la Métropole relative à la réalisation du groupe scolaire pour tenir compte de l'affectation de la participation de la Ville, dont le montant de 15 560 622 euros reste inchangé, à la réalisation d'un groupe scolaire ainsi qu'au coût de relocalisation des terrains de tennis actuellement présents sur l'assiette foncière de la future école.

Article 5:

Est approuvée la modification du programme des équipements publics ci-annexé.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Article 6:

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