

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

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

URBA 024-10332/21/BM

■ Zone d'Aménagement Concerté de Vallon Regny à Marseille 9ème arrondissement - Concession d'aménagement passée avec la Soleam - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 MET 21/19738/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 9ème arrondissement aux abords de trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Vallon de Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares.

La création de cette ZAC a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005. Elle a pour vocation d'accompagner l'aménagement du Boulevard Urbain Sud, infrastructure routière permettant de compléter et d'améliorer globalement le réseau routier de l'agglomération marseillaise. Il s'agit de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat sur une emprise restant à aménager située au cœur d'un tissu urbain constitué.

Après mise en concurrence, Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et s'est vue confier par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille une concession d'aménagement par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006.

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

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de sa création au 1er janvier 2016.

Dans ce cadre, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n° T1600916C0.

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

Seuls les aménagements de voiries et espaces publics accompagnant le collège et le centre de gérontologie livré en février 2016 ont été réalisés par l'aménageur.

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

Une refonte du projet initial a été engagée dès 2015. Cela a permis de concevoir un nouveau projet urbain plus ambitieux et vertueux visant à affirmer le lien entre la nature, la ville et les infrastructures. Il a été traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence approuvé par le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

Au regard du nouveau projet urbain, il sera nécessaire notamment de modifier le dossier de réalisation de la ZAC incluant une modification du programme des équipements publics, des modalités prévisionnelles de financement et une mise à jour de l'étude d'impact. Les études réglementaires sont en cours de finalisation et en amont une demande d'autorisation environnementale détaillant les incidences sur l'environnement du projet sera déposée en Préfecture.

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

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

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

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité:

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a été principalement consacrée :

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

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

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 502 683 euros TTC, le montant des dépenses réalisées est de 1 020 258 euros TTC soit un écart de – 482 424 euros TTC, principalement dû à :

- un écart de -194 531 euros sur le poste études préalables lié à la suspension des ateliers de co-conception du fait de la crise sanitaire, du changement de gouvernance et de la procédure de modification du dossier de réalisation
- un écart de -130 573 euros du poste acquisition du fait d'une prévision de frais trop importante et non consommée
- un écart de – 96 104 euros du poste travaux dû essentiellement au fait que les travaux engagés sur la Bastide des Trembles ont été limités à la mise en sécurité du bâtiment.
- Un écart de + 112 548 euros du poste dépenses annexes lié notamment à des charges de gestion plus importantes que prévues : à la hausse de la taxe foncière, à la réalisation de travaux de sécurisation pour protéger les terrains de la ZAC exposés aux décharges sauvages.
- Un écart de -208 668 euros du poste rémunération du concessionnaire

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 2 269 493 euros TTC avec un écart à la hausse de 2 999 euros par rapport aux prévisions.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2020 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 93 359 546 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 1 158 531 euros
- Acquisitions (dont U522) : 16 425 435 euros
- Travaux et honoraires : 40 483 545 euros
- Travaux médiathèque et maison de quartier : 8 000 000 euros
- Dépenses annexes : 1 571 825 euros
- Frais financiers : 954 390 euros
- Rémunération de l'aménageur : 6 327 520 euros
- Groupe scolaire : 15 405 381 euros
- TVA : 3 032 919 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 3 490 211 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse est principalement due à l'augmentation du budget travaux qui intègre des chiffrages actualisés par la maîtrise d'œuvre de SOLEAM. Il s'agit des travaux nécessaires à la réalisation du programme de construction prévue par le nouveau plan masse.

A noter que la hausse significative des travaux (et honoraires de maîtrise d'œuvre) sur les secteurs Est et Ouest de la ZAC, pour un montant de 6 147 492 euros, est compensée pour partie par la consommation d'une partie du budget Aléas pour un montant de 2 435 024 euros.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 61 796 833 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements. Ce poste est en hausse de 174 538 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart à la hausse s'explique par la cession à un propriétaire privé de délaissés fonciers et la valorisation de fonciers qui ne seront pas aménagés dans le cadre de la ZAC.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

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

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

La participation du concédant à l'équilibre est en hausse de 3 315 671 euros par rapport au dernier bilan approuvé au 31 décembre 2019. Cette augmentation vient compenser les hausses constatées au niveau des travaux.

Une délibération approuvant le versement de cette participation dans le cadre d'un avenant n°16 à la convention de concession d'aménagement est présentée en parallèle pour approbation au Conseil de Métropole du 7 octobre 2021.

Participation des collectivités affectées aux équipements publics :

- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 21 399 468 € TTC répartie de la manière suivante :
 - Participation aux équipements scolaires : 12 999 468 euros TTC (une convention de financement acte les modalités de versement)
 - Participation pour la réalisation de la Médiathèque et de la Maison de quartier au sein d'un même bâtiment : 8 400 000 €TTC.
- La participation de la Métropole aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur s'élève à 5 334 924 euros TTC et reste inchangée par rapport au dernier bilan :
 - 1 335 118 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2020.
 - Le solde est prévu d'être versé en 3 fois entre 2021 et 2023.

Avance de Trésorerie :

Afin de pallier le 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.

En application des modalités financières de transfert de cette opération par la Ville à la Métropole, 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.

Le plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du CRAC au 31 décembre 2020, met en évidence un décalage entre les recettes de commercialisation de l'opération et les dépenses de travaux.

Ainsi, il est proposé que le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu en 2023 soit modifié selon l'échéancier suivant :

2022 : 3 315 671€

2025 : 6 184 329€

Cette modification doit faire l'objet d'un avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021.

Rémunération de l'aménageur sur dépenses :

La réalisation de la ZAC Vallon Regny a été ralentie (travaux du BUS et reprise du projet urbain). Ceci génère une incohérence entre la prestation fournie et le niveau de rémunération de l'aménageur tel que prévu initialement. 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 2 361 122 euros soit 5% du montant des dépenses prévisionnelles.

151 173 euros restent à rembourser au titre de l'avance et le seront en 2021.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Perspectives 2021

En 2021 les principaux objectifs sont :

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

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau 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 Conseil n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 5 octobre 2021.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC de Vallon de Regny » remis par la SOLEAM.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « ZAC de Vallon de Regny».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT