

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

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

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

URBA-079-11952/22/BM

■ **Zone d'Aménagement Concerté de Vallon Regny à Marseille 9ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021**

24482

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 Régnys 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 d'améliorer globalement le réseau routier de l'agglomération marseillaise, en créant un nouveau quartier à destination principale d'habitat sur une emprise restant à aménager située au cœur d'un tissu urbain constitué.

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC.

Par délibération n° 05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à un aménageur, après consultation, l'aménagement de la ZAC.

A l'issue de cette consultation, l'offre de Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession 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.

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 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 Collège Gyptis (place Didier Garnier). Des aménagements visant à mieux relier la nouvelle entrée du Collège aux voies existantes ont été également réalisés. De même, une nouvelle voie, nommée Martha Hartmann, 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 livré en février 2016.

Une refonte du projet initial a été engagée dès 2015. Cela a permis de concevoir un nouveau plan de masse ambitieux et vertueux visant à affirmer le lien entre la nature, la ville et les infrastructures, grâce à une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en proposant un tissu urbain vivant et appropriable. Ce projet urbain 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.

Pour prendre en compte les évolutions du projet, la concession, d'une durée initiale de 4 ans a été prorogée plusieurs fois. Son échéance est actuellement fixée au 22 mai 2027.

Dans le même objectif, 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.

Au regard du nouveau projet urbain, il est prévu également une modification du dossier de réalisation de la ZAC incluant une modification du programme des équipements publics et une mise à jour de l'étude d'impact. Une demande d'autorisation environnementale détaillant les incidences sur l'environnement du projet sera déposée en Préfecture. Préalablement la Métropole envisage l'organisation d'une concertation préalable sur le projet de la ZAC et ses incidences sur l'environnement.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi 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 ;
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 2021

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des ateliers de co-conception ;
- 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 ;
- aux études relatives à la conception des espaces publics de la partie est de la ZAC.

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 6 222 451 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 1 470 611 euros TTC soit un écart de – 4 751 839 euros TTC qui est principalement dû à :

- un écart de –138 644 euros sur le poste études préalables lié à la reprise tardive des ateliers de co-conception du notamment à l'engagement nécessaire de la procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC ;
- un écart de –2 095 708 euros du poste acquisitions du fait de l'absence d'accords amiables avec certains propriétaires privés ;
- un écart de + 124 912 euros sur le poste études et honoraires techniques lié au réajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre après fixation des forfaits de rémunération définitifs pour la conception de la voie nouvelle U522 sud et la requalification de l'ancien chemin de Cassis ;
- Un écart de – 2 692 389 euros des postes travaux secteur Est et secteur Ouest du fait du report des dépenses envisagées en 2021 sur l'année 2022 ;
- Un écart de + 126 505 euros du poste dépenses annexes qui s'explique notamment par des charges de gestion plus importantes que prévues et par une taxe foncière plus élevée du fait du décalage des cessions à réaliser ;
- Un écart de –77 289 euros du poste rémunération du concessionnaire ;
- Une augmentation de 774 euros des frais financiers par rapport aux estimations prévues.

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 981 993 euros TTC avec un écart à la hausse de 455 501 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart est justifié par des recettes supérieures à celles attendues sur le poste « produits divers » ainsi que par le versement de la participation d'un promoteur dans le cadre du PUP Vallon Regny pour les travaux de voiries. Par ailleurs, le versement de la participation de la Métropole d'un montant de 1 540 598 euros relative aux équipements publics a bien été effectué.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2021 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 96 014 524 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 1 069 124 euros
- Acquisitions (dont U522) : 17 976 722 euros
- Travaux et honoraires : 37 840 018 euros
- Travaux médiathèque et maison de quartier : 8 000 000 euros

- Dépenses annexes : 2 844 855 euros
- Frais financiers : 955 636 euros
- Rémunération de l'aménageur : 6 357 165 euros
- Groupe scolaire et tennis : 17 559 562 euros
- TVA : 3 411 442 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 2 602 353 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- Une baisse de 79 935 euros du budget études
- Une augmentation de 1 551 271 euros du budget acquisitions du fait de l'augmentation des coûts du foncier suite à l'actualisation des estimations des domaines.
- Une baisse de 2 652 981 euros du budget travaux d'aménagement, honoraires et aléas lié à l'actualisation des estimations sur la base du coût des travaux récemment engagés.
- Une hausse de 1 273 030 euros du poste dépenses annexes du fait d'une augmentation significative de la taxe foncière
- Une hausse de 29 645 euros du poste rémunération
- Une hausse de 1 246 euros du poste frais financiers,
- Une hausse de 2 154 182 euros du poste relatif au groupe scolaire du fait de la prise en compte des évolutions du programme et de l'impact lié aux révisions de prix.
- Une hausse de 325 895 euros du poste TVA

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 62 271 317 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements en hausse de 474 484 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart à la hausse s'explique notamment par la revalorisation du montant des participations applicable à un îlot 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 en 2022.

La participation du concédant à l'équilibre est inchangée par rapport au dernier bilan approuvé.

Participation des collectivités affectées aux équipements publics :

- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 23 579 966 € TTC répartie de la manière suivante :
 - Participation aux équipements scolaires : 15 179 966 euros TTC
 - 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'opération d'aménagement : Elle s'élève à 5 334 924 euros TTC inchangée par rapport au dernier bilan dont 2 875 716 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2021. Le solde est prévu d'être versé en 2022 et 2023.

Avance de trésorerie :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une avance de trésorerie de 9 500 000 euros a été acté par délibération successive du concédant.

Par avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil de Métropole du 7 octobre 2021, le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu initialement en 2023 a été modifié selon l'échéancier suivant :

- 2022 : 3 315 671€
- 2025 : 6 184 329€

Trésorerie de l'opération : elle est négative au 31 décembre 2021 pour un montant de 1 195 821 euros.

Emprunts : Les emprunts contractés au 31 décembre 2021 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 16 875 000 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements aura lieu en 2022.

Perspectives 2022

En 2022 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 : de réaliser les travaux relatifs à la U522 Sud et à la requalification de l'ancien chemin de Cassis, de finaliser la réalisation du groupe scolaire et d'aménager ses abords.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2021, 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 ;
- 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 de la Métropole n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de l'opération «ZAC de Vallon Regny» ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 27 juin 2022.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 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 2021 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