

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-054-17913/25/BM

**■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 de la concession d'aménagement avec la Soleam relative à la Zone d'Aménagement Concerté de Vallon Regny à Marseille - Participation de la Métropole
130671**

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 a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005 et son dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°07/0243/TUGE du 19 mars 2007. D'une superficie de 35 hectares, cette ZAC prévoit la réalisation d'un programme de 80 000 m² de logements, de voiries et réseaux divers, d'un parc public, d'un groupe scolaire, d'une médiathèque et d'un centre social ou maison de quartier.

Dans le cadre du traité de concession, le concessionnaire est chargé de :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération.
- Assurer la commercialisation.
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération et mobiliser les financements appropriés.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire devra produire chaque année un compte-rendu comportant :

- Le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé.
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.
- 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.
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances.
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- Un planning d'opération actualisé.
- Un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2024 :

Durant l'année 2024, les actions suivantes ont été menées :

- En terme foncier l'aménageur a acquis à l'amiable des terrains nécessaires à la réalisation de la U522 Nord. L'écart entre le réalisé et le prévisionnel est de -1 965 000 € HT. Cet écart s'explique par le décalage dans le temps des actions liées à l'opération dans l'attente de l'obtention d'autorisations environnementales et d'une DUP.
- En termes d'études, la SOLEAM a poursuivi des études urbaines sur le plan masse de l'opération et a lancé la mise à jour d'études circulatoires. L'écart entre le réalisé et le prévisionnel est de -116 000 € HT. Cet écart s'explique par le décalage dans le temps des actions liées à l'opération dans l'attente de l'obtention d'autorisations environnementales.
- En termes de travaux l'année 2024 n'a connu aucune réalisation majeure, les opérations restant à mener étant conditionnées à l'obtention de nouvelles autorisations environnementales.
- En termes d'honoraires techniques l'écart entre le réalisé et le prévisionnel est de -489 000 € HT. Cet écart s'explique par le décalage dans le temps des actions liées à l'opération dans l'attente de l'obtention d'autorisations environnementales.

Les recettes attendues pour 2024 étaient de 6 550 000 € HT, elles représentent 5 745 000 € HT au réel soit un écart de -806 000 € HT. Cet écart s'explique par le décalage dans le temps des actions liées à l'opération dans l'attente de l'obtention d'autorisations environnementales.

Le budget de l'opération augmente de 4 639 000 € HT par rapport au bilan précédent. L'évolution s'explique majoritairement par l'augmentation des acquisitions foncières et par la mise à jour des coûts de travaux sur l'Ouest de la ZAC. Ces dépenses supplémentaires sont compensées par une hausse des cessions et une augmentation de la participation Métropole de 2 151 000 € HT.

Le budget participations d'un montant de 11 425 000 € HT est en augmentation de 2 151 000 € HT par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2023. 1 000 000 € HT seront versés en 2025. Le solde sera versé de manière lissée de 2026 à 2029. Ces modifications font l'objet d'un avenant n°19 à la concession d'aménagement qui est présenté au Conseil de Métropole du 26 juin 2025.

En terme de perspective pour l'année 2025 et suivantes, le COPIL de la ZAC Vallon Regny a fixé les objectifs suivants :

L'organisation d'une concertation publique en juin 2025 préalable à l'obtention des nouvelles autorisations environnementales. En matière foncière, l'acquisition de parcelles privées pour finalisation du programme de commercialisation et pour la réalisation de la U522 Nord via le montage d'une DUP et de négociations à l'amiable.

En matière d'études, la poursuite des études préalables au dossier de demande d'autorisation environnementale. En matière de travaux, la réalisation des espaces publics côté Ouest de la ZAC à partir de l'autorisation environnementale (prévue début 2027). En matière de commercialisation, la poursuite des cessions de lots à construire. Le bilan établi par la SOLEAM reprenant le réalisé à fin 2024, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe. Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2024.

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 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.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le compte rendu annuel à la collectivité 2024 de la concession d'aménagement Vallon Regny sur la commune de Marseille présenté en conseil d'administration de la Soléam le 5 juin 2025 ;
- L'avenant n°18 à la concession Vallon Regny présenté en Conseil de Métropole du 26 juin 2025.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement Vallon Regny arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2024 ci-annexé.

Article 2 :

Le montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025 s'élève à 1 000 000 euros HT, et sera versée après l'approbation du Compte-rendu annuel à la collectivité 2024.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix Marseille Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération Budgétaire 150131300D « ZAC du Vallon de Regny », chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique Aménagement de l'espace, de la sous politique Aménagement du territoire, et du programme Aménagement du territoire, et seront exécutés par le service gestionnaire3DAO.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT