

SOLEAM

* *
*

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire d'Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet
Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-lès-Martigues,
Ensuès-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe,
La Ciotat, Le Rove, Mangnane, Marseille, Plan-de-Cuques
Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins
Septèmes-les-Vallons

ZAC DE VALLON RÉGNY

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2015**

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une fusion absorption aboutie le 28/11/2013
Concédant :	Métropole Aix-Marseille Provence
Concession d'aménagement :	Approuvée par Délibération du Conseil Municipal n° 06/0205/TUGE du 27 mars 2006 et notifiée le 22 mai 2006
Durée initiale :	4 ans à compter du 22 mai 2006
Durée prorogée :	Concession prorogée de 3, puis par deux fois de 5 nouvelles années (portant son échéance contractuelle au 22 mai 2023)
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 5 % sur les recettes HT 25 000 € forfaitaires pour la rémunération de liquidation

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	34 hectares
Vocation :	Logements et commerces, services et équipements associés, bureaux
Programme des équipements publics :	Réalisation de la voie U 522, de l'élargissement de la traverse Régny, de l'ancien chemin de Cassis, des contre-allées du BUS, des places, espaces verts et bassins de rétention nécessaires au fonctionnement de l'opération
Programme global de construction :	96 600 m2 SDP
Maîtrise foncière :	117 322 m2 déjà acquis et 15 458 m ² restant à acquérir
Commercialisation :	19 500 m2 SDP déjà cédés et 72 740 m ² restant à commercialiser (hors SHON équipements publics)

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	DCM n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	DCM n° 07/0243/TUGE du 19 mars 2007 (Programme des Équipements Publics approuvé par DC CUMPM n° VOI/3/079/CC du 12 février 2007)
Intégration dans le PLU :	Délibération AEC 0001 – 397/13/CC du 28/06/13
DUP :	Non élaborée à ce jour

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approbation par DCM n°15/0471/UAGP du 29 juin 2015
Budget d'origine :	40,11 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/15:	69,87 Millions € TTC
Participation d'origine :	0 €
Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/15):	1 512 647 €
Participation aux équipements (au 31/12/2015) :	19 931 188 €
Soit une participation totale de :	21 443 835 €
Participation versée au 31/12/15 :	1 512 647 €
Avance versée au 31/12/15 :	9 500 000 €

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

Contexte et genèse de l'opération Vallon Régny

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2006, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement de la ZAC de VALLON RÉGNY dans le 9ème arrondissement de Marseille.

Le périmètre de la ZAC se développe sur un territoire d'environ 34 hectares situé à l'intersection des quartiers du Cabot et de Sainte Marguerite, entre l'avenue Paul Claudel au nord et le boulevard de Sainte Marguerite au sud, l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et le « désenclavement » des quartiers Sud de la Ville.

Cette opération a pour triple vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat conciliant urbanisme et environnement, et d'assurer la couture urbaine d'un territoire aujourd'hui « vide » mais situé au cœur d'un tissu urbain hétérogène.



Les grands principes d'aménagement :

Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

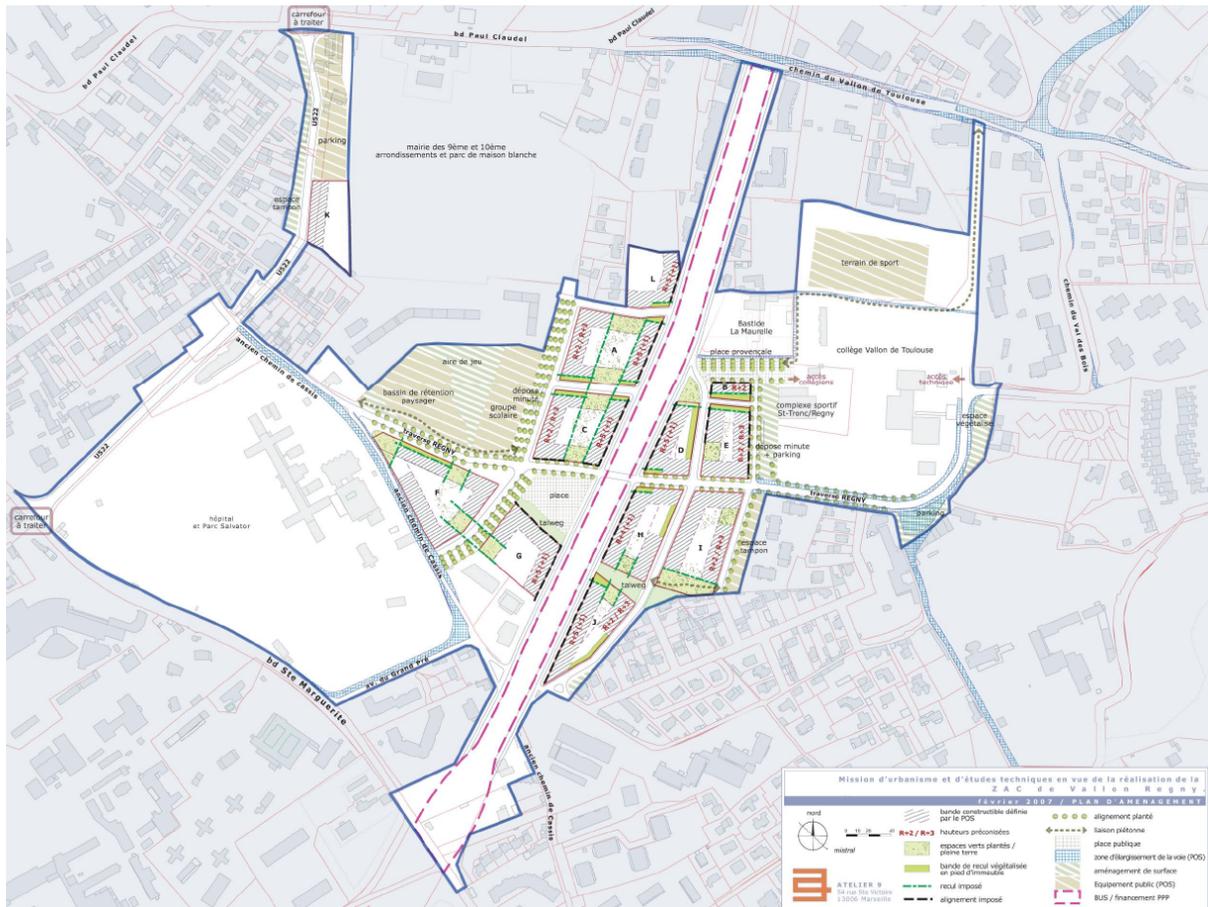
- **Le développement d'un nouveau secteur à dominante résidentielle** en accompagnement du Boulevard Urbain Sud par l'urbanisation de ses rives
- **La constitution d'un cœur de quartier** animé et vivant, traduit par un tissu urbain organisé autour d'éléments de centralité (places, équipements publics, services de proximité)
- **L'émergence de nouveaux axes structurants** pour le quartier mais aussi à l'échelle du secteur (la voie U 522, l'élargissement de la traverse Régný, la création du boulevard urbain sud,) qui constitueront la nouvelle ossature de ce quartier en organisant sa desserte et en influant sur sa composition urbaine (alignements, volumétries, séquences paysagères)
- **L'organisation suivant une trame classique**, dont les ilots font référence à la ville traditionnelle maillée (assurant une fluidité des parcours qu'ils soient automobiles ou piétons ou cycles) accompagnés d'espaces de respirations urbaines (places publiques, espaces verts,...) permettant de structurer et hiérarchiser le quartier.

Un programme global de construction défini au dossier de réalisation de la ZAC approuvé par DCM du 19 mars 2007 prévoit de développer environ 96 600 m² SDP répartis comme suit :

- 85 100 m² SDP de logements (dont 20 % en locatif social et 20 % en prix maîtrisés) ;
- 8 000 m² SDP de commerces et services en pied d'immeubles et de bureaux et d'activités ;
- 1 000 m² SDP de crèche ;
- 2 000 m² SDP de groupe scolaire ;
- 500 m² SDP de maison de quartier.

L'avancement actuel du projet

En 2007, Atelier 9 a été désigné Urbaniste-conseil de la ZAC pour assurer la mise en œuvre du projet. Il a permis d'approfondir différents aspects du projet et d'aboutir à la proposition urbaine suivante, traduite réglementairement en 2013 au travers du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille:



La volonté des Elus de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le BUS et le différé de sa mise en œuvre ont conduit à retarder la phase opérationnelle de la réalisation de la ZAC.

Des travaux de viabilisation ont néanmoins été réalisés pour l'amélioration du fonctionnement du quartier (réaménagement des abords du collège, élargissement de l'avenue de Grand Pré) et le lot I a été commercialisé pour la réalisation d'un centre de gérontologie qui sera livré en février 2016, de même que les aménagements VRD le desservant.

Depuis, un certain nombre d'évolutions rendent souhaitable un ajustement, ou une refonte du projet initial qui ne correspond plus aux ambitions de la collectivité :

- Une ambition de faire de ce quartier un projet exemplaire tant sur le plan environnemental que sur le plan architectural et sur le plan de l'habitabilité et des usages ;
- Une volonté de rechercher des solutions innovantes en s'appuyant sur les retours d'expériences les plus récents d'autres grandes agglomérations ;
- La nécessité d'une évolution programmatique et de phasage du quartier en lien avec l'évolution du contexte environnant et des besoins (intégration du BUS, pertinence des contre-allées, interrogation de la densité au travers d'une réflexion sur les formes urbaines, réflexion sur la réalisation d'un complexe sportif municipal...).
- La multiplication de projets d'initiative privée en frange de la ZAC, représentant un potentiel de 800 logements environ, nécessitant éventuellement le renforcement des équipements publics de la zone.

Ces questionnements s'inscrivent dans une nouvelle dynamique liée à l'entrée en phase opérationnelle de la

réalisation du **BUS**, dont le tronçon concernant la **ZAC Vallon Régny** devrait être livré en 2019.

Dans ce contexte et dans le cadre du renouvellement du marché en vue de la mission d'urbaniste-conseil de la ZAC, la SOLEAM, aménageur concessionnaire et la Métropole, concédante, souhaitent engager une nouvelle réflexion, plus ambitieuse, sur les aspects urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux de ce futur nouveau quartier.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement de Vallon Régny.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° **FCT 010-1585/15/CC**.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de Vallon Regny relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de Vallon Régny) et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de Vallon Régny est intervenu au 01/01/2016.

**NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE
ÉCOULÉE**

**RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS
D'AMÉNAGEMENT**

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015

La majorité des terrains situés au sein du périmètre de la ZAC ont déjà été acquis par l'aménageur. En 2015, les négociations à l'amiable se sont poursuivies en vue de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la U522. La parcelle cadastrée 853 L30 de 1 259 m² a été acquise auprès de la SCI Marseille Chemin de Cassis (NEXITY) le 29 octobre 2015, pour 95 000 €.

2. Les compromis de vente et/ou actes signés sur l'année 2015

Le 10 novembre 2015, l'aménageur a signé avec la SCI Foncière Eclac un compromis de vente portant sur la parcelle cadastrée 847 Section A n°191 au prix de 277 000 € HT, en vue d'y réaliser des espaces verts d'agrément pour le centre de gérontologie voisin réalisé par la SCI Foncière Eclac sur l'îlot I de la ZAC.

3. Les dossiers en phase « études » sur l'année 2015

Les études préalables à la 2nde phase de commercialisation (ilots A à H selon la plan masse de MAP) avaient été engagées en 2014 et se sont poursuivies au 1^{er} trimestre 2015 :

- Mission confiée à l'agence MAP en vue de l'élaboration du cahier de prescriptions architecturales ;
- Mission confiée à SOCOTEC en vue de l'élaboration d'un cahier des prescriptions environnementales ;
- Mission d'AMO confiée à SEMAPHORES pour accompagner la SOLEAM dans la définition des conditions et modalités de la commercialisation ;
- Mission d'analyse territoriale des commerces et services confiée à EURECA afin de vérifier et préciser l'opportunité de réaliser des locaux d'activités tertiaires et commerciaux au sein de l'opération.

4. Les dossiers en phase « Travaux » sur l'année 2015

Les travaux d'aménagement du cheminement du collège Vallon de Toulouse, confiés à EIFFAGE TP/EIFFAGE ENERGIE MEDITERRANEE/GUIGUES, ont été achevés, de même que plusieurs interventions sur des réseaux existants.

Les travaux de viabilisation et de desserte de l'îlot I (centre de gérontologie), confiés à l'entreprise RAZEL BEC ont été engagés en 2015.

De petits travaux de finition liés à l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis (tronçon 1) et de l'avenue de Grand Pré ont été réalisés (pose de potelets, reprise mur de clôture avec APHM).

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ANNÉE 2016

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

La SOLEAM devra poursuivre en 2016 les négociations pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522.

Concernant les négociations avec la CCI afin de maîtriser les emprises nécessaires à la réalisation d'une partie de la contre allée Ouest du BUS, il conviendra d'attendre l'issue de la refonte du projet d'aménagement afin de déterminer les emprises finalement à acquérir.

2. En ce qui concerne les études :

L'année 2016 sera consacrée à la ré-interrogation du projet urbain, par un nouvel architecte-urbaniste. Il s'agit de repenser ce futur morceau de ville comme un projet exemplaire, tant sur le plan de la qualité urbaine, architecturale, paysagère qu'environnementale :

- **objectifs environnementaux** : les ambitions environnementales pour ce nouveau quartier vont bien au-delà d'un simple affichage à visée communicante ou commerciale.
Toute la chaîne de réflexion devra intégrer cette composante en approche de coût global, de la définition du plan de masse de l'opération, à l'usage effectif des bâtiments et espaces publics de la ZAC.
 - La composition d'un plan de masse prenant en compte autant que possible les contraintes bioclimatiques et naturelles du site, et notamment l'exposition au vent et au soleil de ce territoire ;
 - La recherche de sobriété énergétique et de recours aux énergies renouvelables sera permanente, avec pour objectif de tendre à minima vers un bilan carbone neutre. Le plan paysager de l'opération devra être volontariste dans le maintien de la biodiversité et des espaces à caractère de nature en ville. La part du végétal sera un élément fort du projet, facteur de biodiversité et pensé comme un liant inter-ilots, se diffusant depuis le parc comme fil conducteur des usages du futur quartier.
 - Une réflexion poussée quant à la gestion des eaux pluviales sera menée, afin de réduire autant que possible leur rejet et de les valoriser au maximum (cœurs d'ilots et toitures végétalisées, limitation des surfaces imperméabilisées, réutilisation...).
- **objectifs urbains** : ce quartier devra être conçu comme un quartier ouvert sur son environnement, se faisant le « trait d'union » avec le tissu existant limitrophe du périmètre de l'opération, notamment grâce à un nouveau maillage d'espaces publics, végétalisés, tout en développant une identité propre et les composantes urbaines et programmatique visant le « bien vivre ensemble » (qualité d'usage des espaces publics, équipements publics et commerces de proximité, mixité d'usage, fonctionnelle et de formes urbaines).
Les cheminements et les parcours devront être interrogés aux échelles pertinentes et en fonction de leurs usages (liaisons vers les transports en commun, connexions interquartiers).
Le plan masse de l'opération devra être conçu autour de l'axe structurant que sera le B.U.S, Boulevard Urbain Sud, dont la réalisation est une des conditions d'un développement durable de ce quartier. Ce renforcement viaire, essentiel tant pour la desserte à l'échelle locale qu'à l'échelle communale, est un dossier fort engagé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, dont le planning prévoit la réalisation de cet équipement pour le tronçon traversant l'opération Vallon Régné courant 2019.
- **objectifs résidentiels** : l'opération sera à dominante habitat, sans toutefois exclure la possibilité de prévoir des surfaces affectées à d'autres destinations nécessaires au bon fonctionnement du quartier (commerces, bureaux).
Une attention forte sera portée à la qualité des plans d'étage, optimisés afin de produire des logements offrant un confort d'usage maximal (traversants, adéquation typologie de logements/surface habitable, prolongement des logements par des espaces extérieurs ayant une véritable valeur d'usage, recherche de vues, protection acoustique des logements donnant sur le futur Boulevard Urbain Sud)...
- **objectifs de qualité architecturale** : Cette opération devra intégrer un travail architectural préalable à la commercialisation des ilots, afin d'une part de proposer des implantations et formes urbaines du bâti permettant de concilier densité et qualité urbaine, et d'autre part de définir une identité esthétique propre à ce nouveau quartier. A cet effet, un cahier des prescriptions exigeant viendra encadrer les concours de maîtrise d'œuvre qui seront imposés à chaque promoteur et bailleur social amené à développer un programme

immobilier au sein de l'opération, de manière à s'assurer de l'harmonie visuelle de l'ensemble des constructions réalisées à terme dans la ZAC.

- **objectifs de performance numérique** : La réflexion sur l'identité, la configuration et la façon de vivre ce nouveau quartier s'inscrira dans une démarche visant à produire un morceau de ville dite « intelligente » ou *smart city*, notamment en mettant le numérique au service des habitants et usagers, afin de satisfaire les attentes au regard des problématiques de gestion locale.
Aussi, il s'agira d'élaborer des propositions en termes de performances numériques, et de connections entre les bâtiments, les équipements, le mobilier urbain, et en terme de gouvernance, afin d'optimiser les consommations et la qualité de vie et d'usage au sein de ce futur morceau de ville, à l'échelle de l'appartement, du bâtiment, de l'ilot, du quartier.

Pour répondre à ces objectifs, l'urbaniste-conseil devra réinterroger tout ou partie du projet initial, en intégrant les projets déjà en cours de développement.

Un travail itératif sera mené avec l'aménageur et le concédant afin de coordonner la définition du projet d'aménagement avec les grands équilibres programmatiques et financiers permettant la mise au point d'un bilan d'opération viable.

3. En ce qui concerne les travaux :

- Les travaux de viabilisation et de desserte de l'ilot I (centre de gérontologie), confiés à l'entreprise RAZEL BEC et engagés en 2015 seront achevés au 1^{er} trimestre 2016.
- Une clôture permettant de fermer l'accès au terrain de sport depuis le parvis du collège Gyptis sera installée au 1^{er} trimestre 2016, afin de sécuriser l'usage du terrain.
- Des travaux d'entretien des terrains, notamment d'élagage des arbres et de gestion des dépôts sauvages (terres, déchets amiantés, gravats...) déversés sur les terrains seront entrepris. Afin de limiter ces dépôts croissants du fait de la meilleure accessibilité des travaux aux véhicules, les terrains appartenant à l'aménageur seront clôturés (tout en laissant des accès piétons afin de maintenir le parcours du GR2013 et l'usage de promenade qui en est fait par les riverains).
- Aménagement d'un bateau sur le trottoir de l'impasse Pelissier afin d'améliorer l'accessibilité aux PMR
- Préparation des travaux de démolition des bâtiments vacants acquis auprès de l'APHM situés le long de l'Ancien chemin de Cassis en vue de son élargissement.

III. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRACL AU 31/12/2015

Dépenses

3.1 • Études préalables

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Etudes préalables / réalisation de la ZAC	514 833	737 169	222 336
TOTAL	514 833	737 169	222 336

Ce poste est en hausse, du fait de la relance des études urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques sur l'ensemble du site de l'opération, se traduisant par la passation d'un nouveau marché d'architecte-urbaniste conseil.

Ces études incluent l'analyse de la qualité des programmes immobiliers projetés en frange de ZAC.

3.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Acquisitions terrains Ville + frais terrain Ville	11 860 473	11 860 473	0
Acquisitions terrains privés	2 351 475	2 351 476	1
Frais sur acquisitions terrains privés	186 248	186 247	0
TOTAL	14 398 195	14 398 196	1

Poste constant.

3.3 • Travaux et honoraires techniques

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Travaux d'aménagement	23 822 595	25 469 582	1 646 987
Honoraires techniques	2 160 839	2 275 845	115 006
Études générales et spécifiques	408 719	534 063	125 344
TOTAL	26 392 152	28 279 489	1 887 337

Ce poste est en hausse du fait de :

- ajustement des montants des travaux réalisés avec les couts réels, supérieurs aux estimations de maîtrise d'œuvre (travaux réalisés avenue de Grand Pré et desserte ilots I et J) ;
- réajustement des montants des travaux restant à réaliser, en fonction de l'estimation faite par la maîtrise d'œuvre dans le dossier PRO.

3.4 • Travaux Equipements scolaires

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Foncier	0	631 121	631 121
Equipements scolaires (travaux)	5 488 889	13 104 000	7 615 111
Honoraires techniques	439 111	1 048 320	609 209
Études	120 000	180 000	60 000
Rémunération sur dépenses (Equipements scolaires)	252 000	597 180	345 180
TOTAL	6 300 000	15 560 621	9 260 621

Le budget consacré à la réalisation des équipements scolaires a été réévalué au regard de l'augmentation de +50% de sa capacité initiale pour répondre aux besoins générés par les projets immobiliers à venir en frange de la ZAC d'une part, et sur la base des derniers ratios constatés dans la profession d'autre part.

Les honoraires techniques et rémunération liés à cette réalisation, basés sur un pourcentage de l'investissement, augmentent mécaniquement.

3.5 • Charges de gestion

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	712 044	1 066 470	354 427
TOTAL	712 044	1 066 470	354 427

Ce poste est en hausse en vue de :

- pourvoir au besoin croissant de gestion des terrains (nettoyage, évacuation dépôts sauvages, mise en place de clôtures et de dispositif empêchant l'accès aux véhicules...) du fait de leur accessibilité nouvelle, qui va s'accroître dans les années à venir.
- la mise en place d'une communication de projet (à définir).
- d'augmenter la provision pour imprévus, la refonte du projet pouvant générer des dépenses non anticipables à ce jour.

3.6 • Rémunérations

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunération sur terrains Ville	236 828	236 828	0
Rémunération sur dépenses	1 277 834	1 379 614	101 779
Rémunération sur recettes	2 028 668	2 014 390	-14 278
Rémunération de liquidation	25 000	25 000	0
TOTAL	3 568 330	3 655 831	87 501

Ce poste suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération. Le calcul des « rémunérations sur recettes » et « rémunération sur dépenses » est basé sur les modalités suivantes : 5% sur les recettes HT et 5% sur les dépenses HT.

3.7 • TVA résiduelle

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
TVA Résiduelle	517 452	3 897 953	3 380 501
TOTAL	517 452	3 897 953	3 380 501

L'évolution de ce poste suit les variations des postes de dépenses et de recettes : la TVA résiduelle traduit la différence entre la TVA collectée sur les recettes (en augmentation importante du fait de la modification du régime fiscal des cessions, en une TVA sur prix total, et non sur la marge) et la TVA payée sur les dépenses.

3.8 • Frais financiers court terme et long terme

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
FFI Court terme	532 084	181 386	-350 698
FFI Long terme	671 766	1 214 736	542 970
TOTAL	1 203 850	1 396 122	192 272

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération. Un emprunt de 6M€ sera mis en place en 2017 pour pallier à la trésorerie négative de l'opération.

Recettes

3.9 • Cession charges foncières

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Cessions de charges foncières	45 324 319	48 239 239	2 914 920
TOTAL	45 324 319	48 239 239	2 914 920

Ce poste est en hausse, essentiellement du fait de la modification du régime fiscal de cessions de la ZAC Vallon Régnny, en une TVA sur prix total, et non sur la marge comme prévu jusqu'alors, du fait d'une réponse ministérielle en ce sens publiée en septembre 2016.

3.10 • Participations constructeurs

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participations constructeurs	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Ce poste est constant.

3.11 • Subventions

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Subventions	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Ce poste est constant.

3.12 • Produits divers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits divers	381 174	90 020	-291 154
TOTAL	381 174	90 020	-291 154

Ce poste est en baisse du fait du retrait de la recette de cession d'un terrain non constructible, le projet d'aménagement de cette emprise étant susceptible d'évoluer.

3.13 • Produits financiers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits financiers	57 090	65 097	8 007
TOTAL	57 090	65 097	8 007

L'évolution de ce poste est liée à la trésorerie de l'opération.

3.14 • Participation du Concédant à l'équilibre du bilan

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participations Concédant à l'équilibre du bilan	1 512 647	1 512 647	0
TOTAL	1 512 647	1 512 647	0

La participation du Concédant à l'équilibre du bilan est constante, avec une **somme à valoir de 893 562 €** qui sera à affecter en fonction des orientations d'aménagement qui seront validées à l'issue des études urbaines en cours, menées par le groupement ANMA.

3.15 • Participation du Concédant aux équipements

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participations affectées aux équipements	6 300 000	19 931 188	13 631 187
TOTAL	6 300 000	19 931 188	13 631 187

L'évolution de ce poste en hausse traduit la modification de la répartition de la prise en charge des coûts de réalisation des équipements publics de la ZAC, tel que prévu au Programme des Equipements Publics modificatif de la ZAC approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 3 octobre 2016 et du Conseil de Métropole le 17/10/2016, ainsi que la réévaluation du coût d'investissement pour la réalisation des équipements scolaires, au regard de l'augmentation de +50% de sa capacité initiale pour répondre aux besoins générés par les projets immobiliers à venir en frange de la ZAC d'une part, et sur la base des derniers ratios constatés dans la profession d'autre part.

* * * * *
* * *

ZAC DE VALLON REGNY

CRACL AU 31/12/2015

**ANNEXE I :
REALISE 2015 ET PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES FUTURES**

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE VALLON RÉGNY**

**BILAN PRÉVISIONNEL 31/12/15
(Montants exprimés en €)**

	HT	TVA	TTC
BUDGET ETUDES			
Etudes préalables / réalisation de la ZAC	614 737	122 432	737 169
TOTAL BUDGET ETUDES	614 737	122 432	737 169

BUDGET FONCIER				Commentaires
Acquisitions terrains Ville + frais terrain Ville	11 841 400	19 073	11 860 473	85,07€ /m2 terrain
Acquisitions terrains privés	2 351 476	0	2 351 476	
Frais sur acquisitions terrains privés	163 479	22 769	186 247	3% du coût des acquisitions
TOTAL BUDGET FONCIER	14 356 354	41 842	14 398 196	

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				Commentaires
Travaux d'aménagement	21 227 398	4 242 184	25 469 582	voirie, réseaux, espaces verts, hydraulique + aléas
Honoraires techniques	1 897 606	378 238	2 275 845	Moe, CSPS, CT, OPC, Géomètre, diagnostics (8%)
Études générales et spécifiques	445 348	88 714	534 063	
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	23 570 353	4 709 136	28 279 489	

BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES				Commentaires
Foncier	631 121	0	631 121	84,15€ / m2 terrain (conforme acquisition initiale)
Equipements scolaires (travaux)	10 920 000	2 184 000	13 104 000	
Honoraires techniques	873 600	174 720	1 048 320	8%
Etudes	150 000	30 000	180 000	
Rémunération sur dépenses (groupe scolaire)	597 180	0	597 180	5% des dépenses
TOTAL BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES	13 171 901	2 388 720	15 560 621	

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				Commentaires
Charges de gestion	907 213	159 257	1 066 470	
Rémunération sur terrains Ville	236 828	0	236 828	2% des dépenses
Rémunération sur dépenses	1 379 614	0	1 379 614	5% des dépenses HT
Rémunération sur recettes	2 014 390	0	2 014 390	5% des recettes HT
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	
Rémunération de liquidation	25 000	0	25 000	Forfait
TVA Résiduelle		3 897 953	3 897 953	
Prorata TVA		0	0	
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	4 563 044	4 057 210	8 620 255	

BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	181 386	0	181 386
FFI Long terme	1 214 736	0	1 214 736
TOTAL	1 396 122	0	1 396 122

PRIX DE REVIENT TOTAL	57 672 511	11 319 341	68 991 851
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

CHIFFRE D'AFFAIRES			
Cessions de charges foncières	40 254 046	7 985 193	48 239 239
Participations constructeurs	0	0	0
Produits locatifs	44 229	2 994	47 223
Produits divers	80 730	9 290	90 020
Participations Concédant à l'équilibre du bilan	1 512 647	0	1 512 647
Participations affectées aux équipements	16 609 323	3 321 865	19 931 188
Subventions	0	0	0
Produits financiers	65 097	0	65 097
TOTAL	58 566 072	11 319 341	69 885 413

MARGE NETTE	893 562	0	893 562
--------------------	----------------	----------	----------------

CHARGES FONCIÈRES	Commentaires
Logement libre	600 euros/m2 SDP pour 51 060 m2
Logement maîtrisé	400 euros/m2 SDP pour 12 765 m2
Logement social	180 euros/m2 SDP pour 21 275 m2
Bureaux	300 euros/m2 SDP pour 6 500 m2
Commerces	300 euros/m2 SDP pour 1 500 m2
Crèche	150 euros/m2 SDP pour 1 000 m2
Maison de quartier	150 euros/m2 SDP pour 500 m2

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE VALLON RÉGNY
CRAC au 31/12/2015
TABLEAU DES ÉCARTS DE L'ANNEE ECOULEE
(Montants exprimés en € TTC)

	BUDGET PRÉV. 2 015	REEL 2 015	ÉCARTS	COMMENTAIRES
BUDGET ETUDES				
Etudes préalable / réalisation de la ZAC	210 627	37 434	-173 193	Etudes suspendues dans l'attente de la désignation d'un nouvel architecte-urbaniste en vue de travailler à la refonte du projet => engagé en 2016
TOTAL BUDGET ETUDES	210 627	37 434	-173 193	
BUDGET FONCIER				
Acquisitions terrains Ville	0	0	0	sans objet
Acquisitions terrains privés	0	95 000	95 000	acq parcelle 853L30 SCI Chemin de Cassis le 29/10/2015, qui était prévue en 2017, mais nécessaire pour réalisation tronçon sud (dont la réalisation pourrait être anticipée pour desserte projet limitrophe)
Frais sur acquisitions	0	1 855	1 855	frais liés à l'acq parcelle 853L30 SCI Chemin de Cassis le 29/10/2015, qui était prévue en 2017
TOTAL BUDGET FONCIER	0	96 855	96 855	
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Travaux d'aménagement	2 090 539	2 000 518	-90 021	non consommation des 5% d'aléas
Honoraires techniques	167 243	66 460	-100 784	suit l'évolution du poste Travaux
Études générales et spécifiques	80 000	4 758	-75 242	report des études générales sur 2016 dans l'attente de la désignation d'un nouvel architecte-urbaniste en vue de travailler à la refonte du projet
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	2 337 783	2 071 736	-266 047	
BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES				
Foncier	0	0	0	RAS
Equipements scolaires (travaux)	0	0	0	RAS
Honoraires techniques	0	0	0	RAS
Études	0	0	0	RAS
Rémunération sur dépenses (équoements scolaires)	0	0	0	RAS
TOTAL BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES	0	0	0	
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Charges de gestion	70 000	43 337	-26 663	la provision pour charges de gestion potentielles (hors frais d'assurance, taxe foncière, débroussaillage...) n'a pas été entièrement consommée en 2016
Rémunération sur terrains Ville	0	0	0	RAS
Rémunération sur dépenses	109 100	94 671	-14 430	lié au décalage des travaux
Avance sur rém.	240 900	255 330	14 430	avance sur rem augmentée de la rem proportionnelle prévue pour 2015 mais non réalisée (report cession SCI Eclis 2)
Rémunération sur recettes	14 690	6 925	-7 765	lié au décalage des recettes
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	-193 717	-57 047	136 670	lié à l'évolution des dépenses et des recettes: tva collectée - tva reversée
Prorata TVA	0	0	0	RAS
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	240 973	343 215	102 242	
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	127 795	57 626	-70 169	lié à la trésorerie de l'opération
FFI Long terme	25 250	25 250	0	lié à la diminution des taux d'intérêts
TOTAL	153 045	82 876	-70 169	
PRIX DE REVIENT TOTAL	2 942 428	2 632 116	-310 312	
CHIFFRE D'AFFAIRES				
Cessions de charges foncières	0	0	0	sans objet
Participations constructeurs	0	0	0	sans objet
Produits locatifs	3 060	3 156	96	écart non significatif
Produits divers	293 800	637	-293 163	la vente de la parcelle 847A191 à la SCI Eclis ne pourra être réalisée qu'en 2016, à l'issue de la modif 2 du PLU qui doit lever l'ER grevant cette parcelle (initialement destinée à une voirie publique)
Participations Concédant à l'équilibre du bilan	1 512 647	1 512 647	0	sans objet
Subventions	0	0	0	sans objet
Produits financiers	0	0	0	sans objet
TOTAL	1 809 507	1 516 440	-293 067	

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE VALLON RÉGNY

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

Année	Cumul 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DEPENSES													
Budget Études 737 169	154 206	241 832	37 434	50 192	191 640	162 329	133 200	100 000	75 000	50 000	25 000	0	0
Budget Foncier 14 398 196	12 418 452	12 515 307	96 855	0	12 515 307	3 855	420 409	870 395	244 952	343 279	0	0	0
Budget Travaux 28 279 489	2 584 093	5 560 257	2 071 736	904 427	4 655 829	696 167	910 304	5 355 311	5 250 927	5 026 279	2 630 722	2 506 327	1 247 622
Budget GS 15 560 621	0	0	0	0	0	0	93 750	409 310	4 001 060	7 371 000	3 685 500	0	0
Budget Des Dépenses Annexes 4 722 301	1 066 644	1 605 696	400 262	122 053	1 466 905	284 258	351 710	274 349	955 308	1 029 694	136 697	130 472	92 909
FFI LT de la période 1 214 736	646 516	1 214 735	25 250	542 970	671 766	0	120 000	120 000	120 000	90 885	61 188	30 897	0
FFI CT de la période 181 386	68 601	126 227	57 626	0	126 227	38 998	0	16 161	0	0	0	0	0
TOTAL 65 093 898	16 938 512	21 264 054	2 689 162	1 619 642	19 627 674	1 185 607	2 029 373	7 145 527	10 647 247	13 911 137	6 539 107	2 667 695	1 340 531
DECAISEMENT													
TOTAL 69 885 413	4 606 365	10 903 085	1 516 440	4 780 280	6 122 805	5 109	1 444 647	4 950 061	25 404 122	21 637 349	6 641 682	3 169 148	510 491
ENCAISEMENT													
Besoin avt financement	-12 332 147	-10 360 969	-1 172 722	3 160 638	-13 504 869	-1 180 498	-584 725	-2 195 466	14 756 874	7 726 212	102 575	501 452	-830 040
Emprunt	12 000 000	12 000 000	0	0	12 000 000	0	6 000 000	0	0	0	0	0	0
Avance	4 500 000	9 500 000	0	5 000 000	4 500 000	5 000 000	0	0	0	0	0	0	0
Encaissements temporaires	16 500 000	21 500 000	0	5 000 000	16 500 000	5 000 000	6 000 000	0	0	0	0	0	0
Tva résiduelle	157 447	-270 075	-57 047	370 475	100 400	-86 030	-192 316	367 156	4 849 031	-1 189 362	69 335	105 638	-125 898
Rbt emprunt	10 600 000	12 000 000	1 400 000	0	12 000 000	0	0	0	1 455 743	1 484 857	1 514 555	1 544 846	0
Rbt Avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 500 000	0	0
Décaissements temporaires	10 757 447	11 729 925	1 342 953	370 475	12 100 400	-86 030	-192 316	367 156	6 304 774	295 495	11 083 890	1 650 483	-125 898
Solde de trésorerie	-6 589 594	-590 894	-2 515 675	7 790 163	-9 105 269	3 905 532	5 607 591	-2 562 622	8 452 101	7 430 717	-10 981 315	-1 149 031	-704 142
Cumulé	-6 589 594				-9 105 269	-5 199 737	407 854	-2 154 768	6 297 333	13 728 050	2 746 735	1 597 704	893 562

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE VALLON RÉGNY

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

	TVA	F.S	CPRO Approuvé	Cumul 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	22/05/2023	CRPO Actualisé
DEPENSES																	
Études préalables / réalisation de la ZAC	20%	4,18%	514 833	154 206	241 832	37 434	50 192	191 640	162 329	133 200	100 000	75 000	50 000	25 000	0	0	737 169
TOTAL DU BUDGET ÉTUDES			514 833	154 206	241 832	37 434	50 192	191 640	162 329	133 200	100 000	75 000	50 000	25 000	0	0	737 169
ACQUISITIONS TERRAINS																	
Acquisitions terrains Ville + frais terrain Ville		FORFAIT	11 860 473	11 860 473	11 860 473	0	0	11 860 473	0	0	0	0	0	0	0	0	11 860 473
Acquisitions terrains privés		5,00%	2 351 475	440 526	535 526	95 000	0	535 526	2 210	405 800	840 150	236 440	331 350	0	0	0	2 351 476
Frais sur acquisitions terrains privés	20%	4,18%	186 248	117 453	119 308	1 855	0	119 308	1 645	14 609	30 245	8 512	11 929	0	0	0	186 247
TOTAL DU BUDGET FONCIER			14 398 195	12 418 452	12 515 307	96 855	0	12 515 307	3 855	420 409	870 395	244 952	343 279	0	0	0	14 398 196
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT																	
Travaux d'aménagement	20%	4,18%	23 822 595	2 055 874	4 462 128	2 000 518	405 736	4 056 392	480 869	750 282	4 889 177	4 815 673	4 621 555	2 408 076	2 302 154	1 145 404	25 469 582
Honoraires techniques	20%	4,18%	2 160 839	419 501	911 366	66 460	425 405	485 960	115 299	60 023	391 134	385 254	369 724	192 646	184 172	91 632	2 275 845
Études générales et spécifiques	20%	4,18%	408 719	108 719	186 763	4 758	73 286	113 477	100 000	100 000	75 000	50 000	35 000	30 000	20 000	10 586	534 063
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			26 392 152	2 584 093	5 560 257	2 071 736	904 427	4 655 829	696 167	910 304	5 355 311	5 250 927	5 026 279	2 630 722	2 506 327	1 247 622	28 279 489
FONCIER																	
Foncier			0	0	0	0	0	0	0	0	315 560	315 560	0	0	0	0	631 121
Travaux équipements scolaires	20%	4,18%	5 488 889	0	0	0	0	0	0	0	0	3 276 000	6 552 000	3 276 000	0	0	13 104 000
Honoraires techniques	20%	4,18%	439 111	0	0	0	0	0	0	0	262 080	524 160	262 080	0	0	0	1 048 320
Études	20%	4,18%	120 000	0	0	0	0	0	0	90 000	90 000	0	0	0	0	0	180 000
Rémunération sur dépenses			252 000	0	0	0	0	0	0	3 750	3 750	147 420	294 840	147 420	0	0	597 180
TOTAL DU BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES			6 300 000	0	0	0	0	0	0	93 750	409 310	4 001 060	7 371 000	3 685 500	0	0	15 560 621
CHARGES DE GESTION																	
Charges de gestion	20%	4,18%	712 044	342 801	394 155	43 337	8 018	386 137	177 333	121 000	136 000	105 000	75 000	25 000	25 000	16 000	1 066 470
Rémunération sur terrains Ville		2,00%	236 828	236 828	236 828	0	0	236 828	0	0	0	0	0	0	0	0	236 828
Rémunération sur dépenses			1 277 834	156 702	251 372	94 671	0	251 372	43 339	69 420	276 239	238 465	231 701	111 697	105 472	51 909	1 379 614
Avance sur rém.			0	45 115	317 183	255 330	0	300 444	56 661	30 580	-244 980	-142 706					0
Rémunération sur recettes			2 028 668	285 199	406 159	6 925	114 035	292 124	6 925	130 710	107 090	754 549	722 993	0	0	0	2 014 390
Rémunération de proximité et de gestion																	0
Rémunération de liquidation		FORFAIT	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 000	25 000
Prorata TVA / TVA sur marge			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			4 280 374	1 066 644	1 605 696	400 262	122 053	1 466 905	284 258	351 710	274 349	955 308	1 029 694	136 697	130 472	92 909	4 722 301
TOTAL DES DEPENSES			51 885 554	16 223 395	19 923 092	2 606 286	1 076 672	18 829 681	1 146 609	1 909 373	7 009 366	10 527 247	13 820 251	6 477 919	2 636 799	1 340 531	63 697 776

	TVA	F.S	CRPO Actualisé	Cumul 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	22/05/2023	CRPO Actualisé
RECETTES																	
Cessions de charges foncières	20%	4,18%	45 324 319	4 489 505	9 269 785	0	4 780 280	4 489 505	0	430 420	3 503 165	23 316 313	16 499 835	0	0	0	48 239 239
Participations constructeurs		5,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits locatifs	20%		31 627	28 567	31 723	3 156	0	31 723	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	0	0	0	47 223
Produits divers	20%	4,18%	381 174	87 374	88 011	637	0	88 011	2 009	0	0	0	0	0	0	0	90 020
Participations Concédant à l'équilibre du bilan			1 512 647	0	1 512 647	1 512 647	0	1 512 647	0	0	0	0	0	0	0	0	1 512 647
Participations affectées aux équipements	20%		6 300 000	0	0	0	0	0	0	1 010 108	1 443 795	2 068 965	5 100 094	6 634 815	3 165 153	508 257	19 931 188
part VaM groupe scolaire (foncier+travaux+honoraires tech+aléas+rem concessionnaire)									0	28 125	188 418	1 486 835	5 012 042	6 265 350	2 579 850	245 660	15 806 281
part Métropole U522&trav.Régny (foncier+trvx+honoraires tech+rem concessionnaire)									0	981 983	1 255 377	582 130	88 051	369 465	585 303	262 597	4 124 906
Subventions	20%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers			57 090	919	919	0	0	919	0	1 020	0	15 743	34 320	6 867	3 994	2 234	65 097
TOTAL			53 606 857	4 606 365	10 903 085	1 516 440	4 780 280	6 122 805	5 109	1 444 647	4 950 061	25 404 122	21 637 349	6 641 682	3 169 148	510 491	69 885 413
TOTAL DES RECETTES			53 606 857	4 606 365	10 903 085	1 516 440	4 780 280	6 122 805	5 109	1 444 647	4 950 061	25 404 122	21 637 349	6 641 682	3 169 148	510 491	69 885 413

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE VALLON RÉGNY**

TVA
(Montants exprimés en €)

	Cumul 2014	Réel 2015	Cumul 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	200%	300%	400%	500%		
TVA déductible	518 018	361 906	879 924	172 912	211 519	951 926	1 496 253	2 039 895	1 036 467	421 888	210 604	7 421 387
Crédit de tva	65 869	304 606	370 475	456 505	0	0						
Tva à payer	609 596	253	609 849	851	475 708	1 319 082	6 345 284	850 532	1 105 802	527 526	84 706	11 319 341
Tva résiduelle	91 578	-361 653	-270 075	-172 061	264 189	367 156	4 849 031	-1 189 362	69 335	105 638	-125 898	3 897 953
Tva résiduelle retraitée	157 447		100 400	-86 030	-192 316	367 156	4 849 031	-1 189 362	69 335	105 638	-125 898	3 897 953

Détail coût équipements publics primaires

	cumul 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	TOTAL	part prise en charge collectivités (VdM ou Métropole) hors bilan
US22	95 000	2 210	713 368	1 505 271	236 440	-	615 774	975 505	437 662	4 581 230	60%
foncier US22 sud (5089 m2) - yc frais d'acq	370 875	2 276	417 974	-	-	-	-	-	-	791 125	soit
foncier US22 nord (350 ml X15 m de large= 5250 m2)- yc frais d'acq	-	-	-	283 250	243 533	-	-	-	-	526 783	2 748 738 €
travaux US22 sud (dont 8% honoraires tech)	-	-	307 568	1 230 271	-	-	-	-	-	1 537 839	
travaux US22 nord (dont 8% honoraires tech)	-	-	-	-	-	-	615 774	975 505	437 662	2 028 942	
remuneration aménageur (5%)	-	-	15 378	61 514	-	-	30 789	48 775	21 883	473 296	
Traverse Regny	1 187 997	464 124	-	1 174 049	1 467 553	293 504	-	-	-	4 587 228	30%
foncier traverse regny Est (7650 m2 X 84,15€) - yc frais d'acq	650 185	-	-	-	-	-	-	-	-	650 185	soit
foncier traverse regny ouest (7650 m2 X 84,15€)- yc frais d'acq	650 185	-	-	-	-	-	-	-	-	650 185	1 376 168 €
travaux traverse regny Est (dont 8% honoraires tech)	570 240	-	-	408 140	978 380	-	-	-	-	1 956 759	
travaux traverse regny Ouest (dont 8% honoraires tech)	-	-	-	195 670	489 174	293 504	-	-	-	978 348	
remuneration aménageur (5%)	-	28 512	-	30 190	73 378	14 675	-	-	-	211 774	
Equipements scolaires (9 classes maternelles + 15 élémentaires)	-	-	99 750	409 310	4 001 060	7 371 000	3 685 500	-	-	15 560 621	100%
Foncier (7500m2) - yc frais d'acq	-	-	-	315 560	315 560	-	-	-	-	631 121	soit
Travaux	-	-	-	-	3 276 000	6 552 000	3 276 000	-	-	13 104 000	15 560 621 €
Honoraires techniques (8%)	-	-	-	-	262 080	524 160	262 080	-	-	1 048 320	
Etudes	-	-	90 000	90 000	-	-	-	-	-	180 000	
remuneration aménageur (5%)	-	-	3 750	3 750	147 420	294 840	147 420	-	-	597 180	

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE VALLON RÉGNY
CRACL au 31/12/2015
TABLEAU DES ÉCARTS BILAN
(Montants exprimés en € TTC)

	BUDGET PRÉV. au 31/12/14	BUDGET PRÉV. au 31/12/15	ÉCARTS
BUDGET ETUDES			
Etudes préalables / réalisation de la ZAC	514 833	737 169	222 336
TOTAL BUDGET ETUDES	514 833	737 169	222 336
BUDGET FONCIER			
Acquisitions terrains Ville	11 860 473	11 860 473	0
Acquisitions terrains privés	2 351 475	2 351 476	1
Frais sur acquisitions	186 248	186 247	0
TOTAL BUDGET FONCIER	14 398 195	14 398 196	1
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Travaux d'aménagement	23 822 595	25 469 582	1 646 987
Honoraires techniques	2 160 839	2 275 845	115 006
Études générales et spécifiques	408 719	534 063	125 344
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	26 392 152	28 279 489	1 887 337
BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES			
Foncier	0	631 121	631 121
Equipements scolaires (travaux)	5 488 889	13 104 000	7 615 111
Honoraires techniques	439 111	1 048 320	609 209
Études	120 000	180 000	60 000
Rémunération sur dépenses (équipements scol)	252 000	597 180	345 180
TOTAL BUDGET EQUIPEMENTS SCOLAIRES	6 300 000	15 560 621	9 260 621
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI			
Charges de gestion	712 044	1 066 470	354 427
Rémunération sur terrains Ville	236 828	236 828	0
Rémunération sur dépenses	1 277 834	1 379 614	101 779
Rémunération sur recettes	2 028 668	2 014 390	-14 278
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération de liquidation	25 000	25 000	0
TVA Résiduelle	517 452	3 897 953	3 380 501
Prorata TVA	0	0	0
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	4 797 826	8 620 255	3 822 429
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	532 084	181 386	-350 698
FFI Long terme	671 766	1 214 736	542 970
TOTAL	1 203 850	1 396 122	192 272
PRIX DE REVIENT TOTAL	53 606 856	68 991 851	15 384 995
CHIFFRE D'AFFAIRES			
Cessions de charges foncières	45 324 319	48 239 239	2 914 920
Participations constructeurs	0	0	0
Produits locatifs	31 627	47 223	15 596
Produits divers	381 174	90 020	-291 154
Participations Concédant à l'équilibre du bilan	1 512 647	1 512 647	0
Participations affectées aux équipements	6 300 000	19 931 188	13 631 187
Subventions	0	0	0
Produits financiers	57 090	65 097	8 007
TOTAL	53 606 857	69 885 413	16 278 557
MARGE NETTE	0	893 562	893 561

MISSION D'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE DE VALLON RÉGNY

TOTAL DES DÉPENSES RESTANT À ENGAGER (montants en € TTC)

DÉPENSES

Acquisitions terrains Ville

	Estimation des superficies à acquérir	Ratio (€/m ²)	Budget	Reste à régler	Réglé au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisitions terrains Ville	139 421 m ²	84 €	11 732 200	0	11 732 200	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	139 421 m ²	0	11 860 473	0	11 860 473	0	0	0	0	0	0	0	0

Acquisitions terrains privés

	Estimation des superficies à acquérir	Ratio (€/m ²)	Budget	Reste à régler	Réglé au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisition terrain ch de Cassis - CGI	830	150	124 500	0	0	0	0	124 500	0	0	0	0	0
Acquisition terrain ch de Cassis - (AN) 195	210	150	31 500	0	0	0	0	31 500	0	0	0	0	0
Acquisition terrain ch de Cassis - (AN) 196	6 763	150	1 014 450	0	0	0	405 800	275 000	236 440	0	0	0	0
Total	13 273 m ²	0	1 815 945	0	0	0	405 800	840 150	236 440	0	0	0	0

Avances d'aménagement

	Budget	Reste à régler	Réglé au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Avances réalisées et engagées	693 425 €	0 €	693 425 €	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1 527 741 €	0 €	1 527 741 €	0	0	0	0	0	0	0	0

Avances restant à réaliser

	Budget	Reste à régler	Réglé au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total	18 784 872 €	1 874 872 €	0	0	0	562 161	749 949	562 461	0	0	0

Impayements scolaires

	Budget	Reste à régler	Réglé au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total	13 104 000 €	13 104 000 €	0	0	0	0	3 276 000	6 552 000	3 276 000	0	0

Budgets de gestion

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total	15 733 €	59 307	30 000	30 000	25 000	20 000	5 000	5 000	5 000

ONCESSION D'AMÉNAGEMENT
AC DE VALLON RÉGNY

DÉTAIL DES RECETTES PREVISIONNELLES

RECETTES

SDP de la ZAC

SDP Logt soc (25%)	SDP Logt soc (15%)	SDP Logt libre	SDP Bureaux Commerces	SDP Bureaux Commerces	SDP CRECHE	SDP Equipments Scolaires	SDP m. de quartier
21 275 m ²	51 080 m ²	3 500 m ²	1 500 m ²	1 500 m ²	5 000 m ²	5 000 m ²	500 m ²
85 100 m ²							

COS moyen = 0,75

Preneurs	Lots concernés	TOTAL SDP à céder	SDP Logt soc	SDP Logt accession multi-logt	SDP Logt libre	SDP Bureaux Commerces	SDP CRECHE	SDP Equipments Scolaires	Montant total € HT	Indexatio n (TPO1)	Montant Total € TTC*	TTC								
												2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Autres (à définir)	exclats à H (bi-masse 2017)	69 219 m ²	20 085 m ²	4 605 m ²	38 029 m ²	3 500 m ²	1 500 m ²	1 000 m ²	29 999 700	8,021	35 999 640	0	0	1 499 985	17 999 820	16 499 835	0	0	0	
FONCIERE ECLAS centre de gérontologie (1) parcelle A189	J	8 791 m ²			8 791 m ²				3 797 004		4 405 509	4 128 505	0	277 000	0	0	0	0	0	
LIBERTIM (2)	J	10 200 m ²			2 940 m ²				4 284 000		5 361 933	361 000	0	0	5 000 933	0	0	0	0	
VILLE DE MARSEILLE - CESSION EMPRISES EQUIPEMENTS à définir		5 000 m ²						5 000 m ²	631 121		631 121	0	0	315 560	315 560	0	0	0	0	
parcelle 847 D		1 190 m ²							214 200		257 040	0	0	235 620	0	0	0	0	0	
003 lot A		2 200 m ²			2 200 m ²				1 320 000		1 584 000	0	0	1 452 000	0	0	0	0	0	
003 lot C												0	0	132 000	0	0	0	0	0	
TOTAL		96 600 m²	21 275 m²	12 765 m²	51 060 m²	3 500 m²	1 500 m²	1 000 m²	40 246 025	8,021	48 239 243	4 489 505	0	430 420	3 503 365	23 316 313	16 499 835	0	0	0

Prix unitaires de cession lots (hors lot) (en €/m² SDP cédé):

(1) Prix cession centre de gérontologie (en €/m² SDP cédé):

(2) Prix cession lot J (Libertim) (en €/m² SDP cédé):

* TVA = 20% sur prix total pour cessions relatif à réaliser

Détail des participations constructeurs

(Montants exprimés en €)

lot concerné	Superficie	SDP concernée	SDP Logt soc	SDP Logt accession multi-logt	SDP Logt libre	SDP Bureaux Commerces	SDP CRECHE	SDP Equipments Scolaires	Montant total €
	0 m ²	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0
TOTAL		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0

(en €/ m² SDP autorisé):

359 €

Détail des participations à la communication "Marseille Grand Est"

lots concernés	SDP concernée	SDP Logt soc	SDP Logt accession multi-logt	SDP Logt libre	SDP Bureaux Commerces	SDP CRECHE	SDP Equipments Scolaires	Montant total € HT
J	10 200 m ²	0 m ²	8 160 m ²	2 040 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	20 400
J	8 791 m ²	0 m ²	8 791 m ²	8 800 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	17 600
TOTAL	18 991 m²	0 m²	8 160 m²	10 840 m²	0 m²	0 m²	0 m²	38 000

PMA DÉTAIL SDP:

(en m²)

DÉTAIL CESSION FONCIÈRE	96 600 m ²	48 239 243 €
DÉTAIL PARTICIPATION	0 m ²	- €
ECOLE	2 000 m ²	- €
TOTAL	98 600 m²	48 239 243 €

Détail autres produits

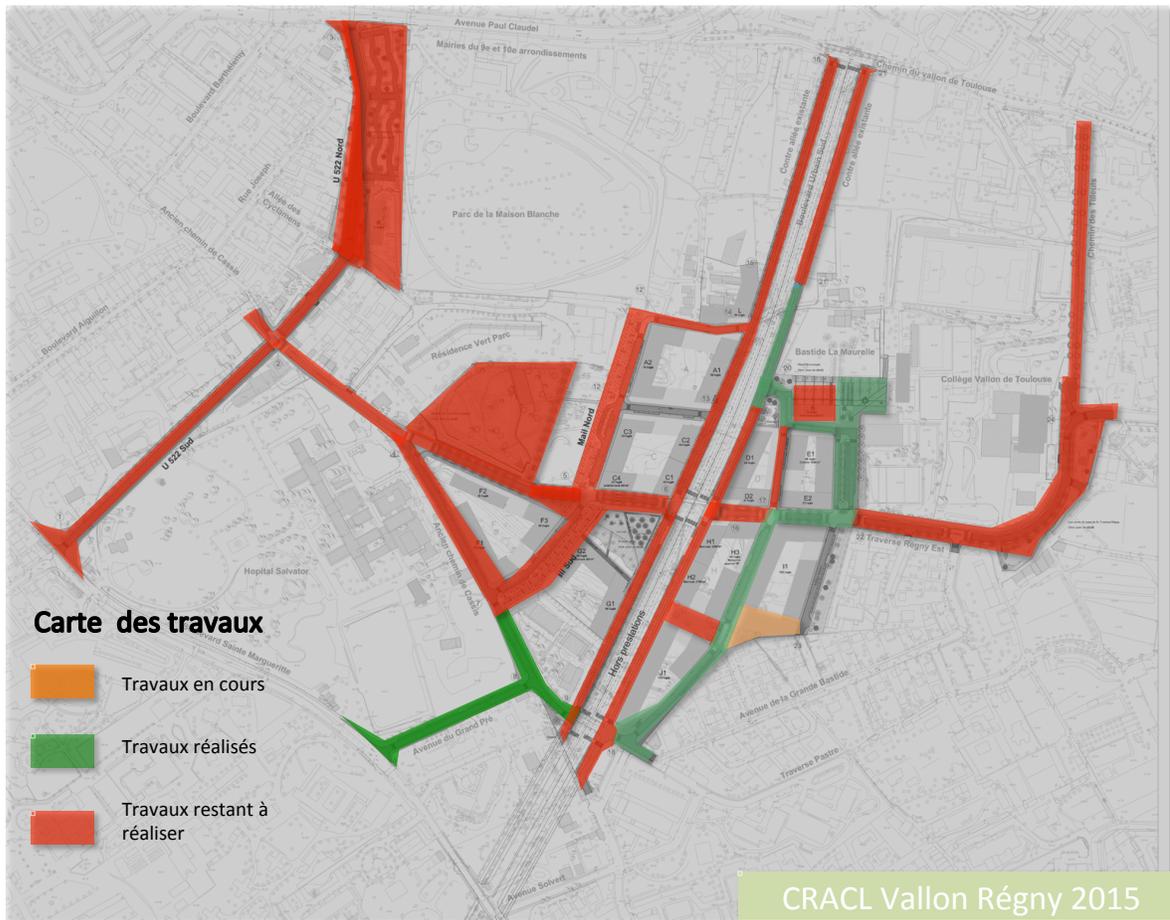
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cession terrains autre	-	-	-	-	-	-	-	-
Divers	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	-	-	-
loyers	-	-	-	-	-	-	-	-
remboursement promoteurs	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3 100	0	0	0				

ZAC DE VALLON REGNY

CRACL AU 31/12/2015

**ANNEXE II :
CARTES**





METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

VALLON REGNY

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° T1600916CO

AVENANT N° 10

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a été approuvé le bilan de la concertation et créé la Zone d'Aménagement Concerté dite « du Vallon Régny ».

Le mode de réalisation retenu pour la réalisation de la ZAC du Vallon Régny étant la convention publique d'aménagement, aujourd'hui concession d'aménagement, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006, la réalisation de l'opération à Marseille Aménagement.

Marseille Aménagement a établi le dossier de réalisation de la ZAC de Vallon Régny, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 07/0243/TUGE en date du 19 mars 2007.

De même, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération n° 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).

Par délibération n°07/0720/TUGE en date du 16 juillet 2007, le Conseil Municipal a approuvé le compte rendu à la collectivité locale (CRACL) de l'opération arrêté au 31 décembre 2006.

Par **avenant n°1**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 08/1236/DEVD du 15/12/2008, la concession d'aménagement a été prorogée d'une durée de 3 années.

Par **avenant n°2**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 10/10629/DEVD du 25/10/2010, les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées et la concession d'aménagement a été à nouveau prorogée de 5 années, portant son échéance au 22 mai 2018.

Par **avenant n°3**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°11/0868/DEVD du 17/10/2011, a été précisée la participation financière de la Ville de Marseille, induite par la réduction du niveau des charges foncières des programmes de logements sociaux et son échéancier de versement au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 et présenté conjointement au présent à l'approbation du Conseil Municipal

Par **avenant n°4**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°12/0547/DEVD du 25 juin 2012, a été précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2011.

Par **avenant n°5**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°13/0474/DEVD du 17 juin 2013, a été précisé le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2012.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'avenant n°6 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par **avenant n°7** approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0803/UAGP du 10 Octobre 2014, et notifié le 14 novembre 2014, ont été précisés le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2013 ainsi que l'échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire.

Par **avenant n°8** approuvé par délibération du Conseil Municipal n°15/0471/UAGP du 29 Juin 2015, et notifié le 20 Juillet 2015, ont été précisés la réalisation d'un groupe scolaire, nécessitant une prorogation de 5 années de l'opération et la mise en place d'une participation aux équipements d'un montant de 6,3M€ ; ainsi qu'un nouvel échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2014 au vu du décalage du lancement de la commercialisation de cette opération.

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'**avenant n°9** a été approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Vallon Régny à compter du 1er janvier 2016.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Le montant global de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan est constante, mais le bilan intègre désormais une participation de la Métropole aux équipements publics, d'un montant de 4 124 906 € TTC, traduisant la modification de la répartition de la prise en charge des coûts de réalisation des équipements publics de la ZAC et l'augmentation de la capacité du groupe scolaire, tel que prévu au Programme des Equipements Publics modificatif de la ZAC approuvé par délibérations du Conseil Municipal le 3 octobre 2016 et du Conseil de Métropole le 17/10/2016, ainsi que la réévaluation du coût d'investissement pour la réalisation du groupe scolaire.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- d'approuver le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement .
- d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération est inchangé, soit 1 512 647 €. Ce montant a été intégralement versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, la participation du Concédant aux équipements publics de l'opération est fixée à 4 124 906 € TTC, dont l'échéancier de versement est le suivant :

2016 : 0 €
2017 : 981 983 €
2018 : 1 255 377 €
2019 : 582 130 €
2020 : 88 051 €
2021 : 369 465 €
2022 : 585 303 €
2023 : 262 597 €

ARTICLE 2

Au titre de l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » du Cahier des Charges de Concession modifié par avenant n°8, le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation est fixé comme suit :

2016 :	100 000 €
2017	100 000 €
2018 :	31 259 €
2019 :	95 759 €
2020 :	231 701 €
2021	111 697 €
2022 :	105 472 €
2023 :	51 909 €

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

La Métropole Aix Marseille Provence notifiera à la Société le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat. Le présent avenant entrera en vigueur à la date de ladite notification.

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole :
Le Vice-Président délégué à la stratégie et à l'aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme

Pour le concessionnaire :
Le Directeur Général

Henri PONS

Jean-Yves MIAUX

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 15 Décembre 2016

2177

■ **ZAC du Vallon Regny - 9ème arrondissement de Marseille - Convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 - Approbation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan - Approbation du coût des équipements publics restants à la charge de la Métropole - Approbation de l'avenant 10 à la convention de concession d'aménagement T1600916C0 -**

Monsieur le Président de la Métropole d'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 Régnys 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 Régnys 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 Régny».

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 Régny 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).

Avancement global de l'opération :

Depuis sa création, le développement de la ZAC du Vallon Régny 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.

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.

En outre, une refonte du projet initial, qui ne correspond plus aux ambitions de la collectivité, est aujourd'hui souhaitée par la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille Provence.

Dans ce contexte, la SOLEAM a lancé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil qui devra 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.

Au regard de ce contexte il a été acté lors de l'approbation du dernier CRAC de proroger de 5 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'oeuvre 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 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, pour répondre à 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.

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 de la Ville de Marseille 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 5 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.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 s FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/cc, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de la ZAC du Vallon Regny relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ; elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant 9 à la concession d'aménagement en date du 17/06/2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le 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 T1600915C0.

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 2015 et l'avenant 10 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

Activité de la concession sur l'année 2015 :

En 2015, l'aménageur a poursuivi des négociations amiables en vue de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la U522. Une parcelle a été acquise auprès de la SCI Marseille chemin de Cassis.

Les études préalables à la seconde phase de commercialisation qui avaient été engagées en 2014 se sont poursuivies au 1er trimestre mais ont été stoppées au regard de la volonté de refonte du projet initial.

Par ailleurs :

- l'aménageur a achevé les travaux du cheminement du Collège Vallon de Toulouse de même que plusieurs interventions sur les réseaux existants.

- il a engagé les travaux de viabilisation et de desserte de l'îlot I.

- de petits travaux de finition liés à l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis et de l'avenue Grand Pré ont été réalisés.

Perspectives pour l'année 2016 :

L'aménageur devra poursuivre les négociations pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522.

Les études seront consacrées à la reprise du projet urbain par le nouvel urbaniste-conseil.

En ce qui concerne les travaux :

Les travaux de viabilisation du centre de gérontologie réalisés sur l'îlot I engagés en 2015, ont été finalisés au 1er trimestre 2016 ainsi que l'installation d'une clôture permettant de sécuriser l'usage du terrain de sport depuis le parvis du Collège Gyptis.

Des travaux d'entretien des terrains maîtrisés par l'aménageur, notamment l'élagage des arbres et la gestion des dépôts sauvages seront engagés. Des clôtures seront installées, tout en ménageant des accès piétons.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2015 s'établit comme suit :

Dépenses:

Sur l'exercice écoulé, les dépenses engagées s'élèvent à 2 632 116 Euros en baisse de

310 312 Euros par rapport aux prévisions liée principalement au report des études relatives aux travaux, décalés en attente de la réinterrogation du projet, et à la non consommation des aléas sur travaux.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 19 728 074 Euros soit 28% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études : 191 640 Euros soit 26% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

- budget foncier : 12 515 307 Euros soit 87% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

- budget travaux : 4 655 829 Euros soit 16% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

- budget dépenses annexes (y compris TVA résiduelle) 1 567 305 Euros soit 18% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

- budget frais financiers : 797 993 Euros soit 92% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 68 991 851 Euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 737 169 Euros soit 1% du coût de l'opération
- Foncier : 14 398 196 Euros soit 21% du coût de l'opération
- Travaux : 28 279 489 Euros soit 41% du coût de l'opération
- Groupe Scolaire : 15 560 621 Euros soit 23% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 8 620 255 Euros soit 12% du coût de l'opération
- Frais financiers : 1 396 122 Euros soit 2% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en augmentation de 15 384 995 Euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 222 336 Euros du budget études du fait des études urbaines liées à la refonte du projet de la ZAC.
- une augmentation de 1 887 337 Euros du budget travaux d'aménagement essentiellement lié à un ajustement des montants avec les coûts réels constatés suite aux derniers travaux réalisés ainsi qu'un réajustement des montants par le dossier PRO des travaux restant à réaliser (sur la base du projet actuellement validé) et donc susceptibles d'être remis en question.
- une augmentation de 9 260 621 Euros concernant le budget des équipements scolaires du fait de la réévaluation de leur capacité pour répondre aux besoins générés par les projets en frange de la ZAC d'une part, les estimations ayant également été reprises sur la base des ratios constatés lors des constructions récentes d'autre part.
- une augmentation de 354 427 Euros du poste Charges de gestion lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle, de la mise en place d'une communication de projet, de l'augmentation de la provision pour imprévus.
- une augmentation de 87 501 Euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.
- une augmentation de 3 380 501 Euros du poste TVA résiduelle lié à la modification du régime fiscal des cessions.
- une augmentation de 192 272 Euros du poste Frais Financier qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 516 440 Euros avec un écart de - 293 067 Euros par rapport aux prévisions, essentiellement dû au report de la vente d'une parcelle en 2016 .

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 610 158 Euros et laisse apparaître un taux d'avancement de 10% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières : 4 489 505 Euros soit 9,30% du budget prévisionnel à terme
- Produit locatifs : 31 723 Euros soit 67,17% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 88 011 Euros soit 97,76% du budget prévisionnel à terme
- Produits financiers : 919 Euros soit 1,41% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 48 441 579 Euros hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 2 647 369 Euros par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par la hausse du poste cessions foncières pour un montant de 2 914 920 Euros du fait de la modification du régime fiscal de cessions de la ZAC Vallon Régny, avec une TVA sur prix total, et non sur la marge comme prévue jusqu'alors.

La hausse de ce poste est légèrement compensée par une diminution 291 154 Euros des postes produits divers et financiers par rapport au dernier CRAC approuvé.

Ce montant se décompose de la manière suivante :

- les cessions de charges foncières : 48 239 239 Euros (69% des recettes de l'opération)
- produits divers et locatifs: 137 243 Euros (0,20% des recettes de l'opération)
- les produits financiers : 65 097 Euros (0,09% des recettes de l'opération)

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme. Elle s'élève à 1 512 647 Euros, inchangée par rapport au dernier CRAC approuvé au 31 décembre 2014. Le paiement de cette participation a fait l'objet d'un versement par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Le bilan dégage un boni de 893 562 Euros qui sera à affecter ou à restituer au concédant en fonction des orientations d'aménagement qui seront validées à l'issue des études urbaines en cours menées par le nouvel urbaniste-conseil.

Participations affectées aux équipements publics :

Cette participation d'un montant de 19 931 188 Euros se décline en :

- une participation de la Ville de Marseille de 15 560 621 Euros pour la réalisation des équipements scolaires nécessaires aux besoins de la ZAC et à ceux générés par les futures opérations immobilières situées dans ses franges.
- une participation de 4 124 906 Euros de la Métropole au coût de certains équipements publics (voie U522 et Traverse Regny) qui ne sont pas mis en totalité à la charge de l'aménageur.

Participation de la Ville de Marseille aux équipements scolaires :

Le groupe scolaire nécessaire aux besoins du futur quartier devait initialement être réalisé par la Ville de Marseille. Lors de l'approbation du CRAC arrêté au 31 décembre 2014, il a été acté de faire réaliser cet équipement par l'aménageur dans le cadre de la concession.

La prise en compte des besoins supplémentaires générés par les opérations de construction aux abords de la ZAC nécessite de redimensionner cet équipement et porte la participation globale de la Ville de Marseille à 15 560 621 Euros correspondant au coût de réalisation, à l'acquisition du foncier, aux études, honoraires et à la rémunération du concessionnaire.

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.

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 4 124 906 Euros du fait de la répartition de la prise en charge des coûts de réalisation des équipements publics de la ZAC telle que prévue au programme des équipements publics modifié approuvé au Conseil de Métropole du 17 octobre 2016.

L'échéancier de versement envisagé est le suivant :

2017 : 981 983 Euros

2018 : 1 255 377 Euros

2019 : 582 130 Euros

2020 : 88 051 Euros

2021 : 369 465 Euros

2022 : 585 303 Euros

2023 : 262 597 Euros

Avance :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une avance d'un montant de 4 500 000 Euros a été versée par la Ville de Marseille en 2012. Par ailleurs 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 par la Ville en 2016. Son remboursement par l'aménageur reste planifié en un seul versement prévu en 2021.

Rémunération sur dépenses, prise par anticipation :

La ZAC Régný 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 1 379 614 Euros selon le montant des dépenses actuel. Au 31 décembre 2015, l'aménageur a déjà perçu 251 372 Euros de rémunération et 300 444 Euros d'avance sur rémunération.

Avenant 10 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet d'approuver le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Solde de Trésorerie :

Il est négatif au 31 décembre 2015 pour un montant de – 9 105 269 Euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2015 s'élèvent à 12 000 000 Euros et ont été remboursés. Un emprunt de 6 000 000 Euros sera contracté en 2017 par l'aménageur pour pallier la trésorerie négative de l'opération. Les remboursements s'étaleront 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 d'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 ;
- Le décret 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire ;

Oùï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- La substitution de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement de la ZAC du Vallon Regny ;
- Le Compte-rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 présenté par la SOLEAM , concessionnaire de cette opération ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu annuel à la Collectivité (annexe1) relatif à la ZAC du Vallon Regny établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

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 3 :

Est approuvée la participation de la Métropole pour un montant de 4 124 906 Euros TTC à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur. Est approuvée l'affectation de l'autorisation de programme.

Article 4:

Est approuvé l'avenant 10 (annexe 2) à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est d'approuver le montant de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération et aux équipements publics, l'échéancier de versement de ces participations ainsi que l'échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Article 5:

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence :
Sous-Politique ... – Nature ... - Fonction ... - Service Gestionnaire ...

Article 6 :

Cette délibération entrera en vigueur dès qu'elle aura acquis son caractère exécutoire.

Article 7 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué

Henri PONS

Pour enrôlement,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN