

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2017

3980

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement ZAC du Vallon de Régný à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation du coût des équipements publics pris en charge par la Métropole - Approbation de l'avenant 11 à la convention de concession - Approbation de l'avenant 4 à la convention d'avance de trésorerie**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 9ème arrondissement en limite avec le 10ème et entre les trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la ZAC du Vallon Régný 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 Régný 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. De même, une nouvelle voie entre l'Avenue de la Grande Bastide et la Traverse Régny a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie.

Afin de fluidifier la circulation du secteur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de réaliser de manière anticipée les prolongements des contre-allées entre le chemin du Vallon de Toulouse et le boulevard Paul Claudel. La réalisation de ces voiries et la maîtrise foncière ont été confiées à la Soleam par une convention de mandat lors du Conseil Communautaire du 28 juin 2013.

Enfin, 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 d'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 en 2016.

Au regard de ce contexte il a été acté lors de l'approbation du CRAC établi au 31 décembre 2014 de proroger de cinq années la durée de cette concession d'aménagement et de fixer son échéance au 22 mai 2023.

Par ailleurs, il est apparu nécessaire de mettre à jour le Programme des Équipements Publics de la ZAC afin de tenir compte :

- du transfert de la concession d'aménagement à la Métropole,
- de l'ajustement du chiffrage des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés à ce jour,
- de la modification de la répartition de la prise en charge du coût des différents équipements entre la Ville de Marseille, la Soleam et la Métropole,
- des besoins en équipements publics suscités par l'évolution prévisible de l'urbanisation du quartier aux franges de la ZAC.

Ce Programme des Équipements Publics modifié a été approuvé par le Conseil de Métropole du 17 octobre 2016.

D'autre part, en regard de 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.

Approbaton des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) successifs par la Ville de Marseille alors concédant de l'opération :

Le CRAC, arrêté au 31 décembre 2006, a été approuvé par délibération 07/0720/TUGE du 16 juillet 2007 avec un prix de revient total de 45 058 883 euros.

Les CRAC arrêtés au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2008 n'ont pas enregistré de variations budgétaires notables.

Le CRAC, établi au 31 décembre 2009, a été approuvé par délibération 10/1062/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/DEVDD 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/DEVDD 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/DEVDD 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 cinq ans de la durée de la concession, la réalisation par l'aménageur du groupe scolaire et la participation de la Ville au coût de cet équipement

- l'avenant 1 à la convention d'avance de trésorerie portant sur le report de la date du remboursement en 2020 au lieu de 2018.

Par délibération 15/1016/UAGP du 26 Octobre 2015, l'avenant 2 à la convention d'avance de trésorerie portant l'avance consentie de 4 500 000 euros à 9 500 000 euros a été approuvé.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant. Cette concession d'aménagement porte le n° T1600916C0.

Egalement, un avenant 3 à la convention d'avance de trésorerie signé le 17 juin 2016 a substitué la Métropole à la Ville. Cette convention porte le n°T1600915C0.

Le CRAC établi au 31 décembre 2015 a été approuvé par délibération n°URB 019-1423/16/CM du 15 décembre 2016 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 68 991 851 euros en augmentation de 15 384 995 euros. La participation d'équilibre était de 1 512 647 euros, inchangée et déjà versée en 2015 par la Ville de Marseille. La participation de la Métropole à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur a été approuvée pour un montant de 4 124 906 euros.

L'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 2016, l'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM, l'avenant n°4 à la convention d'avance de Trésorerie

Activité de la concession sur l'année 2016 :

En 2016, l'aménageur a poursuivi des négociations amiables afin de maîtriser la dernière parcelle à acquérir pour la réalisation de la U522 tronçon sud. Cette négociation n'a pas aboutie et se poursuivra en 2017.

L'année 2016 a été principalement consacrée à la mise à plat du projet urbain dans le cadre des études confiées au groupement formé par l'Agence Nicolas Michelin et Associés, Florence Mercier et Inddigo.

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 1^{er} trimestre 2016. La voie a été ouverte à la circulation publique et a été dénommée rue Martha HARTMANN.

Une clôture permettant de sécuriser l'usage du terrain de sport depuis le parvis du Collège Gyptis a été installée au 1^{er} trimestre 2016

Des travaux d'entretien des terrains, notamment d'élagage des arbres et de gestion des dépôts sauvages déversés ont été entrepris. Afin de limiter ces dépôts, les terrains appartenant à l'aménageur ont été clôturés et des ruches installées en partenariat avec un apiculteur local.

Perspectives pour l'année 2017 :

En ce qui concerne les acquisitions foncières :

L'aménageur devra poursuivre les négociations pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 tronçon Sud ainsi que sur le tronçon Nord.

En ce qui concerne les études, l'année 2017 sera consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

Les études préalables à la réalisation d'équipements scolaires seront engagées.

En ce qui concerne les travaux, ils consisteront à l'aménagement des espaces verts sur espaces publics au droit du centre de gérontologie Val de Régnys.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2016 s'établit comme suit :

Dépenses:

Sur l'exercice écoulé, les dépenses engagées s'élèvent à 579 652,35 euros en baisse de 519 915,65 euros par rapport aux prévisions liées principalement au report d'une partie des études sur 2017 décalées en attendant la réinterrogation du projet, au report de l'acquisition d'une emprise foncière pour les besoins de la U522 en 2017.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 20 767 255 euros soit 38% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études : 240 069 euros soit 30% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget acquisition (dont U522) : 12 516 827 euros soit 81% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget travaux : 5 100 792 euros soit 18% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget dépenses annexes (y compris TVA résiduelle) : 904 904 euros soit 17% de réalisation par rapport au budget prévisionnel
- budget frais financiers : 823 894 euros soit 50% de réalisation par rapport au budget prévisionnel

- Rémunération de l'aménageur : 1 180 769 euros soit 37 % de réalisation par rapport au budget prévisionnel

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 70 176 133 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	797 148 euros soit 1% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	15 485 163 euros soit 22% du coût de l'opération
- Travaux :	28 223 312 euros soit 40% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 068 409 euros soit 2% du coût de l'opération
- Frais financiers :	1 638 152 euros soit 2% du coût de l'opération
- rémunération aménageur	3 735 507 euros soit 5% du coût de l'opération
- Groupe scolaire	15 316 912 euros soit 22% du coût de l'opération
- TVA résiduelle	3 911 530 euros soit 6% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 1 184 282 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 59 979 euros du budget études du fait des études urbaines liées à la refonte du projet de la ZAC et à la décision d'intégrer dans ces études les opérations immobilières situées hors ZAC.

- une augmentation de 1 086 967 euros du budget acquisitions du fait de la nécessité d'acquérir une nouvelle parcelle privée située au Nord de la ZAC (parcelle 847 A 199) pour la mise en œuvre du nouveau projet d'aménagement ainsi que l'acquisition de la Bastide des Trembles dont la sauvegarde et la mise en valeur est souhaitable dans le cadre du projet de ZAC.

- une baisse de 56 177 euros du budget travaux d'aménagement essentiellement liée à un ajustement des montants avec les coûts réels constatés, un réajustement des montants des travaux restant à réaliser et une réévaluation à la baisse des honoraires techniques.

- une baisse 243 709 euros concernant le budget des équipements scolaires pour rectifier une erreur présente dans le dernier bilan approuvé.

- une augmentation de 1 939 euros du poste Dépenses annexes lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle.

- une augmentation de 79 675 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.

- une augmentation de 13 577 euros du poste TVA résiduelle

- une augmentation de 242 030 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 5 030 636 euros globalement conforme aux prévisions.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 640 799 euros soit un taux d'avancement de 9% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération.

Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 4 517 205 euros soit 9,30% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 123 594 euros soit 9,2% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 49 753 487 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 1 311 908 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par l'intégration d'une recette de participation constructeur de 1 200 000 euros TTC liée à un projet immobilier de 6 000 m2 de surface de plancher à développer prochainement suite à un appel à projet lancé par l'APHM sur une partie de son terrain situé Avenue Grand Pré/Bd de Ste Marguerite.

La hausse de ce poste est atténuée par une diminution de recettes de 630 721 euros HT. Dans le bilan précédent, la cession du foncier d'assiette des équipements scolaires à la Ville de Marseille a été comptée deux fois : en recettes de cession foncière et dans le prix de cession des équipements scolaires. Cette erreur a été rectifiée.

Ce montant se décompose de la manière suivante :

- les cessions de charges foncières : 48 415 323 euros (97,31% des recettes de l'opération)
- produits divers et locatifs et produits financiers : 138 164 euros (0,27% des recettes de l'opération)
- les participations constructeurs : 1 200 000 euros (2.41% des recettes de l'opération)

Compte tenu des études en cours, la partie prévisionnelle du bilan sera amenée à évoluer après que le nouveau parti d'aménagement sera arrêté.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 1 512 647 euros, inchangée par rapport au dernier CRAC approuvé au 31 décembre 2015. 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 18 185 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 des collectivités affectées aux équipements publics :

- 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 par le Conseil Municipal du 29 juin 2015 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 générés par les opérations de logements aux abords de la ZAC a nécessité de renforcer les équipements scolaires ce qui a porté 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.

Son montant est inchangé au regard du précédent bilan mais son échéancier de versement est modifié de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	1 220 568 euros
2020 :	1 220 568 euros
2021 :	1 220 568 euros
2022 :	137 243 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 en un seul versement prévu en 2021 dans le dernier bilan approuvé est modifié et sera reporté en 2023, à l'échéance de la concession. Un avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie n°T1600915CO pour acter cette modification est soumis à la présente assemblée.

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 1 432 513 euros selon le montant des dépenses actuelles. Au 31 décembre 2016, l'aménageur a déjà perçu 276 050 euros de rémunération et 375 767 euros d'avance sur rémunération.

Avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement :

Il a pour objet d'approuver le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole au coût des équipements public ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Solde de Trésorerie :

Il est négatif au 31 décembre 2016 pour un montant de - 4 654 276 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2016 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. Deux emprunts de 10 millions chacun seront contractés en 2019 et 2020 pour permettre le lancement des travaux de viabilisation concomitamment sur les secteurs Est et Ouest de l'opération. Les remboursements de ces emprunts s'étaleront entre 2019 et 2023.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 Marseille Provence

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 et l'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM et l'avenant 4 à la convention d'avance de trésorerie ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte-rendu annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC du Vallon Regny établi au 31 décembre 2016 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 et dont le montant est inchangé par rapport au précédent bilan mais dont l'échéancier de versement est modifié de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	1 220 568 euros
2020 :	1 220 568 euros
2021 :	1 220 568 euros
2022 :	137 243 euros

Article 4:

Est approuvé l'avenant n°11 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Métropole aux équipements publics ainsi que l'échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Article 5:

Est approuvé l'avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie ci-annexé dont l'objet est de reporter en 2023 le remboursement de l'avance de 9 500 000 euros prévu en 2021 au dernier bilan approuvé.

Article 6:

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer ces avenants et tout document y afférent.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

SOLEAM

* *
*

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire d'Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet,
Casais, Ceyreste, Châteauneuf-les-Marsiques,
Enxalis-la-Rédonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe,
La Ciotat, Le Novre, Maignane, 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 2016**

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 délibération du conseil de métropole URB 019-1423/16/CM du 15/12/2016
Budget d'origine :	40,11 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/16:	66,27 Millions € TTC
Participation d'origine :	0 €
Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/16):	1 512 647 €
Participation aux équipements (au 31/12/2016) :	19 931 187 € TTC
Soit une participation totale de :	21 443 834 € TTC
Participation versée au 31/12/16 :	1 512 647 €
Avance versée au 31/12/16 :	9 500 000 €

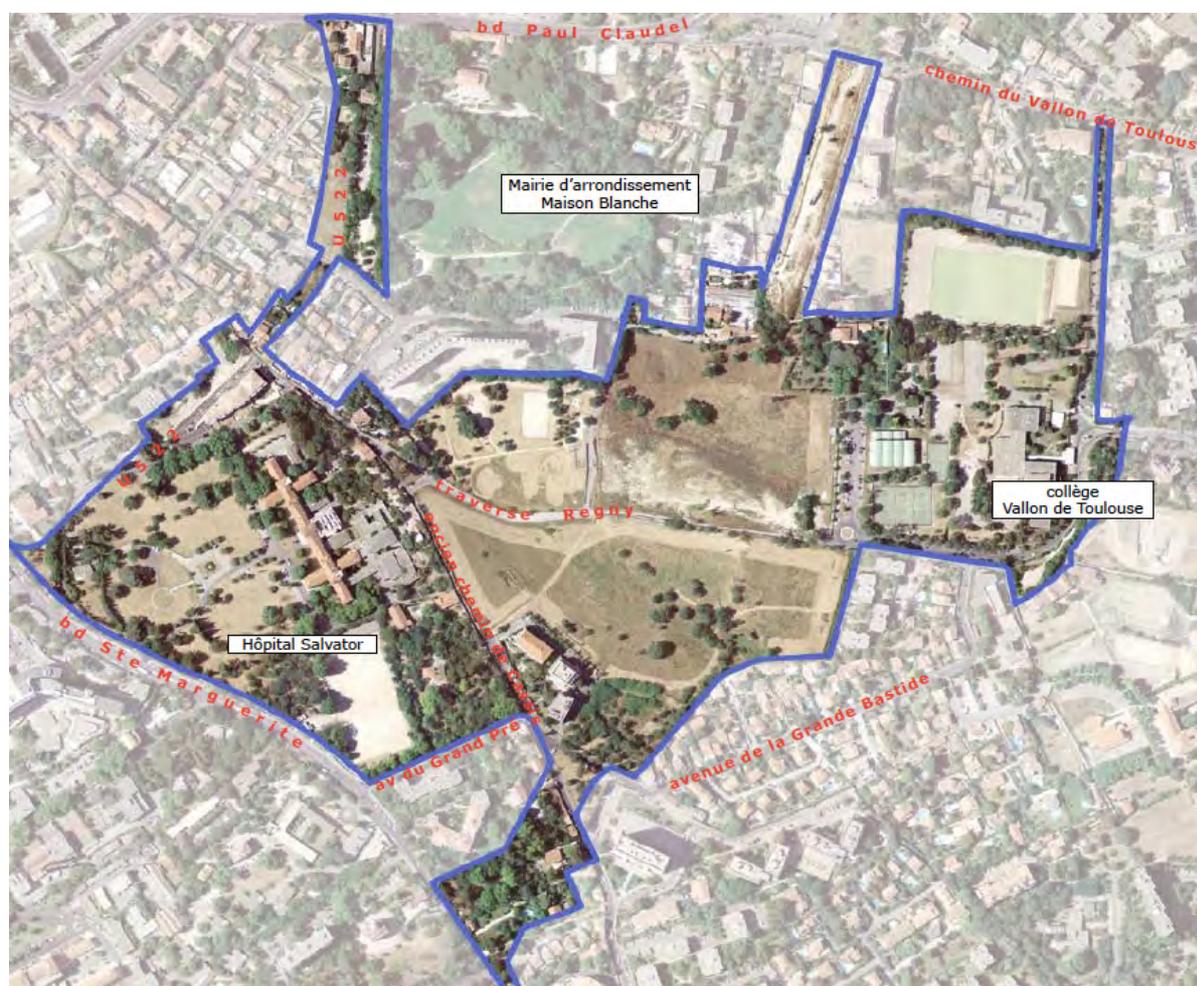
RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

Contexte et genèse de l'opération Vallon Régný

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 RÉGNÝ dans le 9^{ème} 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.

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 Régnys devrait être livré en 2020.**

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, ont souhaité 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 Régnys.

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 Régnys 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 Régnys) et de La Ciotat.

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

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

I - RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ECOULEE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMENAGEMENT

1. Avancement des acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
B : 191/104-Sci Marseille Chemin de Cassis	-95 000	-95 000	100,00%
B : 191/105-Clos Sainte Marguerite	-130 800		
B : 191/106-Anc Ch de Cassis +grand Pré-Parcelles 853121 : Aphm	-2 210		
B : 191/107-Emprises Troncon Nord	-786 440		
B : 191/110-Parking / Parc de Maison Blanche	-331 350		
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-95 000	7,06%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Réam a 2%-Avt 2)	-11 860 473	-11 860 473	100,00%
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-124 500		
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	100,00%
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	100,00%
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-1	-1	100,00%
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000		
B : 191/112-847 a 199	-900 000		
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-438 864	-120 828	27,53%
2-Budget Acquisitions	-14 139 363	-12 421 827	87,85%

Pour l'année 2016 :

La majorité des terrains situés au sein du périmètre de la ZAC ont déjà été acquis par l'aménageur.

En 2016, les négociations à l'amiable se sont poursuivies en vue de la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de la U522 tronçon sud, qu'il convient de réaliser pour septembre 2019 en vue de la desserte du programme immobilier Salvator de COFFIM – VINCI (PC déposé en décembre 2016), au regard des engagements réciproques pris au travers du PUP.

La dernière parcelle à acquérir pour ce tronçon est la parcelle cadastrée 853 L35 sise 66 ancien chemin de Cassis, pour 654m2. Les négociations n'ont pas abouties en 2016 et se poursuivent en 2017.

2. Les compromis de vente et/ou actes signés

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
A : 191/121-A Définir	35 999 640		
A : 191/122-Fonciere Eclas	4 455 365	4 156 205	93,29%
A : 191/123-Urbatim	5 361 933	361 000	6,73%
A : 191/124-Hmp	257 040		
A : 191/125-Coffim	1 584 000		
1-Budget Cessions	47 657 978	4 517 205	9,48%

Pour l'année 2016 :

Pas de signature de compromis de vente ou d'actes de vente en 2016, du fait de la reprise des études urbaines et paysagères sur l'ensemble de la ZAC.

2. Les dossiers en phase « études »

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 191/201-Etudes Préalables/Réalisation	-797 148	-240 069	30,12%
1-Budget Etudes	-797 148	-240 069	30,12%

Pour l'année 2016 :

L'année 2016 a été principalement consacrée à la réinterrogation du projet urbain, avec la consultation d'une nouvelle équipe d'architecte-urbaniste, paysagiste et BET mobilité, emmenée par l'équipe Nicolas MICHELIN et Associés.

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** : toute la chaîne de réflexion devra intégrer l'ambition environnementale pour ce nouveau quartier en approche de coût global, de la définition du plan de masse de l'opération, jusqu'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 viarie, essentiel tant pour la desserte à l'échelle locale qu'à l'échelle communale, est un dossier fort engagé par la Métropole Aix-Marseille, dont le planning prévoit la réalisation de cet équipement pour le tronçon traversant l'opération Vallon Régny 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'inscrit 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 réinterroge le projet initial, en intégrant les projets déjà en cours de développement.

Un travail itératif est 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. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
		Cumul	Avancement
B : 191/330-Aléas 5%	-1 086 616		
B : 191/400-Honoraires Techniques	-2 048 868	-494 550	24,14%
B : 191/460-Etudes Générales et Spécifiques	-534 062	-137 224	25,69%
3-Budget Travaux	-3 669 546	-631 774	17,22%
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-690 425	-690 425	100,00%
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-808 202	-808 203	100,00%
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 562 066	-1 509 318	96,62%
B : 191/304-Réalisation de la Contre Allée est du Bus	-1 874 872		
B : 191/305-Requalification Contre Allée est Existante	-358 120		
B : 191/306-Réalisation Voie de Liaison Entre Ilot B et Traverse Régnny	-268 325		
B : 191/307-Requalification Traverse Regny Est	-1 811 814		
B : 191/308-Réalisation Place Provencale	-607 299		
B : 191/309-Réalisation Talweg Partie Est	-37 625		
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-129 175		
3a-Budget Travaux Secteur Est	-8 147 923	-3 007 946	36,92%
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croise	-986 304	-972 503	98,60%
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-501 672	-101 743	20,28%
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-527 842		
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-250 000		
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-386 948	-386 826	99,97%
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-994 428		
B : 191/317-Requalification Traverse Régnny Ouest	-905 878		
B : 191/318-Réalisation de la Contre Allée Ouest du Bus	-3 607 435		
B : 191/319-Requalification Contre Allée Ouest Existante	-400 609		
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 423 925		
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 350 808		
B : 191/322-Réalisation Mail Nord (Traverse Regny-Impasse Pelissier)	-414 569		
B : 191/323-Réalisation Mail Sud (Traverse Regny-Ancien Ch de Cassis)	-731 177		
B : 191/324-Requalification Impasse Pelissier (Est-Ouest)	-122 566		
B : 191/325-Réalisation Traverse Ilots a et C	-232 598		
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-877 412		
B : 191/327-Réalisation Talweg Partie Ouest	-37 440		
B : 191/328-Réalisation Bassin de Rétention Paysager	-1 867 937		
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-786 295		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 405 843	-1 461 072	8,91%

Pour l'année 2016 :

- Une clôture permettant de fermer l'accès au terrain de sport depuis le parvis du collège Gyptis a été installée au 1^{er} trimestre 2016, afin de sécuriser l'usage de ce terrain et limiter les nuisances aux riverains.



- Les travaux de viabilisation et de desserte de l'îlot I (centre de gérontologie), confiés à l'entreprise RAZEL BEC réalisés en 2015, ont donné lieu à des travaux de finition en 2016 (ex : installation de Points d'Apports Volontaires, mise en place de mobilier urbain...) en 2016.

Cette voie nouvelle réalisée entre la traverse Régný et l'avenue de la Grande Bastide, mise en service en décembre 2015, a été dénommée Martha HARTMANN.



- 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 ont été entrepris. Afin de limiter ces dépôts croissants du fait de la meilleure accessibilité des espaces aux véhicules, les terrains appartenant à l'aménageur ont été 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) et des ruches installées en partenariat afin un apiculteur local, ce qui a permis de constater l'effet dissuasif de cette mesure puisqu'immédiatement a pu être constaté le recul des dépôts sauvages d'encombrants et de déchets de chantiers sur le terrain concerné.



exemple de dépôts sauvages (terres issues de chantier)



Ruches installées

- Aménagement d'un bateau sur le trottoir de l'impasse Pélissier afin d'améliorer l'accessibilité aux PMR.

4. Le poste dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
B : 191/600-Charges de Gestion	-50 587	-48 572	96,02%
B : 191/601-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-320 103	-173 311	54,14%
B : 191/602-Taxe Foncières	-178 331	-87 131	48,86%
B : 191/603-Taxe sur Salaires	-15 010	-14 992	99,88%
B : 191/604-Frais Publicité Appels d'Offres	-91 666	-36 466	39,78%
B : 191/605-Reprographie et Communication	-398 552	-131 593	33,02%
B : 191/606-Assurance	-14 160	-3 052	21,55%
B : 191/607-TVA Perdue			
4-Budget Dép. Annexes	-1 068 409	-495 117	46,34%

108 K€ ont été dépensé sur ce poste en 2016 dont 73K€ pour l'entretien des terrains

5. Le poste rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-236 828	-236 828	100,00%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5% HT	-1 432 513	-276 050	19,27%
B : 191/A311-Avance sur Rém. sur Dépenses		-375 767	
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-2 041 166	-292 124	14,31%
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-25 000		
Aa40-Rémunération Société	-3 735 507	-1 180 769	31,61%

31,61% de la rémunération ont été perçus pour un avancement global de 40% environ.

100 000 € ont été pris sur 2016.

6. Le poste Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	
		Cumul	% Avancement
B : 191/A401-Frais Financiers Ct	-181 386	-152 130	83,87%
B : 191/A402-Frais Financiers Lt	-1 456 766	-671 764	46,11%
Aa30-Frais Financiers	-1 638 152	-823 894	50,29%

L'année 2016 a généré 25K€ de frais financiers CT du à la trésorerie très déficitaire de cette opération.

□

SOLDE DE TRESORERIE 2016



Il a été déjà mobilisé 12M€ d'emprunt, entièrement remboursé à ce jour.
Nous prévoyons de contracter encore 26M€ d'emprunt dont 6M€ en 2017.

7. Le poste Divers "recettes"

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
		Cumul	Avancement
A : 191/610-Produits Financiers	919	920	100,11%
A : 191/620-Produits (Loyers)	47 223	34 661	73,40%
A : 191/630-Produits Divers	90 022	88 013	97,77%
3-Budget Divers	138 164	123 594	89,45%

Nous avons perçu en 2016, 3K€ de loyers concernant la location d'un emplacement publicitaire et la location de bâtiments à des associations.

8. Le poste "Participations du concédant"

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
		Cumul	Avancement
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	100,00%
A : 191/420-Participations U522	4 124 906		
4-Budget Participations	6 394 899	1 512 647	23,65%

Il n'est pas prévu de participation du concédant Métropole AMP à ce jour, hormis de la participation aux équipements publics liée à la réalisation de la voie U522 et de la traverse Régný qui font l'objet d'un PUP avec des promoteurs développant des opérations connexes à la ZAC.

II - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ANNÉE 2017

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières

La SOLEAM devra poursuivre en 2017 les négociations pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 :

- tronçon Sud (entre avenue Ste Marguerite et ancien chemin de Cassis) : parcelle cadastrée 853 L35 sise 66 ancien chemin de Cassis, pour 654m²
- tronçon Nord (entre ancien chemin de Cassis et bd Paul Claudel) : emprises à préciser au regard des études de maîtrise d'œuvre qui seront engagées fin 2017.

2. En ce qui concerne les études

L'année 2017 sera consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de ZAC. Cette refonte du projet impliquera la mise à jour de l'étude de trafic au regard du nouveau schéma viaire et de circulation, la reprise de l'étude hydraulique suivant le nouveau plan masse et les nouvelles contraintes fixées par la DEAP (en cours de discussion), et des études de maîtrise d'œuvre sur les infrastructures.

Les études préalables à la réalisation d'équipements scolaires seront engagées.

3. En ce qui concerne les travaux

Les travaux de 2017 consistent uniquement en l'aménagement des espaces verts sur espace public au droit du centre de gérontologie Val de Régnny (traverse Régnny et rue Martha Hartmann).

Des travaux d'entretien et de gestion des terrains seront menés en tant que de besoin.

III. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRACLAU 31/12/2016

DÉPENSES

3.1 • Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT u 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/201-Etudes Préalables/Réalisation	-614 737	-664 737	50 000
1-Budget Etudes	-614 737	-664 737	50 000

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, y compris pour ce qui concerne le suivi des opérations immobilières connexes, se traduisant par la passation d'un nouveau marché d'architecte-urbaniste conseil.

3.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT u 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/104-Sci Marseille Chemin de Cassis	-95 000	-95 000	
B : 191/105-Clos Sainte Marguerite	-130 800	-130 800	
B : 191/106-Anc Ch de Cassis +grand Pré-Parcelles 853121 : Aphm	-2 210	-2 210	
B : 191/107-Emprises Troncon Nord	-786 440	-786 440	
B : 191/110-Parking / Parc de Maison Blanche	-331 350	-331 350	
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-1 345 800	
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 841 400	-11 841 400	
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-124 500	-124 500	
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-248 400	-80 000	-168 400
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-272 250	-1	-272 249
B : 191/111-Bastide les Trembles		-375 000	375 000
B : 191/112-847 a 199		-900 000	900 000
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-163 479	-372 743	209 264
2-Budget Acquisitions	-13 010 554	-14 054 169	1 043 615

Poste en hausse du fait de la nécessité d'acquérir la parcelle cadastrée 847A 199, pour les besoins de la mise en œuvre du nouveau plan d'aménagement, et de la bastide des Trembles dont la qualité du bâti a permis d'identifier ce bâtiment pour être sauvegardé et mis en valeur dans le cadre du projet de ZAC. Les frais d'acquisition sont mécaniquement en hausse.

3.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 191/330-Aléas 5%	-785 013	-905 513	120 500
B : 191/400-Honoraires Techniques	-1 897 606	-1 709 623	-187 983
B : 191/460-Etudes Générales et Spécifiques	-445 348	-445 348	
3-Budget Travaux	-3 127 967	-3 060 484	-67 483
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-577 278	-577 278	
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-683 482	-673 502	-9 980
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 275 063	-1 302 000	26 937
B : 191/304-Réalisation de la Contre Allée est du Bus	-1 562 393	-1 562 393	
B : 191/305-Requalification Contre Allée est Existante	-298 433	-298 433	
B : 191/306-Réalisation Voie de Liaison Entre Ilot B et Traverse Régn y	-223 604	-223 604	
B : 191/307-Requalification Traverse Regny Est	-1 509 845	-1 509 845	
B : 191/308-Réalisation Place Provencale	-506 083	-506 083	
B : 191/309-Réalisation Talweg Partie Est	-31 354	-31 354	
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-107 646	-107 646	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 775 181	-6 792 138	16 957
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croise	-822 293	-822 293	
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-418 344	-418 344	
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-439 868	-439 868	
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-208 333	-208 333	
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-317 583	-322 906	5 323
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-828 690	-828 690	
B : 191/317-Requalification Traverse Régn y Ouest	-754 898	-754 898	
B : 191/318-Réalisation de la Contre Allée Ouest du Bus	-3 006 196	-3 006 196	
B : 191/319-Requalification Contre Allée Ouest Existante	-333 841	-333 841	
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 186 604	-1 186 604	
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 125 673	-1 125 673	
B : 191/322-Réalisation Mail Nord (Traverse Regny-Impasse Pelissier)	-345 474	-345 474	
B : 191/323-Réalisation Mail Sud (Traverse Regny-Ancien Ch de Cassis)	-609 314	-609 314	
B : 191/324-Requalification Impasse Pelissier (Est-Ouest)	-102 138	-102 138	
B : 191/325-Réalisation Traverse Ilots a et C	-193 832	-193 832	
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-731 177	-731 177	
B : 191/327-Réalisation Talweg Partie Ouest	-31 200	-31 200	
B : 191/328-Réalisation Bassin de Rétention Paysager	-1 556 614	-1 556 614	
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-655 246	-655 246	
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 667 318	-13 672 641	5 323
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-23 570 466	-23 525 263	-45 203

Ce poste est globalement en baisse du fait de :

- ajustement des montants des travaux réalisés avec les couts réels, supérieurs aux estimations de maîtrise d'œuvre (travaux réalisés desserte ilots I : traverse Régn y pour partie et rue Martha Hartmann) ;
- réajustement des montants des travaux restant à réaliser, en fonction de l'estimation faite par la maîtrise d'œuvre dans le dossier PRO.
- réévaluation à la baisse des honoraires techniques mais hausse des aléas pour tenir compte des incertitudes liées à la refonte du programme.

3.4 • Travaux Equipements scolaires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 1911/A-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-150 000	-150 000	
1-Budget Etudes Gs Regny	-150 000	-150 000	
B : 1911/A6-Honoraires Techniques	-873 600	-859 158	-14 442
B : 1911/C1-Travaux	-10 920 000	-10 739 475	-180 525
2-Budget Travaux Gs Regny	-11 793 600	-11 598 633	-194 967
B : 1911/F-Rémunération 5% HT	-597 180	-587 432	-9 748
4-Budget Remuneration Gs Regny	-597 180	-587 432	-9 748
B : 1911/B-Acquisition	-631 121	-631 121	
5-Budget Acquisition	-631 121	-631 121	
Sous-total dépenses	-13 171 901	-12 967 186	-204 715

Les montants tiennent compte du budget annexé à la convention tripartite de financement des équipements scolaires, et non au CRACL au 31/12/15.

3.5 • Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 191/600-Charges de Gestion	-538 734	-43 702	-495 032
B : 191/601-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-108 745	-270 467	161 722
B : 191/602-Taxe Foncières	-87 131	-163 131	76 000
B : 191/603-Taxe sur Salaires	-14 992	-15 010	18
B : 191/604-Frais Publicité Appels d'Offres	-30 783	-76 783	46 000
B : 191/605-Reprographie et Communication	-112 555	-333 441	220 886
B : 191/606-Assurance	-14 160	-14 160	
B : 191/607-TVA Perdue		-763	763
4-Budget Dép. Annexes	-907 100	-917 457	10 357

Les charges de gestion, jusqu'alors désignées sous cet intitulé générique, ont été ventilées pour préciser les affectations de ces dépenses.

Ce poste est globalement en légère 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.

3.6 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-236 828	-236 828	
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5% HT	-1 379 614	-1 432 513	52 899
B : 191/A311-Avance sur Rém. sur Dépenses			
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-2 014 390	-2 041 166	26 776
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-25 000	-25 000	
Aa40-Rémunération Société	-3 655 832	-3 735 507	79 675

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 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 191/A401-Frais Financiers Ct	-181 386	-181 386	
B : 191/A402-Frais Financiers Lt	-1 214 736	-1 456 766	242 030
Aa30-Frais Financiers	-1 396 122	-1 638 152	242 030

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 et génèrera des frais financiers supplémentaires.

RECETTES

3.8 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 191/121-A Définir	30 630 421	29 999 700	-630 721
A : 191/122-Fonciere Eclas	3 805 021	3 805 021	
A : 191/123-Urbatim	4 284 400	4 284 400	
A : 191/124-Hmp	214 200	214 200	
A : 191/125-Coffim	1 320 000	1 320 000	
1-Budget Cessions	40 254 042	39 623 321	-630 721

Ce poste est en baisse, essentiellement du fait de la prise en compte dans le CRACL sur la période précédente, de la recette de cession des charges foncières pour la réalisation des équipements scolaires (déjà pris en compte dans la recette issue de la participation de la Ville de Marseille pour le financement de ces équipements).

Pour mémoire, les prix de cession sont fixés comme suit :

- Logements sociaux : 180 € HT / m2 SDP,
- Logements accession aidée : 400 € HT / m2 SDP,
- Logements accession libre *: 600 € HT / m2 SDP.
- EPHAD : 400 € HT / m2 SDP
- Bureaux : 300 € HT / m2 SDP,
- Commerces : 300 € HT / m2 SDP,
- Crèche : 150 € HT / m2 SDP,
- Maison de quartier : 150 € HT / m2 SDP.

3.9 • Participations constructeurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 191/410-Participations Constructeurs Epad Aphm		1 200 000	1 200 000

Ce poste est en hausse, le bilan n'ayant jusqu'alors pas intégré la recette d'une participation constructeur ; or, l'APHM a engagé un appel à projets pour la cession d'une partie de son terrain situé avenue de Grand Pré/bd Ste Marguerite, en vue de la réalisation d'un projet immobilier de 6 000 m2 SDP minimum, générant une participation constructeur aux équipements publics de la ZAC de 1 200 K €, à l'horizon 2019.

Pour mémoire, le montant des participations des constructeurs aux équipements publics est fixé à 200 €/m2 SDP.

3.10 • Produits divers et Produits financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 191/610-Produits Financiers	65 097	919	-64 178
A : 191/620-Produits (Loyers)	44 229	44 229	
A : 191/630-Produits Divers	80 732	80 732	
3-Budget Divers	190 058	125 880	-64 178

Ce poste est en baisse du fait de la suppression des produits financiers prévisionnels au regard de la trésorerie de l'opération très déficitaire.

3.11 • Participation du Concédant à l'équilibre du bilan

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
A : 191/420-Participations U522	3 437 422	3 437 422	
4-Budget Participations	4 950 069	4 950 069	

La participation du Concédant à l'équilibre du bilan est constante, avec une **somme à valoir de 18 185€** 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.

3.12 • Participation du Concédant aux équipements

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
A : 1911/100-Cessions Emprise Équipements Scolaires	631 121	631 121	
1-Budget Cessions	631 121	631 121	
A : 1911/200-Participations Ville	12 540 780	12 336 065	-204 715
4-Budget Participations	12 540 780	12 336 065	-204 715
Sous-total recettes	13 171 901	12 967 186	-204 715

Poste revu en fonction de la convention tripartite votée.

* * * * *
* * *

**ZAC DE VALLON REGNY
CRACL AU 31/12/2016**

**ANNEXE I :
REALISE 2016 ET PREVISIONS DES DEPENSES ET RECETTES FUTURES**

COMPARATIF 2016 PREVU/REEL

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Etudes Préalables/Réalisation	162 329,00	48 430,08	-113 898,92	différé d'une partie des études prévues en 2016 sur 2017 (poursuite étude urbaine ANMA, MAJ étude de trafic, étude du potentiels énergétiques...)
Somme 1-Budget Etudes		162 329,00	48 430,08	-113 898,92	
	Parking / Parc de Maison Blanche		0,00	0,00	ajustement frais réels par rapport à la provision appelée par le notaire pour acq SCI Chemin de Cassis signée le 29/10/15 (parcelle 853L30)
	Frais d'Acquisition	1 645,00	1 520,64	-124,36	
Somme 2-Budget Acquisitions		1 645,00	1 520,64	-124,36	
	Sci Marseille Chemin de Cassis		0,00	0,00	report de l'acq sur 2017, si nécessaire pour l'aménagement du débouché sur bd Ste Marguerite de la US22 sud
	Clos Sainte Marguerite		0,00	0,00	
	Anc Ch de Cassis +grand Pré-Parcelles 853I21 : Aphm	2 210,00	0,00	-2 210,00	
	Emprises Troncon Nord		0,00	0,00	
Somme 2-Budget Acquisitions US22		2 210,00	0,00	-2 210,00	
	Travaux d'Aménagement		0,00	0,00	provision non consommée (notamment pour arret contrat de MOE SEBA, non arrêté en 2016) relevés de géomètre sur la ZAC pour MAJ topo et superposition projet BUS - provision partiellement consommée (fonction avancement des études), report du solde sur 2017
	Aléas		0,00	0,00	
	Honoraires Techniques	115 299,00	8 590,68	-106 708,32	
	Etudes Générales et Spécifiques	100 000,00	23 748,00	-76 252,00	
Somme 3-Budget Travaux		215 299,00	32 338,68	-182 960,32	
	Réalisation Desserte du Collège		0,00	0,00	écart entre estimation de MOE et montants des marchés passés. Les derniers règlements soldent les marchés (DGD notifiés), pas de report du solde sur 2017
	Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	35 543,00	23 567,53	-11 975,47	
	Réalisation Desserte Ilot I	429 744,00	387 279,94	-42 464,06	
Somme 3a-Budget Travaux Secteur Est		465 287,00	410 847,47	-54 439,53	
	Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	15 582,00	1 782,00	-13 800,00	ErDF n'a pas facturé la LBA30.01.13 (raccordement ancien ch de cassis 2013 probablement ARI)
	Requalification Parking Maison Blanche		0,00	0,00	
Somme 3b-Budget Travaux Secteur Ouest		15 582,00	1 782,00	-13 800,00	
	Charges de Gestion	25 000,00	239,70	-24 760,30	provision non consommée
	Entretien sur Terrains et Patrimoine	118 794,00	73 914,87	-44 879,13	provision non consommée dans sa totalité
	Taxe Foncières	16 188,00	16 460,00	272,00	écart non significatif
	Taxe sur Salaires	14 851,00	14 851,00	0,00	
	Frais Publicité Appels d'Offres		551,23	551,23	AO marchés transversaux géomètre et CSPS
	Reprographie et Communication	2 500,00	2 880,07	380,07	écart non significatif
	Assurance		82,99	82,99	écart non significatif
Somme 4-Budget Dép. Annexes		177 333,00	108 979,86	-68 353,14	
	Frais Financiers Ct	38 988,00	25 900,82	-13 087,18	Trésorerie fin 2015:-9 105K€ pour une trésorerie prév. fin 2016:-5 200K€, une trésorerie réelle à -4 654K€=> baisse frais financiers
	Frais Financiers Lt		0,00	0,00	
Somme Aa30-Frais Financiers		38 988,00	25 900,82	-13 087,18	
	Rémunération sur Terrains Ville		0,00	0,00	suit les dépenses de l'opération suit les dépenses de l'opération suit les recettes de l'opération
	Rémunération sur Dépenses 5% HT	43 339,00	24 676,92	-18 662,08	
	Avance sur Rém. sur Dépenses	56 661,00	75 322,88	18 661,88	
	Rémunération sur Recettes 5% HT	6 925,00	0,00	-6 925,00	
	Rémunération de Liquidation (Forfait)		0,00	0,00	
Somme Aa40-Rémunération Société		106 925,00	99 999,80	-6 925,20	
	TVA Résiduelle		0,00	0,00	
	Crédit de TVA Remboursé	-86 030,00	-150 147,00	-64 117,00	
Somme Aa50-TVA		-86 030,00	-150 147,00	-64 117,00	
	Remboursement Emprunts		0,00	0,00	
	Remboursement Avances		0,00	0,00	
Somme Aa60-Remboursement Financement			0,00		
Total		1 099 568,00	579 652,35	-519 915,65	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Foncière Eclis	0,00	27 700,00	27 700,00	règlement le 22/01/2016 de l'acompte prévu au compromis de vente signé avec la SCI Eclis le 10/12/2015
Somme 1-Budget Cessions		0,00	27 700,00	27 700,00	
	Participations aux Equipements Ville de Marseille	0,00	0,00	0,00	
	Participations Constructeurs	0,00	0,00	0,00	
	Produits Financiers	0,00	0,00	0,00	
	Produits (Loyers)	3 100,00	2 934,33	-165,67	arret du contrat de location emplacement publicitaire JC Decaux bd Ste Marguerite
	Produits Divers	2 009,00	2,17	-2 006,83	non règlement par la SCI Eclis de la facturation du tabouret réseau assainissement (conformément au CCT)
Somme 3-Budget Divers		5 109,00	2 936,50	-2 172,50	
	Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	0,00	0,00	0,00	
	Participations US22	0,00	0,00	0,00	
Somme 4-Budget Participations		0,00	0,00	0,00	
	Emprunts Encassements	0,00	0,00	0,00	
	Avance	5 000 000,00	5 000 000,00	0,00	
Somme Ar70-Moyens de Financement		5 000 000,00	5 000 000,00	0,00	
Total		5 005 109,00	5 030 636,50	25 527,50	

VARIATION 2016		3 905 541,00	4 450 984,15	545 443,15
-----------------------	--	---------------------	---------------------	-------------------

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/2016

Bilan prévisionnel au 31/12/16 TTC : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-664 737	-132 411	-797 148
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800		-1 345 800
2-Budget Acquisitions	-14 054 169	-85 194	-14 139 363
3-Budget Travaux	-3 060 484	-609 062	-3 669 546
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 792 138	-1 355 785	-8 147 923
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 672 641	-2 733 202	-16 405 843
4-Budget Dép. Annexes	-917 457	-150 952	-1 068 409
Aa30-Frais Financiers	-1 638 152		-1 638 152
Aa40-Rémunération Société	-3 735 507		-3 735 507
Sous-total dépenses	-45 881 085	-5 066 606	-50 947 691
1-Budget Cessions	39 623 321	8 034 657	47 657 978
3-Budget Divers	1 325 880	12 284	1 338 164
4-Budget Participations	4 950 069	687 484	5 637 553
Sous-total recettes	45 899 270	8 734 425	54 633 695
D : 191/A520-TVA Résiduelle	2	-2	-3 667 819

Bilan prévisionnel au 31/12/16 TTC : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT u 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Gs Regny	-150 000	-30 000	-180 000
2-Budget Travaux Gs Regny	-11 598 633	-2 319 726	-13 918 359
4-Budget Remuneration Gs Regny	-587 432		-587 432
5-Budget Acquisition	-631 121		-631 121
Sous-total dépenses	-12 967 186	-2 349 726	-15 316 912
1-Budget Cessions	631 121	126 224	757 345
A : 1911/200-Participations Ville	12 336 065	2 467 213	14 803 278
4-Budget Participations	12 336 065	2 467 213	14 803 278
Sous-total recettes	12 967 186	2 593 437	15 560 623
D : 1911/7A-TVA Residuelle	1	-243 712	-243 711

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
Total recettes	58 866 456	11 327 862	70 194 318
Total dépenses	-58 848 271	-7 416 332	-66 264 603
D : 1911/7A-TVA Residuelle	2	-3 911 530	-3 911 530
Boni opération	18 187	0	18 185

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
B : 191/201-Etudes Préalables/Réalisation	-797 148	-240 069	-191 448	-181 755	-183 883					7
1-Budget Etudes	-797 148	-240 069	-191 448	-181 755	-183 883					7
B : 191/104-Sci Marseille Chemin de Cassis	-95 000	-95 000								
B : 191/105-Clos Sainte Marguerite	-130 800		-130 802							2
B : 191/106-Anc Ch de Cassis +grand Pré-Parcelles 853I21 : Aphm	-2 210		-2 212							2
B : 191/107-Emprises Troncon Nord	-786 440			-269 640	-269 640	-247 170				10
B : 191/110-Parking / Parc de Maison Blanche	-331 350			-331 350						
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-95 000	-133 014	-600 990	-269 640	-247 170				14
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 860 473	-11 860 473								
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-124 500				-124 500					
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853I47,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525								
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000								
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-1	-1								
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000			-375 000						
B : 191/112-847 a 199	-900 000							-900 000		
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-438 864	-120 828	-35 832	-53 748	-53 748	-53 748	-53 748	-53 748	-53 748	-13 464
2-Budget Acquisitions	-14 139 363	-12 421 827	-35 832	-428 748	-178 248	-53 748	-953 748	-53 748	-53 748	-13 464
B : 191/330-Aléas 5%	-1 086 616			-217 320	-217 320	-217 320	-217 320	-217 320	-217 320	-16
B : 191/400-Honoraires Techniques	-2 048 868	-494 550	-210 752	-316 128	-316 128	-316 128	-316 128	-316 128	-79 032	-22
B : 191/460-Etudes Générales et Spécifiques	-534 062	-137 224	-57 621	-50 886	-67 848	-67 848	-67 848	-67 848	-67 848	-16 939
3-Budget Travaux	-3 669 546	-631 774	-268 373	-584 334	-601 296	-601 296	-601 296	-601 296	-364 200	-16 977
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-690 425	-690 425								
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-808 202	-808 203								1
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 562 066	-1 509 318	-48 621	-4 128						1
B : 191/304-Réalisation de la Contre Allée est du Bus	-1 874 872			-187 487	-562 461	-749 949	-187 487	-187 487	-187 487	-1
B : 191/305-Requalification Contre Allée est Existante	-358 120								-358 116	-4
B : 191/306-Réalisation Voie de Liaison Entre Ilot B et Traverse Régnny	-268 325		-1 177	-26 597	-80 262	-107 095	-26 597	-26 597	-26 597	
B : 191/307-Requalification Traverse Régnny Est	-1 811 814			-181 181	-543 544	-724 726	-181 176	-181 176	-181 176	-11
B : 191/308-Réalisation Place Provencale	-607 299			-60 730	-182 190	-242 920	-60 732	-60 732	-60 732	5
B : 191/309-Réalisation Talweg Partie Est	-37 625			-3 762	-11 287	-15 050	-3 768	-3 768	-3 768	10
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-129 175								-129 180	5
3a-Budget Travaux Secteur Est	-8 147 923	-3 007 946	-49 798	-463 885	-1 379 744	-1 839 740	-459 760	-947 056	-947 056	6

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croise	-986 304	-972 503	-13 800							-1
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-501 672	-101 743		-399 929						
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-527 842						-527 844			2
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-250 000			-25 000	-75 000	-100 000	-24 996	-24 996		-8
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-386 948	-386 826	-8	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-54
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-994 428			-298 328	-696 100					
B : 191/317-Requalification Traverse Régnv Ouest	-905 878			-90 588	-271 763	-362 351	-90 588	-90 588		
B : 191/318-Réalisation de la Contre Allée Ouest du Bus	-3 607 435			-360 744	-1 082 231	-1 442 974	-360 744	-360 744		2
B : 191/319-Requalification Contre Allée Ouest Existante	-400 609								-400 608	-1
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 423 925			-427 177	-996 747					-1
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 350 808					-405 242	-945 565			-1
B : 191/322-Réalisation Mail Nord (Traverse Régnv-Impasse Pelissier)	-414 569			-41 457	-124 371	-165 828	-41 460	-41 460		7
B : 191/323-Réalisation Mail Sud (Traverse Régnv-Ancien Ch de Cassis)	-731 177			-73 118	-219 353	-292 471	-73 116	-73 116		-3
B : 191/324-Requalification Impasse Pelissier (Est-Ouest)	-122 566			-12 257	-36 770	-49 026	-12 252	-12 252		-9
B : 191/325-Réalisation Traverse Ilots a et C	-232 598			-23 260	-69 780	-93 039	-23 256	-23 256		-7
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-877 412			-87 741	-263 224	-350 965	-87 744	-87 744		6
B : 191/327-Réalisation Talweg Partie Ouest	-37 440			-3 744	-11 232	-14 976	-3 744	-3 744		
B : 191/328-Réalisation Bassin de Rétention Paysager	-1 867 937			-186 794	-560 381	-747 175	-186 792	-186 792		-3
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-786 295					-235 889	-550 407			1
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 405 843	-1 461 072	-13 808	-2 030 149	-4 406 964	-4 787 792	-2 400 676	-1 305 312		-70
B : 191/600-Charges de Gestion	-50 587	-48 572	-1 696	-48	-48	-48	-48	-48		-79
B : 191/601-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-320 103	-173 311	-2 105	-31 091	-26 091	-21 091	-24 903	-33 204		-8 307
B : 191/602-Taxe Foncières	-178 331	-87 131		-23 474	-23 474	-14 748	-14 748	-14 748		-8
B : 191/603-Taxe sur Salaires	-15 010	-14 992	-18							
B : 191/604-Frais Publicité Appels d'Offres	-91 666	-36 466		-18 571	-15 571	-15 795	-5 265			2
B : 191/605-Reprographie et Communication	-398 552	-131 593		-23 863	-23 863	-23 863	-97 680	-97 680		-10
B : 191/606-Assurance	-14 160	-3 052	-1 504	-2 256	-2 256	-2 256	-2 256	-564		-16
B : 191/607-TVA Perdue										
4-Budget Dép. Annexes	-1 068 409	-495 117	-5 323	-99 303	-91 303	-77 801	-144 900	-146 244		-8 418
B : 191/A401-Frais Financiers Ct	-181 386	-152 130	-3 968	-5 952	-5 952	-5 952	-5 952	-1 488		8
B : 191/A402-Frais Financiers Lt	-1 456 766	-671 764	-87 224	-130 836	-130 836	-130 836	-130 836	-130 836		-43 598
Aa30-Frais Financiers	-1 638 152	-823 894	-91 192	-136 788	-136 788	-136 788	-136 788	-132 324		-43 590
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-236 828	-236 828								
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5% HT	-1 432 513	-276 050	-100 000	-187 659	-302 260	-326 613	-95 976	-95 976		-47 979
B : 191/A311-Avance sur Rém. sur Dépenses		-375 767		93 936	93 936	93 936	93 936			23
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-2 041 166	-292 124	-5 355	-5 355	-60 000	-671 328	-671 328	-335 664		-12
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-25 000									-25 000
Aa40-Rémunération Société	-3 735 507	-1 180 769	-105 355	-99 078	-268 324	-904 005	-673 368	-431 640		-72 968
Sous-total dépenses	-50 947 691	-20 357 468	-894 143	-4 625 030	-7 516 190	-8 648 340	-5 370 536	-3 380 524		-155 460

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
A : 191/121-A Définir	35 999 640				2 999 340		10 799 892	10 799 892	11 400 516
A : 191/122-Fonciere Eclas	4 455 365	4 156 205					299 160		
A : 191/123-Urbatim	5 361 933	361 000					5 000 933		
A : 191/124-Hmp	257 040		10 824	246 219					-3
A : 191/125-Coffim	1 584 000				158 400		1 425 600		
1-Budget Cessions	47 657 978	4 517 205	10 824	246 219	3 157 740		17 525 585	10 799 892	11 400 513
A : 191/410-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 200 000				1 200 000				
A : 191/610-Produits Financiers	919	920							-1
A : 191/620-Produits (Loyers)	47 223	34 661	3 179	2 892	2 892	2 892	723		-16
A : 191/630-Produits Divers	90 022	88 013	2 009						
3-Budget Divers	1 338 164	123 594	5 188	2 892	1 202 892	2 892	723		-17
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647							
A : 191/420-Participations U522	4 124 906			325 979	1 220 568	1 220 568	1 220 568	137 243	-20
4-Budget Participations	5 637 553	1 512 647		325 979	1 220 568	1 220 568	1 220 568	137 243	-20
Sous-total recettes	54 633 695	6 153 446	16 012	575 090	5 581 200	1 223 460	18 746 876	10 937 135	11 400 476
C : 191/710-Emprunts Encaissements	38 000 000	12 000 000	6 000 000		10 000 000	10 000 000			
C : 191/720-Avance	9 500 000	9 500 000							
C : 191/800-Crédit de TVA Remboursé		459 533	-51 776	-77 664	-77 664	-77 664	-77 664	-77 664	-19 437
D : 191/A520-TVA Résiduelle	-3 667 819	-409 787	-381 328	-571 992	-571 992	-571 992	-445 768	-571 992	-142 968
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	-38 000 000	-12 000 000			-5 199 996	-5 199 996	-5 199 996	-5 199 996	-5 200 016
D : 191/A620-Remboursement Avances	-9 500 000								-9 500 000
Sous-total trésorerie transitoire	-3 667 819	9 549 746	5 566 896	-649 656	4 150 348	4 150 348	-5 723 428	-5 849 652	-14 862 421
Trésorerie Cumulée		-4 654 276	34 489	-4 665 107	-2 449 749	-5 724 281	1 928 631	3 635 590	18 185

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
B : 1911/A-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-180 000			-90 000	-90 000				
1-Budget Etudes Gs Regny	-180 000			-90 000	-90 000				
B : 1911/A6-Honoraires Techniques	-1 030 990				-257 747	-515 495	-257 747		-1
B : 1911/C1-Travaux	-12 887 369				-3 221 842	-6 443 685	-3 221 842		
2-Budget Travaux Gs Regny	-13 918 359				-3 479 589	-6 959 180	-3 479 589		-1
B : 1911/F-Rémunération 5% HT	-587 432			-4 699	-148 620	-290 191	-143 921		-1
4-Budget Remuneration Gs Regny	-587 432			-4 699	-148 620	-290 191	-143 921		-1
B : 1911/B-Acquisition	-631 121			-315 561	-315 561				1
5-Budget Acquisition	-631 121			-315 561	-315 561				1
Sous-total dépenses	-15 316 912			-410 260	-4 033 770	-7 249 371	-3 623 510		-1
A : 1911/100-Cessions Emprise Équipements Scolaires	757 345								757 345
1-Budget Cessions	757 345								757 345
A : 1911/200-Participations Ville	14 803 278			222 168	1 486 835	5 012 042	6 218 782	1 863 451	
4-Budget Participations	14 803 278			222 168	1 486 835	5 012 042	6 218 782	1 863 451	
Sous-total recettes	15 560 623			222 168	1 486 835	5 012 042	6 218 782	1 863 451	757 345
D : 1911/7A-TVA Residuelle	-243 711		-24 368	-36 552	-36 552	-77 496	-36 552	-32 191	
Sous-total trésorerie transitoire	-243 711		-24 368	-36 552	-36 552	-77 496	-36 552	-32 191	
Trésorerie Cumulée			-24 368	-249 012	-2 832 499	-5 147 324	-2 588 604	-757 344	0

Cumul des prévisions TTC	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	42877
Total recettes	70 194 318	6 153 446	16 012	797 258	7 068 035	6 235 502	24 965 658	12 800 586	12 157 821
Total dépenses	-66 264 603	-20 357 468	-894 143	-5 035 290	-11 549 960	-15 897 711	-8 994 046	-3 380 524	-155 461
Total trésorerie transitoire	-3 911 530	9 549 746	5 542 528	-686 208	4 113 796	4 072 852	-5 759 980	-5 881 843	-14 862 421
Trésorerie globale		-4 654 276	10 121	-4 914 119	-5 282 248	-10 871 605	-659 973	2 878 246	18 185

TABLEAU DES ECARTS AU 31/12/16 HT : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT u 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/201-Etudes Préalables/Réalisation	-614 737	-664 737	50 000
1-Budget Etudes	-614 737	-664 737	50 000
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-1 345 800	
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 841 400	-11 841 400	
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-124 500	-124 500	
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-248 400	-80 000	-168 400
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-272 250	-1	-272 249
B : 191/111-Bastide les Trembles		-375 000	375 000
B : 191/112-847 a 199		-900 000	900 000
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-163 479	-372 743	209 264
2-Budget Acquisitions	-13 010 554	-14 054 169	1 043 615
B : 191/330-Aléas 5%	-785 013	-905 513	120 500
B : 191/400-Honoraires Techniques	-1 897 606	-1 709 623	-187 983
B : 191/460-Etudes Générales et Spécifiques	-445 348	-445 348	
3-Budget Travaux	-3 127 967	-3 060 484	-67 483
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-577 278	-577 278	
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-683 482	-673 502	-9 980
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 275 063	-1 302 000	26 937
B : 191/304-Réalisation de la Contre Allée est du Bus	-1 562 393	-1 562 393	
B : 191/305-Requalification Contre Allée est Existante	-298 433	-298 433	
B : 191/306-Réalisation Voie de Liaison Entre Ilot B et Traverse Régnv	-223 604	-223 604	
B : 191/307-Requalification Traverse Régnv Est	-1 509 845	-1 509 845	
B : 191/308-Réalisation Place Provencale	-506 083	-506 083	
B : 191/309-Réalisation Talweg Partie Est	-31 354	-31 354	
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-107 646	-107 646	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 775 181	-6 792 138	16 957
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croise	-822 293	-822 293	
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-418 344	-418 344	
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-439 868	-439 868	
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-208 333	-208 333	
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-317 583	-322 906	5 323
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-828 690	-828 690	
B : 191/317-Requalification Traverse Régnv Ouest	-754 898	-754 898	
B : 191/318-Réalisation de la Contre Allée Ouest du Bus	-3 006 196	-3 006 196	
B : 191/319-Requalification Contre Allée Ouest Existante	-333 841	-333 841	
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 186 604	-1 186 604	
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 125 673	-1 125 673	
B : 191/322-Réalisation Mail Nord (Traverse Régnv-Impasse Pelissier)	-345 474	-345 474	
B : 191/323-Réalisation Mail Sud (Traverse Régnv-Ancien Ch de Cassis)	-609 314	-609 314	
B : 191/324-Requalification Impasse Pelissier (Est-Ouest)	-102 138	-102 138	
B : 191/325-Réalisation Traverse Ilots a et C	-193 832	-193 832	
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-731 177	-731 177	
B : 191/327-Réalisation Talweg Partie Ouest	-31 200	-31 200	
B : 191/328-Réalisation Bassin de Rétention Paysager	-1 556 614	-1 556 614	
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-655 246	-655 246	
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 667 318	-13 672 641	5 323

TABLEAU DES ECARTS AU 31/12/16 HT : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 191/600-Charges de Gestion	-538 734	-43 702	-495 032
B : 191/601-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-108 745	-270 467	161 722
B : 191/602-Taxe Foncières	-87 131	-163 131	76 000
B : 191/603-Taxe sur Salaires	-14 992	-15 010	18
B : 191/604-Frais Publicité Appels d'Offres	-30 783	-76 783	46 000
B : 191/605-Reprographie et Communication	-112 555	-333 441	220 886
B : 191/606-Assurance	-14 160	-14 160	
B : 191/607-TVA Perdue		-763	763
4-Budget Dép. Annexes	-907 100	-917 457	10 357
B : 191/A401-Frais Financiers Ct	-181 386	-181 386	
B : 191/A402-Frais Financiers Lt	-1 214 736	-1 456 766	242 030
Aa30-Frais Financiers	-1 396 122	-1 638 152	242 030
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-236 828	-236 828	
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5% HT	-1 379 614	-1 432 513	52 899
B : 191/A311-Avance sur Ré. sur Dépenses			
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-2 014 390	-2 041 166	26 776
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (Forfait)	-25 000	-25 000	
Aa40-Rémunération Société	-3 655 832	-3 735 507	79 675
Sous-total dépenses	-44 500 611	-45 881 085	1 380 474
A : 191/121-A Définir	30 630 421	29 999 700	-630 721
A : 191/122-Foncière Eclat	3 805 021	3 805 021	
A : 191/123-Urbatim	4 284 400	4 284 400	
A : 191/124-Hmp	214 200	214 200	
A : 191/125-Coffim	1 320 000	1 320 000	
1-Budget Cessions	40 254 042	39 623 321	-630 721
A : 191/410-Participations Constructeurs Epad Apm		1 200 000	1 200 000
A : 191/610-Produits Financiers	65 097	919	-64 178
A : 191/620-Produits (Loyers)	44 229	44 229	
A : 191/630-Produits Divers	80 732	80 732	
3-Budget Divers	190 058	1 325 880	1 135 822
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
A : 191/420-Participations U522	3 437 422	3 437 422	
4-Budget Participations	4 950 069	4 950 069	
Sous-total recettes	45 394 169	45 899 270	505 101

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 1911/A-Etudes / Analyses / Diagnostics / Conseils	-150 000	-150 000	
1-Budget Etudes Gs Regny	-150 000	-150 000	
B : 1911/A6-Honoraires Techniques	-873 600	-859 158	-14 442
B : 1911/C1-Travaux	-10 920 000	-10 739 475	-180 525
2-Budget Travaux Gs Regny	-11 793 600	-11 598 633	-194 967
B : 1911/F-Rémunération 5% HT	-597 180	-587 432	-9 748
4-Budget Remuneration Gs Regny	-597 180	-587 432	-9 748
B : 1911/B-Acquisition	-631 121	-631 121	
5-Budget Acquisition	-631 121	-631 121	
Sous-total dépenses	-13 171 901	-12 967 186	-204 715
A : 1911/100-Cessions Emprise Équipements Scolaires	631 121	631 121	
1-Budget Cessions	631 121	631 121	
A : 1911/200-Participations Ville	12 540 780	12 336 065	-204 715
4-Budget Participations	12 540 780	12 336 065	-204 715
Sous-total recettes	13 171 901	12 967 186	-204 715

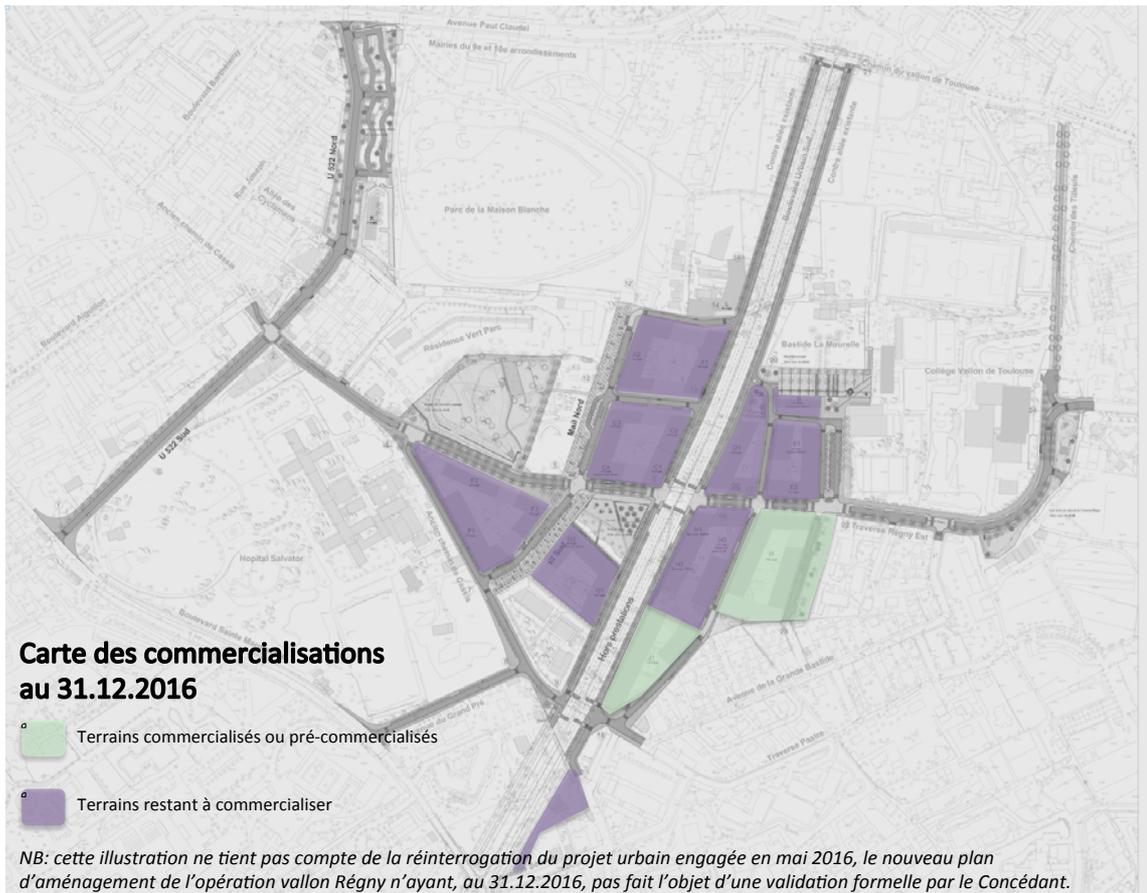
Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT u 31/12/16 Budget actualisé	ECART
Total recettes	58 566 070	58 866 456	300 386
Total dépenses	-57 672 512	-58 848 271	1 175 759
Ecart global	893 558	18 185	875 373

ZAC DE VALLON REGNY

CRACL AU 31/12/2016

**ANNEXE II :
CARTES**

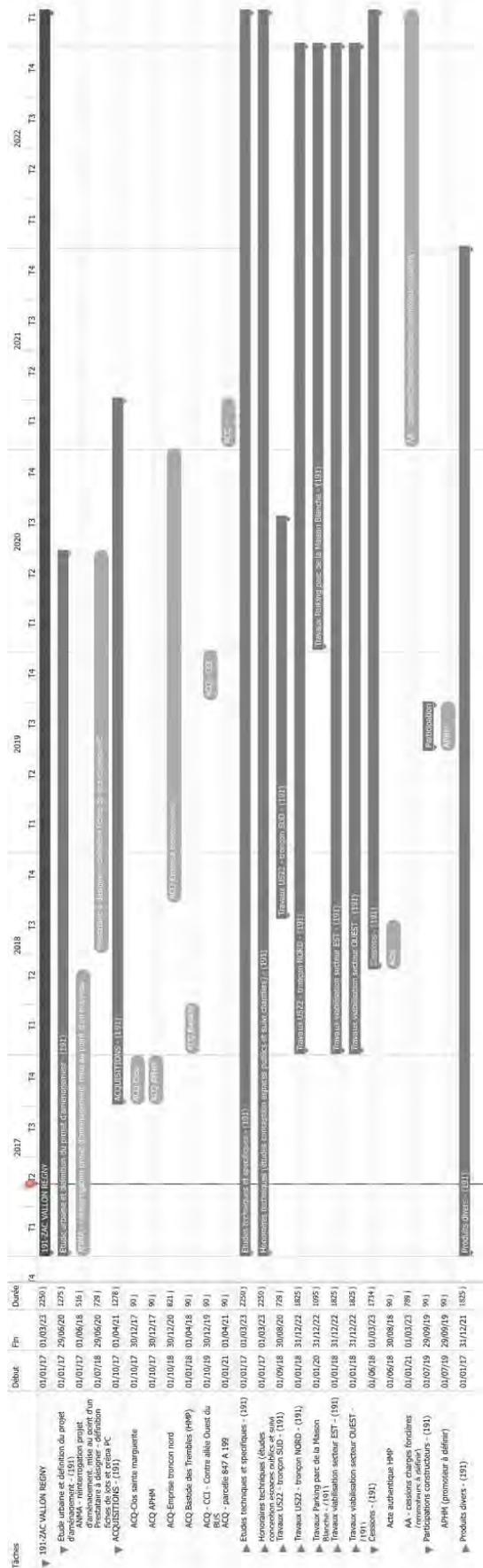




ZAC DE VALLON REGNY

CRACL AU 31/12/2016

**ANNEXE III :
CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL**



METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

VALLON REGNY

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° T1600916CO**

AVENANT N° 11

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 CRACL 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 Régný à compter du 1er janvier 2016.

Par **avenant n°10** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 019-1423/16/CM du 11 janvier 2017 ont été approuvés le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

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 2016, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2016, 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 constant, de même que le montant de la participation de la Métropole aux équipements publics (U522 et traverse Régný) d'un montant de 4 124 906 € TTC. Toutefois, au regard de la trésorerie de l'opération, il convient d'en modifier l'échéancier de versement.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- d'approuver le nouvel 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 au 31/12/16.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2016 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 :

2017 : 0 € TTC
2018 : 325 979 € TTC
2019 : 1 220 568 € TTC
2020 : 1 220 568 € TTC
2021 : 1 220 568 € TTC
2022 : 137 243 € TTC
2023 : 0 € TTC

ARTICLE 2 :

Au titre de l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » du Cahier des Charges de Concession modifié par avenant n°10, le montant de la rémunération est portée de 1 379 614€ à 1 432 513€. Le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation est fixé comme suit :

Déjà pris : 651 817€
2017 : 100 000 €
2018 : 93 723 €
2019 : 208 324 €
2020 : 232 677 €
2021 : 2 040€
2022 : 95 976 €
2023 : 47 956 €

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

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°4
A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE**

N°T16009915CO

**DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

« VALLON RÉGNY »

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 euros, 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

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :
 - la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
 - la ZAC Château-Gombert ;
 - la ZAC Saint Louis ;
 - la ZAC de la Jarre ;
 - la ZAC du ROUET ;
 - la ZAC SAUMATY SEON ;
 - la ZAC de la VALENTINE ;
 - la ZAC du VALLON DE REGNY
- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :
 - la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
 - l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
 - l'opération d'aménagement Malpassé ;
 - l'opération d'aménagement Savine;
 - l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
 - l'opération d'aménagement "Mardirossian"
- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC
 - Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
 - Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants : recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les 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.

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.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

La Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 34 hectares, situé dans le 9^{ème} arrondissement, dénommé « Vallon Régny », à vocation essentiellement résidentielle, et en accompagnement de la réalisation par la CUMPM du Boulevard Urbain Sud, axe majeur de désenclavement des quartiers sud de la Ville.

Cette opération traduit la volonté de la Ville de Marseille de faire face à une problématique du logement à laquelle elle est confrontée, générant une forte augmentation des prix de l'immobilier et par une offre quantitative ne permettant pas de répondre aux besoins de la population marseillaise et à l'accueil de nouveaux habitants. En outre, les évolutions démographiques (dessalement des ménages, vieillissement des populations) nécessitent la production d'une offre diversifiée, en accession et en location, pouvant répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

En conséquence, par délibération n° 04/1145/TUGE du 13 décembre 2004, le Conseil Municipal a demandé à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de prescrire une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Marseille pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement urbain sur le site « Régny » dans le 9^{ème} arrondissement.

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, devenue aujourd'hui SOLEAM à l'issue d'une fusion-absorption aboutie le 28 novembre 2013.

Par la suite, 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).

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et 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.

Toutefois, la mise en œuvre différée du BUS ayant retardé l'ouverture à l'urbanisation de ce territoire, et la définition de la future réglementation urbaine applicable à l'horizon 2020, génèrent un certain nombre d'ajustements et d'évolutions du projet initial, générant des difficultés de trésorerie importantes pour cette opération dont les premières acquisitions et premiers travaux de viabilisation et de desserte ont déjà été engagés alors que l'encaissement des recettes de commercialisation doit être de ce fait différé.

Ainsi, le CRACL arrêté au 31/12/2014 a porté l'échéance de la concession d'aménagement au 22 mai 2023.

Par ailleurs, le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRACL arrêté au 31/12/2016 et le décalage du lancement de la commercialisation de l'opération nécessitent de reporter le remboursement de l'avance de 9 500 000 € consentie par le Concédant, la Métropole Aix Marseille Provence qui s'est substitué à la Ville de Marseille par avenant 3 à la convention d'avance, afin de pallier à une trésorerie excessivement négative.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de reporter le remboursement de l'avance de 9 500 000€, initialement prévue pour 2021, à la fin de la concession à savoir en 2023.

