

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 13 Décembre 2018

8830

#### ■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement de la 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 13 à la convention de concession**

Madame la Présidente 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 m<sup>2</sup> 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).

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.

Avancement global de l'opération :

Depuis sa création, le développement de la ZAC du Vallon Regny 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 Regny 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 correspondait plus aux ambitions de la collectivité a été envisagée dès 2015. Dans ce contexte, la Soleam a lancé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil pour 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, au 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.

Cette première convention étant devenue caduque en 2018, une nouvelle convention a été approuvée lors du Conseil de Métropole du 28 juin 2018 afin de prendre en compte les modifications apportées par les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et de ses abords ainsi que les échéances du Projet Urbain Partenarial.

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

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

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

Le CRAC, établi au 31 décembre 2009, a été approuvé par délibération 10/1062/DEVDD du 25 octobre 2010, avec une prorogation de cinq ans de la durée de la concession.

Le CRAC, arrêté au 31 décembre 2010, a été approuvé par délibération 11/0868/DEVD du 17 octobre 2011, avec un prix de revient total de 45 849 821 euros en baisse de 256 574 euros par rapport à l'année précédente, et un montant prévisionnel des recettes à 45 024 597 euros. Cette baisse de recettes due à la diminution du prix de cession des logements sociaux a déterminé une participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 825 224 euros. Par ailleurs, une avance financière de la Ville à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été consentie à l'opération avec un premier versement prévue en 2014.

Le CRAC établi au 31 décembre 2011 a été approuvé par délibération 12/0547/DEVD du 25 juin 2012. Des surcoûts ont été enregistrés par l'opération, liés aux frais de portage des dépenses en l'absence de recettes de cession. La participation de la Ville a été portée à 1 512 647 euros. Par ailleurs le versement de l'avance financière de la Ville à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été avancé à 2012 et son remboursement a été planifié en fin de concession.

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2012 a été approuvé par délibération 13/0474/DEVD du 17 juin 2013. La participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan est restée inchangée au regard du bilan précédent. L'échéancier du versement de la participation a été modifié.

L'avenant 6 notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL Soleam suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Le CRAC établi au 31 décembre 2013 a été approuvé par délibération 14/803/UAGP du 10 octobre 2014 avec un prix de revient total de 46 174 282 euros, en hausse de 859 116 euros par rapport au CRAC précédent et une participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan d'un montant de 1 512 647 euros inchangée au regard du bilan précédent. Un échéancier de versement de la rémunération sur dépenses de l'aménageur, prise en partie par anticipation, a fait l'objet d'un avenant 7.

Le CRAC établi au 31 décembre 2014 a été approuvé par la délibération 15/0471/UAGP avec un prix de revient total de 53 606 857 euros. Il a été approuvé la réalisation par l'aménageur du groupe scolaire prévu au Programme des Équipements Publics et la participation de la Ville à cet équipement d'un montant de 6 300 000 euros. Ont été approuvés également :

- l'avenant 8 à la convention de concession portant sur la prorogation de 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.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine 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 se substitue à cette dernière pour la poursuite de l'opération. Un avenant n° 9 en date du 17 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille-Provence 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'avenant n°10 a approuvé ces modifications ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation.

Le CRAC établi au 31 décembre 2016 a été approuvé par délibération n°URB 010-2349/17/CM du 13 juillet 2017 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 70 176 133 euros TTC en augmentation de 1 184 282 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 inchangée pour un montant de 4 124 906 euros. L'avenant n°11 a approuvé la

modification de l'échéancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation.

Par délibération du 18 octobre 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°12 à la convention de concession ayant pour objet :

- de modifier les conditions de rémunération de l'aménageur pour les missions de commercialisation, de gestion locative et de liquidation pour les mettre en conformité avec la grille tarifaire de la SOLEAM.
- de préciser l'échéancier de prise de rémunération pour la réalisation des équipements scolaires

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 2017 ainsi que l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM

Activité de la concession sur l'année 2017 et perspective pour les années à venir :

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2017, 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 2018. Un engagement des négociations avec les propriétaires sera effectué en 2018 afin de maîtriser les emprises du tronçon Nord de la U522, entre l'ancien chemin de Cassis et le Bd Paul Claudel. Un dossier de demande de DUP sera élaboré pour les acquisitions qui ne pourraient pas être réalisées à l'amiable.

Par ailleurs, l'aménageur a prévu en 2018 d'acquérir la Bastide « Les Trembles » appartenant à HMP en limite extérieure de la ZAC, en vue de sa restauration et de sa revente pour un usage qui sera défini en lien avec le nouveau projet urbain. De plus, SOLEAM devra acquérir des reliquats de terrains appartenant à la Ville, situés au cœur de l'opération ainsi qu'une parcelle bâtie appartenant à la Métropole, située sur l'emprise de la U522 Nord.

En ce qui concerne les études :

L'année 2017 a été consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de la ZAC.

L'année 2018 permettra de poursuivre les réflexions urbaines, paysagères et architecturales afin de préciser les prescriptions qui seront intégrées aux fiches de lot et cahiers des charges de cession des terrains aux constructeurs. Il est notamment envisagé la poursuite de la mission d'architecte conseil, le lancement d'études techniques hydrauliques et de sols, la poursuite des études de conception des espaces publics, la désignation d'un OPC urbain chargé de la coordination générale de l'opération, le lancement d'études visant à modifier le dossier de réalisation ainsi qu'une mise à jour de l'étude d'impact.

Il sera également engagé une réflexion sur la soumission d'une candidature de cette opération aux labels Ecoquartier et/ou NF AMENAGEMENT HQE.

En ce qui concerne les travaux :

Il n'y a pas eu de nouveaux travaux réalisés en 2017, il n'est pas prévu de travaux d'importance en 2018.

Le Compte-rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2017 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2017, les dépenses engagées s'élèvent à 281 000 euros en baisse de 613 053 euros par rapport aux prévisions. Cet écart se justifie notamment par :

- Le non aboutissement de l'acquisition de la dernière parcelle nécessaire à la mise en œuvre du tronçon sud de la U522,
- le volume d'étude en baisse par rapport aux prévisions,
- des dépenses annexes supplémentaires pour « entretien sur terrains et patrimoine ». Ceci est dû à la mise en place d'un contrat de nettoyage hebdomadaire de la place Didier Garnier, devant le Collège Gyptis dans l'attente de sa reprise en gestion par les services de la Métropole, à la nécessité de réparer régulièrement les clôtures protégeant les terrains, à une campagne de débroussaillage ayant un coût plus important que prévu. Par ailleurs le poste « taxe foncière » n'avait pas fait l'objet d'une prévision de dépenses sur 2017 alors qu'elle s'est élevée à 19 428 euros. En conséquence, ce budget devra être réévalué pour les prochaines années.
- Une baisse des frais financiers par rapport au montant prévu en 2017. Les emprunts contractés en 2017 généreront au final des frais financiers qui ne seront facturés qu'en 2018. Par ailleurs il a été réglé des frais financiers court terme qui se sont révélés plus importants que prévus du fait du décalage de mise en place des emprunts.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 20 644 393 euros soit 29.90% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études : 334 286 euros soit 28.80% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) : 12 491 823 euros soit 71.75% de réalisation
- budget travaux : 5 145 369 euros soit 18.59% de réalisation
- budget dépenses annexes: 544 178 euros soit 38.94% de réalisation
- budget frais financiers : 842 137 euros soit 87.54% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur : 1 280 768 euros soit 25.50 % de réalisation
- Groupe scolaire : 5 832 euros soit 0.03% de réalisation

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 73 051 693 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 1 160 744 euros soit 1,60% du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) : 17 408 036 euros soit 23.80% du coût de l'opération
- Travaux : 27 668 116 euros soit 38% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 1 397 222 euros soit 1,90% du coût de l'opération
- Frais financiers : 961 930 euros soit 1,30% du coût de l'opération

- rémunération aménageur 5 021 185 euros soit 6,80% du coût de l'opération
- Groupe scolaire 15 412 484 euros soit 21,10% du coût de l'opération
- TVA reversée 4 021 976 euros soit 5,50 % du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 2 875 560 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une augmentation de 363 596 euros du budget études du fait de la relance des études urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques sur l'ensemble du site de l'opération.
- une augmentation de 1 922 873 euros du budget acquisitions du fait d'une réévaluation du coût de certaines acquisitions, de la nécessité d'acquérir de nouvelles parcelles pour les besoins du nouveau projet d'aménagement, de la provision d'une indemnité de remploi induite par la nécessité d'instaurer une DUP sur le secteur de la U522 Nord.
- une baisse de 555 196 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 augmentation de 95 572 euros concernant le budget des équipements scolaires.
- une augmentation de 328 813 euros du poste Dépenses annexes lié au besoin croissant de gestion des terrains du fait de leur accessibilité nouvelle ainsi que pour procéder à de lourds travaux sur le patrimoine arboré existant.
- une augmentation de 1 285 678 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération.
- une baisse de 676 222 euros du poste Frais Financier qui suit l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.
- une augmentation de 110 446 euros du poste TVA résiduelle

Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 3 052 euros correspondant à des produits divers et loyers.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Au 31 décembre 2017, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 4 643 853 euros soit un taux d'avancement de 9.08% 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% du budget prévisionnel à terme
- Produits divers : 126 648 euros soit 10.82% du budget prévisionnel à terme

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 51 118 802 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 1 365 315 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse des recettes s'explique essentiellement par la réévaluation du montant des charges foncières. Elle est toutefois minorée par l'instauration d'une provision pour abattement sur prix de vente d'un montant total de 9 841 296 euros TTC , qui permettra dans le cadre des négociations avec les opérateurs, d'envisager des dispositions financières incitatives pour la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en terme d'innovation. Par ailleurs, il est intégré au bilan la cession à la Métropole des terrains d'assiette du Boulevard Urbain Sud au montant de l'estimation des Domaines, cet ouvrage n'étant pas prévu à la charge de l'opération au programme des équipements publics.

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 2016. Le paiement de cette participation a fait l'objet d'un versement par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Participations des collectivités affectées aux équipements publics :

- Participation de la Ville de Marseille aux équipements scolaires : 15 560 621 euros

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 par l'aménageur deux groupes scolaires dans le cadre de la concession.

En effet, la prise en compte des besoins générés par les opérations de logements aux abords de la ZAC nécessite de renforcer les équipements scolaires et d'envisager une première école primaire composée de 6 maternelles et 10 élémentaires pour la rentrée scolaire 2021 ainsi qu'une deuxième école composée de 3 maternelles et 5 élémentaires à plus long terme.

Au vu de l'avancement des études et des chiffrages relatifs à la première école, il est constaté que la participation globale de la Ville de Marseille d'un montant de 15 560 621 euros affectée pour la réalisation des deux écoles ne permettra de couvrir que le coût du premier équipement scolaire.

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. Il conviendra que la Ville augmente cette participation si la réalisation du deuxième groupe scolaire se révélait nécessaire.

Le versement de la participation de la Ville est envisagé de la manière suivante :

2018 :	209 758 euros
2019 :	1 300 000 euros
2020 :	5 534 000 euros
2021 :	8 000 000 euros
2022 :	516 864 euros

- 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 5 007 761 euros soit une augmentation de 882 855 euros par rapport au dernier bilan, du fait d'une réévaluation des coûts du foncier à acquérir et du montant prévisionnel des travaux estimés par le maître d'œuvre, ainsi que de la rectification d'erreurs dans les calculs du montant de participation dans les deux derniers CRAC approuvés.

Son échéancier de versement est envisagé de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros

2022 : 1 404 588 euros  
2023 : 727 457 euros

Avance :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une première avance d'un montant de 4 500 000 euros a été versée par la Ville de Marseille en 2012. Une augmentation de cette avance d'un montant de 5 000 000 euros actée par délibération de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 a été versée en 2016. Selon les principes approuvés lors du transfert de l'opération, le remboursement de cette avance sera effectué par l'aménageur à la Métropole. Ce remboursement en un seul versement prévu en 2021 a été reporté en 2023 lors de l'approbation du dernier bilan et a fait l'objet de l'approbation d'un avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie n°T1600915CO.

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 1 521 826 euros selon le montant des dépenses actuelles. Au 31 décembre 2017, l'aménageur a déjà perçu 282 807 euros de rémunération sur dépenses effectuées et 469 009 euros d'avance sur rémunération.

Avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement :

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

Solde de Trésorerie :

Il est positif au 31 décembre 2017 pour un montant de 1 099 134 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2017 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 12 000 000 euros ont été remboursés au 31 décembre 2017. Un emprunt de 6 000 000 euros a été contracté en 2017 par l'aménageur pour pallier la trésorerie négative de l'opération. Le remboursement de cet emprunt s'étalera entre 2018 et 2022.

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

**Le Conseil de la Métropole 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 de la Présidente 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 2017 et l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

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 5 007 761 euros TTC à certains équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur et qui est en augmentation de 882 855 euros par rapport au dernier bilan. L'échéancier de versement est prévu de la manière suivante :

2018 :	325 979 euros
2019 :	325 806 euros
2020 :	819 343 euros
2021 :	1 404 588 euros
2022 :	1 404 588 euros
2023 :	727 457 euros

**Article 4:**

Est approuvé l'avenant n°13 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé dont l'objet est d'approuver l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et son échéancier de versement ainsi que le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

**Article 5:**

Madame la Présidente 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  
Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-lès-Martigues,  
Ensuès-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe,  
La Ciotat, Le Roux, Marseilles, Plan-de-Cuques,  
Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins,  
Septèmes-les-Vallons

**ZAC DE VALLON RÉGNY  
N°T1600 916 CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

<b>I.</b>	<b><u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></b> .....	<b>3</b>
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .....	3
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	4
3)	<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u> .....	4
4)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	4
<b>II.</b>	<b><u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u></b> .....	<b>5</b>
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE</u> :	5
2)	<u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</u> :	13
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	13
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	14
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	15
d.	<i>L'avancement des participations du concédant</i> .....	17
e.	<i>L'avancement des rétrocessions</i> .....	17
<b>III.</b>	<b><u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u></b> .....	<b>18</b>
1)	<u>LES DEPENSES ZAC</u> .....	18
a.	<i>Les acquisitions foncières</i> .....	18
b.	<i>Les Dossiers en phase « Études »</i> .....	18
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....	19
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i> .....	19
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i> .....	20
f.	<i>Les frais financiers</i> .....	20
2)	<u>LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE</u> .....	20
3)	<u>LES RECETTES ZAC</u> .....	21
a.	<i>Les cessions</i> .....	21
b.	<i>Le budget « Divers »</i> .....	21
c.	<i>La participation du « Concédant »</i> .....	21
4)	<u>LES RECETTES GROUPE SCOLAIRE</u> .....	21
5)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</u> .....	21
<b>IV.</b>	<b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES</u></b> .....	<b>22</b>
1)	<u>LES DEPENSES ZAC</u> .....	22
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	22
b.	<i>En ce qui concerne les études</i> .....	23
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	23
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> .....	23
2)	<u>LES DEPENSES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX</u> .....	23
3)	<u>LES RECETTES DE LA ZAC</u> .....	24
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....	24
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics</i> .....	25
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de cessions de biens de retour</i> .....	25
4)	<u>LES RECETTES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX</u> .....	25
<b>V.</b>	<b><u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL</u></b> :	<b>26</b>
<b>VI.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>31</b>
	Bilan et échéancier consolidé .....	31
	Bilan prévisionnel .....	31
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle .....	31
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle groupe scolaire .....	31
	Tableau des écarts HT .....	31
	Écart Année 2017 .....	31
	Tableau des acquisitions et des cessions .....	31

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

**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

- Avenant 1, approuvé par délibération 08/1236/DEVD en date du 15 décembre 2008 ayant pour objet de proroger la durée de la concession de 3 ans supplémentaires soit jusqu'au 22 mai 2013, et de compléter l'article 21 traitant de la rémunération du concessionnaire
- Avenant 2, approuvé par délibération 10/1062/DEVD en date du 25 octobre 2010 ayant pour objet de proroger la durée de la concession de 5 ans supplémentaires soit jusqu'au 22 mai 2018 et de modifier l'article 21 traitant de la rémunération du concessionnaire
- Avenant 3, approuvé par délibération 11/0868/DEVD en date du 17 octobre 2011 ayant pour objet de préciser le nouveau montant de la participation du concédant, la Ville de Marseille, à l'équilibre de l'opération, et l'échéancier de versement.
- Avenant 4, approuvé par délibération 12/05471/DEVD en date du 25 juin 2012, ayant pour objet de préciser le nouveau montant de la participation du concédant, la Ville de Marseille, à l'équilibre de l'opération, et l'échéancier de versement.
- Avenant 5, approuvé par délibération 13/0474/DEVD en date du 17 juin 2013, ayant pour objet de modifier l'échéancier de versement de la participation à l'équilibre du concédant, dont le montant reste inchangé
- Avenant 6, approuvé par délibération 13/0674/FEAM en date du 17 juin 2013, ayant pour objet de transférer la concession de Marseille Aménagement à SOLEAM
- Avenant 7, approuvé par délibération 14/0803/UAGP en date du 10 octobre 2014, ayant pour objet de modifier l'échéancier de versement de la participation d'équilibre du concédant, de modifier la prise de rémunération sur dépenses et de compléter l'article 21.1 du cahier des charges de la concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le concédant.
- Avenant 8, approuvé par délibération 15/0471/UAGP en date du 29 juin 2015, ayant pour objet de proroger la durée de la concession de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 22 mai 2023, d'approuver le nouveau montant de participation du concédant à l'équilibre de l'opération et son échéancier de versement, et d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation
- Avenant 9, approuvé par délibération métropolitaine FCT 030-1858/15/CC du 21 décembre 2015 et par délibération municipale 15/1210/UAGP en date du 16 décembre 2015, ayant pour objet de substituer la Métropole Aix-Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédante dans le cadre de la concession d'aménagement
- Avenant 10, approuvé par délibération URB 019-1423/16/CM en date du 21 décembre 2015, ayant pour objet d'approuver le nouveau montant de participation du concédant à l'équilibre de l'opération et son échéancier de versement, et d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations du concessionnaire sur dépenses prises par anticipation
- Avenant 11, approuvé par délibération URB 010-2349/17/CM en date du 13 juillet 2017, ayant pour objet de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics ainsi que l'échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

**Durée initiale :** 4 ans à compter du 22 mai 2006

**Durée prorogée :** Concession prorogée par :

- Avenant 1, approuvé par délibération 08/1236 DEVD en date du 15 décembre 2008 : prorogation de la durée de la concession de 3 ans supplémentaires soit jusqu'au 22 mai 2013
- Avenant 2, approuvé par délibération 10/1062 DEVD en date du 25 octobre 2010 ayant pour objet de proroger la durée de la concession de 5 ans supplémentaires soit jusqu'au 22 mai 2018
- Avenant 8, approuvé par délibération 15/0471/UAGP en date du 29 juin 2015, ayant pour objet de proroger la durée de la concession de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 22 mai 2023

**Mode de rémunération :**

- 2% sur les dépenses d'acquisitions auprès des collectivités locales,
- 5% sur les dépenses HT (hors frais financiers),
- 5 % sur les recettes HT, qui sera augmentée à 7% suivant avenant n° 12 proposé conjointement à approbation du conseil métropolitain
- Rémunération de liquidation : 25 000 € de rémunération forfaitaire, passe à 0.5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT suivant avenant n° 12 proposé conjointement à approbation du conseil métropolitain

**2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**

<b>Superficie :</b>	34 hectares
<b>Vocation :</b>	Logements et commerces, services et équipements associés, bureaux
<b>Programme des équipements publics :</b>	Réalisation de la voie U 522, de l'élargissement de la traverse Régnny, 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
<b>Programme global de construction :</b>	96 600 m <sup>2</sup> SDP
<b>Maîtrise foncière :</b>	117 322 m <sup>2</sup> déjà acquis et 15 458 m <sup>2</sup> restant à acquérir
<b>Commercialisation :</b>	19 500 m <sup>2</sup> SDP déjà cédés et 72 740 m <sup>2</sup> restant à commercialiser (hors équipements publics)

**3) MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE**

<b>Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :</b>	DCM n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005
<b>Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :</b>	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)
<b>Intégration dans le PLU :</b>	Délibération AEC 0001 – 397/13/CC du 28/06/13
<b>DUP :</b>	Non élaborée à ce jour

**4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT**

<b>Dernier bilan :</b>	approbation par délibération du conseil de métropole URB 010-2349/17/CM du 13/07/2017
<b>Budget d'origine :</b>	40,11 Millions € TTC
<b>Budget du CRACL au 31/12/16 :</b>	66,27 Millions € TTC
<b>Participation d'origine :</b>	0 €
<b>Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/16) :</b>	1 512 647 €
<b>Participation aux équipements (au 31/12/2016) :</b>	19 931 187 € TTC
<b>Soit une participation totale de :</b>	<b>21 443 834 € TTC</b>
<b>Participation versée au 31/12/16 :</b>	1 512 647 €
<b>Avance versée au 31/12/16 :</b>	9 500 000 €

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRIX DE CESSIONS ET DES MONTANTS DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS ACTUALISABLES AU TP 01 – Valeurs au 31/12/17 (103,7)**

**PRIX DE CESSIONS :**

COMMERCES ET BUREAUX : 300 EUROS HT/m<sup>2</sup> de SDP

EQUIPEMENTS : 150 EUROS HT/M<sup>2</sup> DE SDP

**LOGEMENTS :**

Logements en accession libre à la propriété : entre 650 et 800 EUROS HT/m<sup>2</sup> de SDP

Logements en accession à prix maîtrisés ou accession sociale : 400€ HT/m<sup>2</sup> de SDP

Logements locatifs sociaux : 220 € HT / m<sup>2</sup> SDP, (sauf ilot BO5 cédé à 180 € HT/m<sup>2</sup> de SDP)

**MONTANT DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC : 200 €/ M<sup>2</sup> SDP**

## II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

### 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

#### Plans de Localisation



#### **Un site d'environ 34 ha au sud-est de Marseille**

Situé au nord du IXe arrondissement, à la frontière avec le Xe, entre les quartiers Sainte-Marguerite, Saint-Tronc et Cabot, le site est aujourd'hui une réserve foncière entouré de zones résidentielles et de grands équipements de santé.

#### **Un lieu au pied du massif des Calanques**

Le site se trouve à proximité du Parc National des Calanques: Une marche d'environ 800m permet de relier le centre du Vallon Régny et l'entrée du parc Campagne Berger, au pied du massif de Saint Cyr.

#### **Une ZAC traversée par le futur Boulevard Urbain Sud**

Le Boulevard Urbain Sud est un maillon de la future rocade de Marseille. Ce projet est l'élément déclencheur de la restructuration de cet espace encore non construit aujourd'hui.

ZAC Vallon Régny



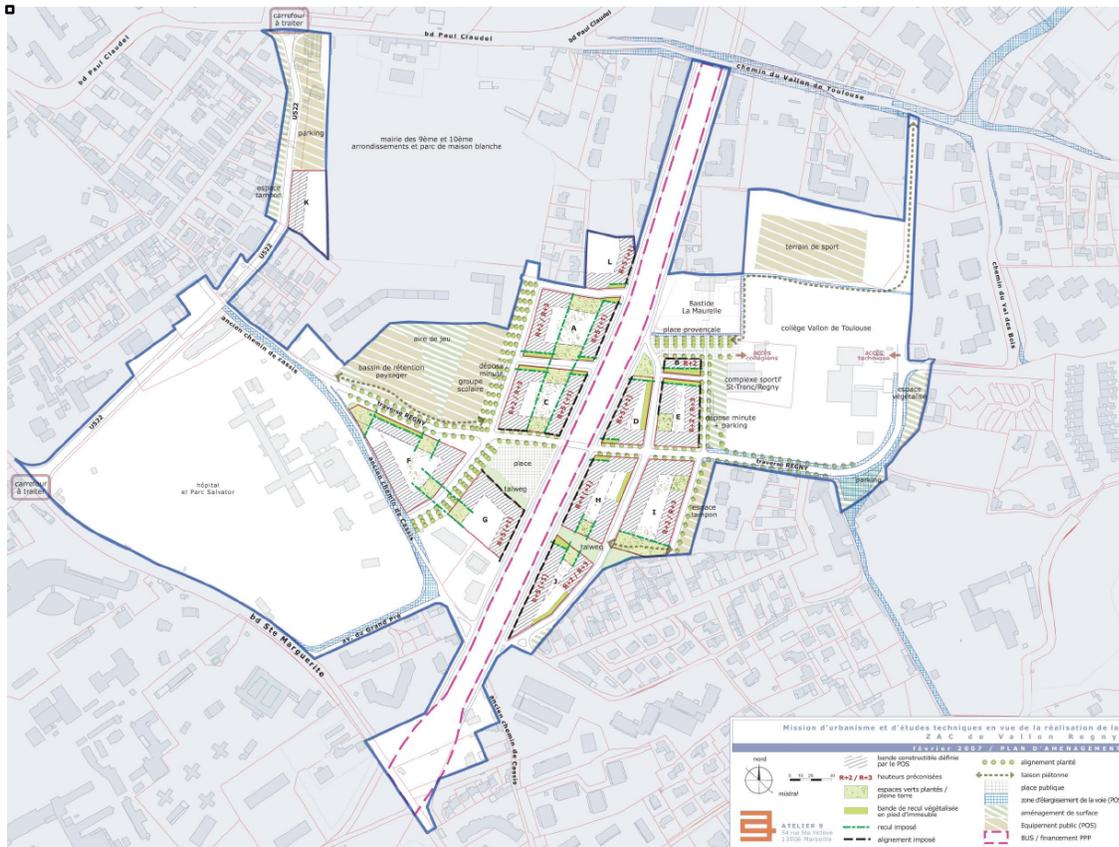
Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

- **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 U522, l'élargissement de la traverse Régny, 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 m<sup>2</sup> SDP répartis comme suit :

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

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



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

Des travaux de viabilisation ont néanmoins été réalisés pour l'amélioration du fonctionnement du quartier (réaménagement des abords du collège : allée et place Didier Garnier, élargissement de l'avenue de Grand Pré), le lot I a été commercialisé pour la réalisation d'un centre de gérontologie livré en février 2016, de même que les aménagements VRD le desservant (requalification traverse Régny au droit de l'îlot I et réalisation de la voie nouvelle nommée Martha HARTMANN).

Depuis 2016, un nouvel urbaniste- conseil de ZAC a été désigné pour accompagner la SOLEAM et le Concédant dans la redéfinition du projet urbain, afin de répondre à :

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

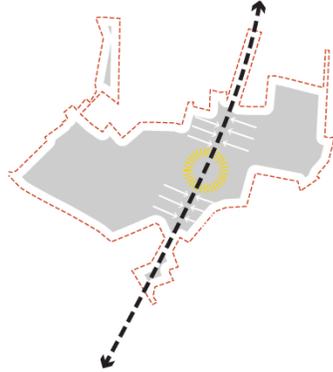
Ces questionnements s'inscrivent dans une nouvelle dynamique liée à l'entrée en phase opérationnelle de la réalisation du BUS, dont le tronçon concernant la ZAC Vallon Régny devrait être livré en 2020. Ceci coïncide avec l'approbation du PLUI, qui permettra la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau projet urbain qui a été conçu pour faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures dont le B.U.S, par une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant et appropriable.

**LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :**

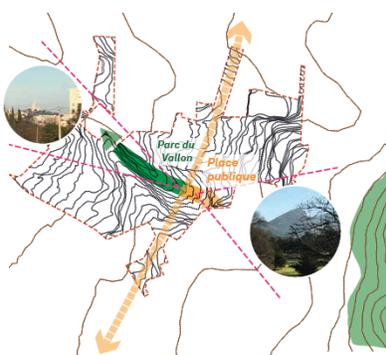
Le nouveau projet urbain, validé à la fin de l'année 2017 par le Concédant, s'appuie sur les principes ci-après :

**PRINCIPES DU PLAN GUIDE**

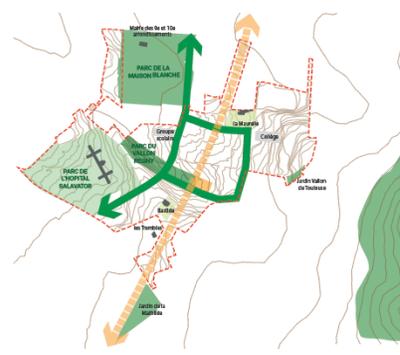
Le Boulevard Urbain Sud est un axe fédérateur. Il structure le quartier



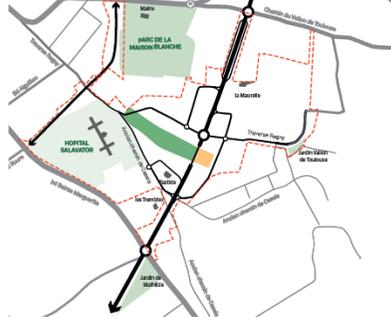
Deux nouveaux espaces publics inscrits dans la géographie: le parc et la place du Vallon Régné



Une boucle de voies vertes connecte les parcs du quartier



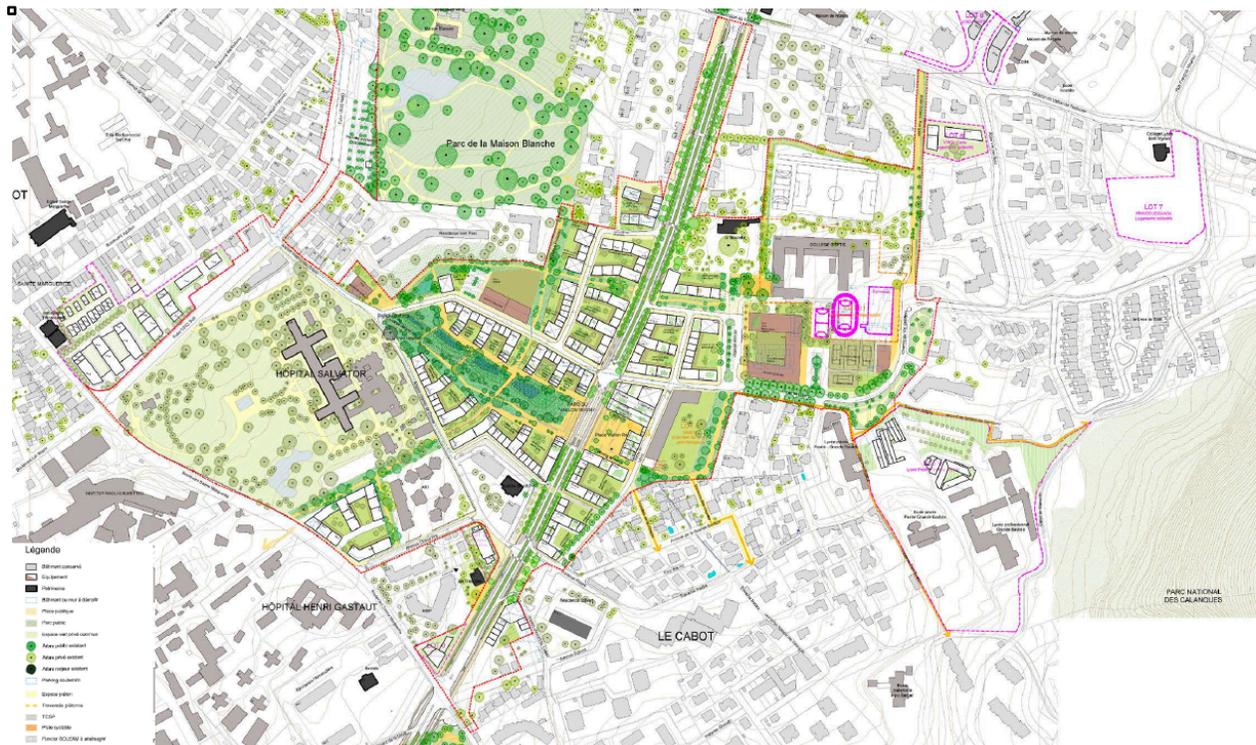
La place de la voiture limitée dans le quartier par un système de boucles en sens unique



Des bâtiments hauts perpendiculaires à la pente et aux espaces publics majeurs, afin d'ouvrir les vues sur le paysage



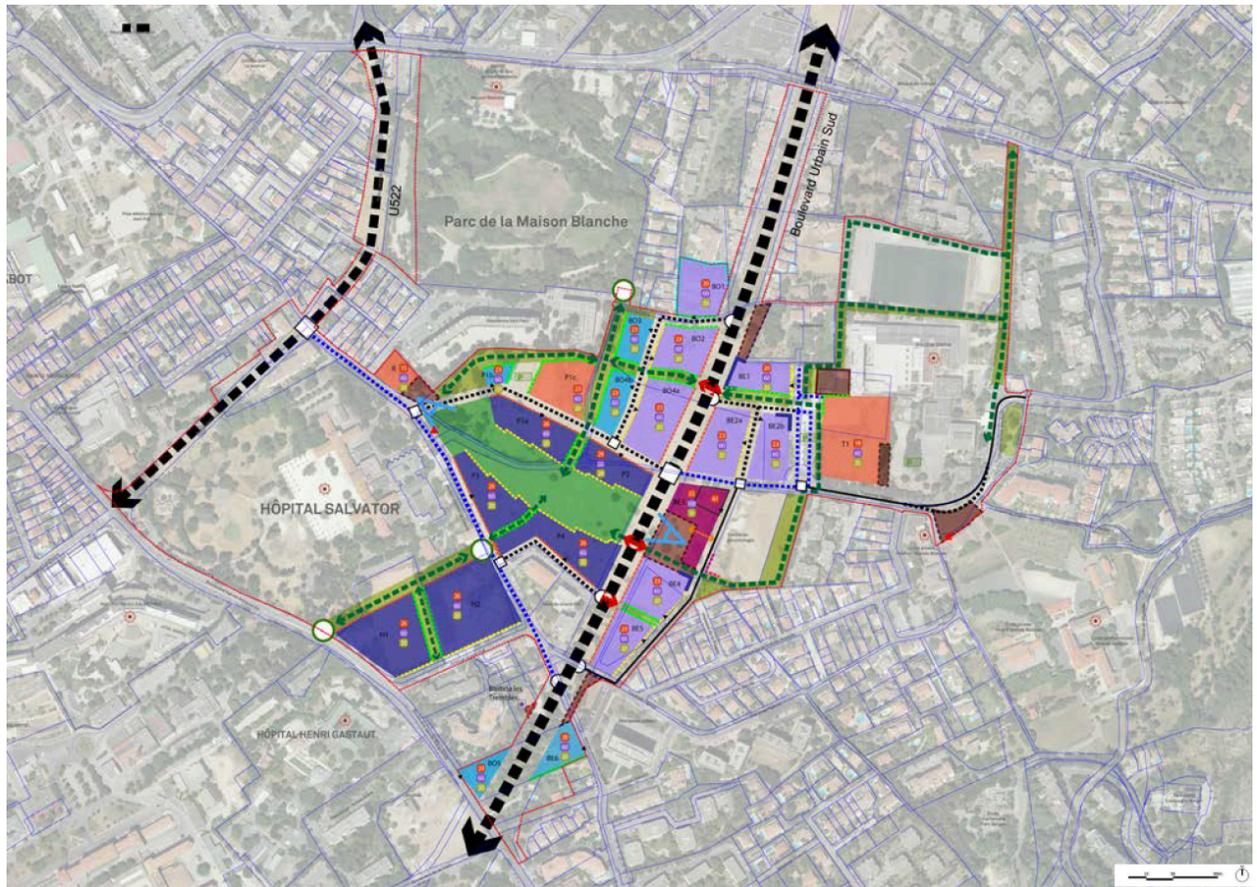
Les traverses et les placettes existantes mises en valeur dans le réseau piétonnier, jusqu'aux Calanques



- La qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
  - Une trame verte inscrite dans la géographie du vallon
  - Le boulevard Urbain Sud comme trait d'union du quartier et fédérateur de l'intensité urbaine
  - Une structuration de l'espace public par l'implantation et la forme urbaine des constructions, qui permettent des vues sur le grand paysage
  
- La mixité sociale et fonctionnelle :
  - Un quartier à dominante résidentielle
  - Une polarité mixte autour de la place du Vallon Régny
  - Des équipements de proximité répartis dans le quartier
  
- La qualité environnementale et la prévention du risque :
  - Limiter les déplacements en voiture en encourageant les déplacements piétons par de larges trottoirs et des cheminements dédiés, permettant notamment une accessibilité aisée aux transports en communs, en encourageant les déplacements en vélo par la réalisation de voies cyclables, et en polarisant les commerces et les services de proximité au cœur du quartier
  - Une large place accordée à la nature et aux espaces non imperméabilisés
  - Une gestion des eaux pluviales optimisée à l'échelle du quartier, tant dans les espaces publics que les ilots privés
  - Contribuer à la réduction de la production de déchets
  
- L'organisation des déplacements et la desserte des terrains :
  - Une meilleure desserte en transports en communs
  - Un nouveau maillage viaire au service du quartier
  - Limiter l'impact de la voiture dans l'espace public
  
- Des formes urbaines adaptées à la morphologie et au contexte du site :
  - Collectifs en peigne et gradins le long du B.U.S
  - Collectifs en peigne et gradins le long du parc
  - Un bâtiment emblématique aux abords de la place du Vallon Régny, participant à l'animation du quartier dont l'architecture et la programmation mixte et innovante en feront un lieu de convergence.
  - Pour les autres bâtiments, des plots collectifs reliés par des maisons accolées pour créer un front bâti à l'alignement

Ce projet a fait l'objet d'une traduction :

1. **en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**, qui permettra l'urbanisation suivant les nouvelles prescriptions urbaines à l'horizon 2020 :



----- Périmètre d'application de l'OAP      [ ] Parcelaire (source cadastre 2012)      ○ Noyaux villageois

A/ Composition urbaine

- Parc public
- Espace paysager
- Espace public existant à mettre en valeur
- Espace public à créer (emprise à préciser)
- Principe de vue à préserver
- Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)

Alignements et implantations

- Alignement sur espace public obligatoire Alternance points hauts et points bas
- Alignement sur espace public obligatoire Points bas
- Retrait autorisé pour aménagement paysager
- Habillage des espaces fonctionnels Alignement obligatoire et traitement qualitatif de la façade

B/ Espace public et accessibilité

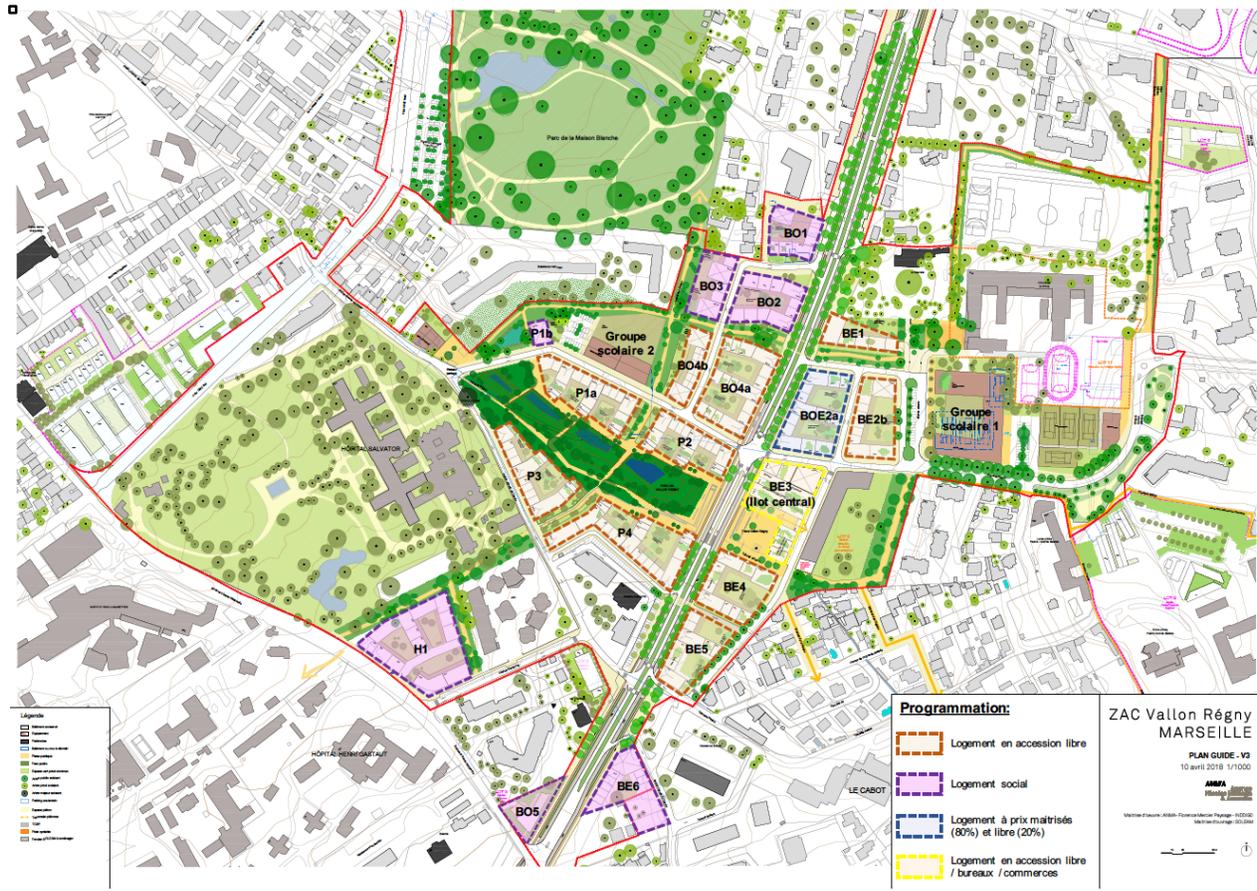
- Axe structurant à créer
- Voirie à requalifier
- Principe de voirie à créer
- Voie existante
- Flux, carrefour à organiser
- Connexion au boulevard urbain sud
- Principe d'accès des véhicules
- Entrée de l'Hôpital Salvator
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer (allées vertes, sentes,...)
- Accès aux parcs existants à aménager
- Traversée piétonne sécurisée
- Servitude de passage
- Équipement existant
- Parking paysager

C/ Formes urbaines

- Emergence
- Polygone de déplafonnement
- Peignes en gradin Type parc
- Type BUS
- Petits collectifs en plots et maisons en bande
- Equipements publics
- Epaisseur ponctuelle des bâtiments autorisée
- 12 Hauteur façade (en m)
- 30 Emprise bâtie (%)
- 50 Pleine terre (%)

2. d'une programmation déclinée ilot par ilot, avec affectation des capacités constructives suivantes :

PROGRAMME PLAN MASSE 11 avril 2018									
SECTEUR	ILOT	SURFACE	PROGRAMME	SP	Nb lgt	Niveaux parking	Espaces plantés (30% min)	Dont pleine terre (20% min)	Emprise au sol (60% max)
PARC	P-1a	3110m <sup>2</sup>	logement	5310m <sup>2</sup> sp	77	2	30%	27%	59%
	P-1b	614m <sup>2</sup>	logement	970m <sup>2</sup> sp	14	2	39%	39%	52%
	P-1c	3320m <sup>2</sup>	Groupe scolaire	2400m <sup>2</sup> sp					
	P-2	2931m <sup>2</sup>	Logement	4810m <sup>2</sup> sp	70	2	37%	26%	59%
	P-3	3340m <sup>2</sup>	logement	4310m <sup>2</sup> sp	62	2	42%	31%	56%
	P-4	4854m <sup>2</sup>	logement	8090m <sup>2</sup> sp	117	2	32%	21%	55%
<b>TOTAL</b>		<b>18169m<sup>2</sup></b>		<b>25890m<sup>2</sup> sp</b>	<b>340</b>				
BUS-OUEST	BO-1	2138m <sup>2</sup>	logement	2190m <sup>2</sup> sp	32	1	36%	21%	52%
	BO-2	3126m <sup>2</sup>	logement	4300m <sup>2</sup> sp	62	2	26%	26%	54%
			Activité	120m <sup>2</sup> sp					
	BO-3	1830m <sup>2</sup>	logement	2510m <sup>2</sup> sp	36	2	29%	29%	55%
	BO-4a	4379m <sup>2</sup>	logement	6030m <sup>2</sup> sp	87	2	31%	29%	59%
			Activité	340m <sup>2</sup> sp					
	BO-4b	1898m <sup>2</sup>	logement	2830m <sup>2</sup> sp	41	2	33%	33%	57%
BO-5 Les Trembles	1289m <sup>2</sup>	logement	1270m <sup>2</sup> sp	18		32%	32%	46%	
<b>TOTAL</b>		<b>14660m<sup>2</sup></b>		<b>19710m<sup>2</sup> sp</b>	<b>277</b>				
BUS-EST	BE-1	2304m <sup>2</sup>	logement	2720m <sup>2</sup> sp	39	2	33%	33%	48%
	BE-2a	3685m <sup>2</sup>	logement	6100m <sup>2</sup> sp	88	2	26%	19%	61%
			Activité	250m <sup>2</sup> sp					
	BE-2b	2833m <sup>2</sup>	logement	3190m <sup>2</sup> sp	46	2	33%	31%	58%
			Crèche	420m <sup>2</sup> sp					
	BE-3	2991m <sup>2</sup>	logement	3400m <sup>2</sup> sp	49	2			
			Bureaux	664m <sup>2</sup> sp					
			Surface alimentaire	1800m <sup>2</sup> sp			0%	0%	100%
			Serres	1000m <sup>2</sup> sp					
	BE-4	3376m <sup>2</sup>	logement	4530m <sup>2</sup> sp	66	2	30%	23%	54%
		Activité	510m <sup>2</sup> sp						
BE-5	2724m <sup>2</sup>	logement	3830m <sup>2</sup> sp	48	2	28%	0	51%	
		Activité	290m <sup>2</sup> sp						
BE-6 Lot 4 COFFIM	4244m <sup>2</sup>	logement	2160m <sup>2</sup> sp	31	2	29%	26%	50%	
		Activité	420m <sup>2</sup> sp						
<b>TOTAL</b>		<b>22157m<sup>2</sup></b>		<b>30664m<sup>2</sup> sp</b>	<b>369</b>				
TENNIS	T-1	7616m <sup>2</sup>	Groupe scolaire	4250m <sup>2</sup> sp					
	T-2	4209m <sup>2</sup>	Tennis	0m <sup>2</sup> sp	0	2	0%	0%	15%
	<b>TOTAL</b>		<b>11825m<sup>2</sup></b>		<b>4250m<sup>2</sup> sp</b>	<b>0</b>			
Régny	R	1223m <sup>2</sup>	Maison de Quartier	1260m <sup>2</sup> sp	0				
Hopital	H1	9895m <sup>2</sup>	logement	5200m <sup>2</sup> sp	75				
<b>TOTAL</b>	<b>77729m<sup>2</sup></b>		Logement	73260m <sup>2</sup> sp	1062				
			Activité	5394m <sup>2</sup> sp					
			Equipements	8330m <sup>2</sup> sp					
		<b>TOTAL</b>	<b>86980m<sup>2</sup> sp</b>	<b>1062</b>					



**2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :**

**a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :**

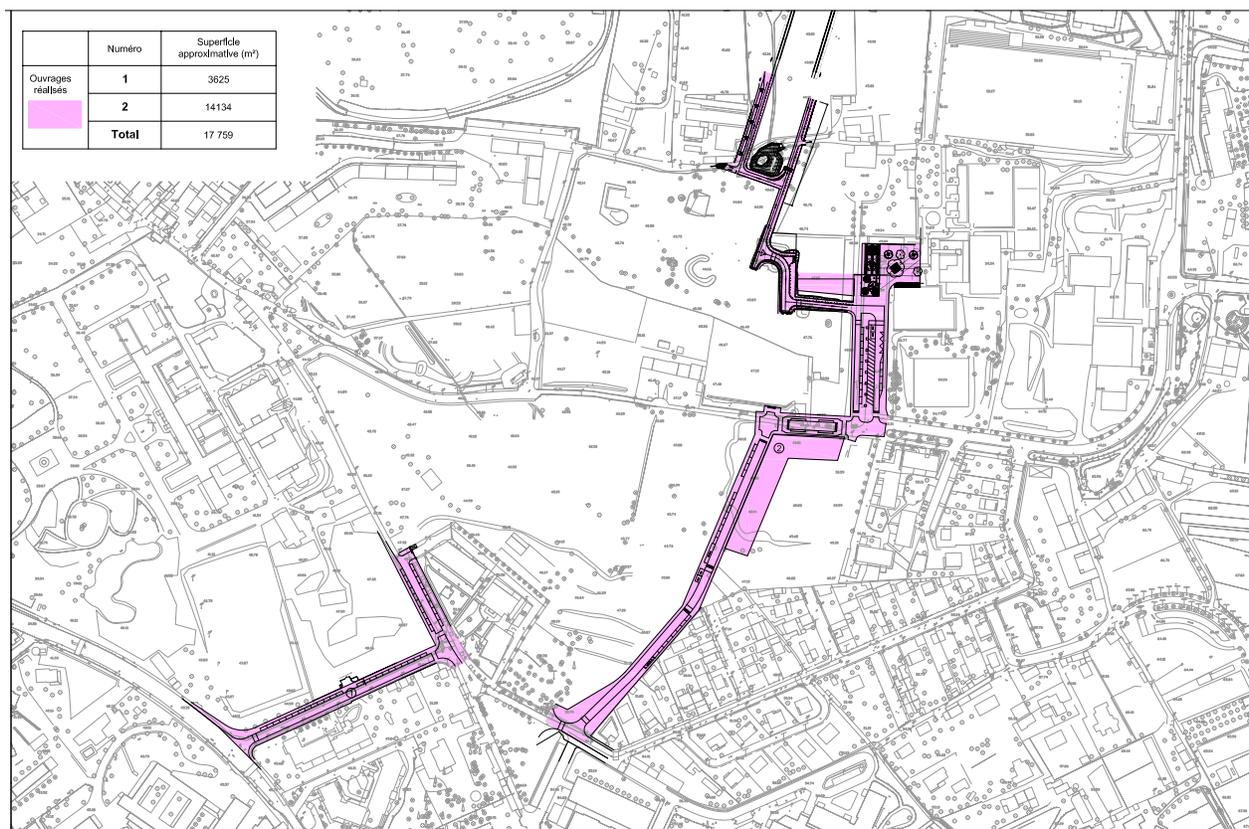
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
B : 191/105-Emprises Tronçon Sud	-160 400	-95 000	59%
B : 191/107-Emprises Tronçon Nord	-999 001		
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-95 000	8%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Ré m a 2%-Avt 2)	-12 141 273	-11 860 473	98%
B : 191/101-Indemnités de Remploi	-251 325		
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853 47,48,50,52,53)	-360 525	-360 525	100%
B : 191/104-Ilot R	-614 250		
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	100%
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-2	-1	50%
B : 191/110-Ilot Be-6	-1 000 650		
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000		
B : 191/112-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000		
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-487 110	-95 824	20%
2-Budget Acquisitions	-16 248 635	-12 396 823	76%



Au 31.12.2017, l'aménageur maîtrise la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation du cœur du futur quartier. Reste à acquérir les terrains d'assiette des ilots BO 1, R, BE6 en partie (hors ZAC), de la future voie U522 et de l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis au droit de la CCI, ainsi que la bastide des Trembles.

**b. L'avancement des travaux (cartographie) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-690 425	-690 425	100%
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de	-808 202	-808 203	100%
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 554 181	-1 521 969	98%
B : 191/304-Réalisation Mail Piéton et Abords Groupe Scolaire	-926 376		
B : 191/305-Cheminement Piéton Transversal Est	-256 014		
B : 191/306-Réalisation Voie de Desserte 2	-521 440	-2 284	0%
B : 191/307-Requalification Traverse Regny Est	-1 811 814		
B : 191/309-Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S	-105 864		
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-926 376		
<b>3a-Budget Travaux Secteur Est</b>	<b>-7 600 692</b>	<b>-3 022 881</b>	<b>40%</b>
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-975 189	-975 188	100%
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-581 743	-101 743	17%
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-633 410		
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-300 000		
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826	100%
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-1 001 640		
B : 191/317-Requalification Traverse Régny Ouest	-1 173 612		
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-556 116		
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-780 120		
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 447 200		
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 535 869		
B : 191/322-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-487 476		
B : 191/323-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-268 092		
B : 191/324-Mail Piéton Traverse Régny-Parc Maison Blanche	-341 220		
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-815 760		
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-799 524		
B : 191/327-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000		
B : 191/328-Réalisation Parc	-2 702 436		
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-779 335		
<b>3b-Budget Travaux Secteur Ouest</b>	<b>-15 985 571</b>	<b>-1 463 757</b>	<b>9%</b>

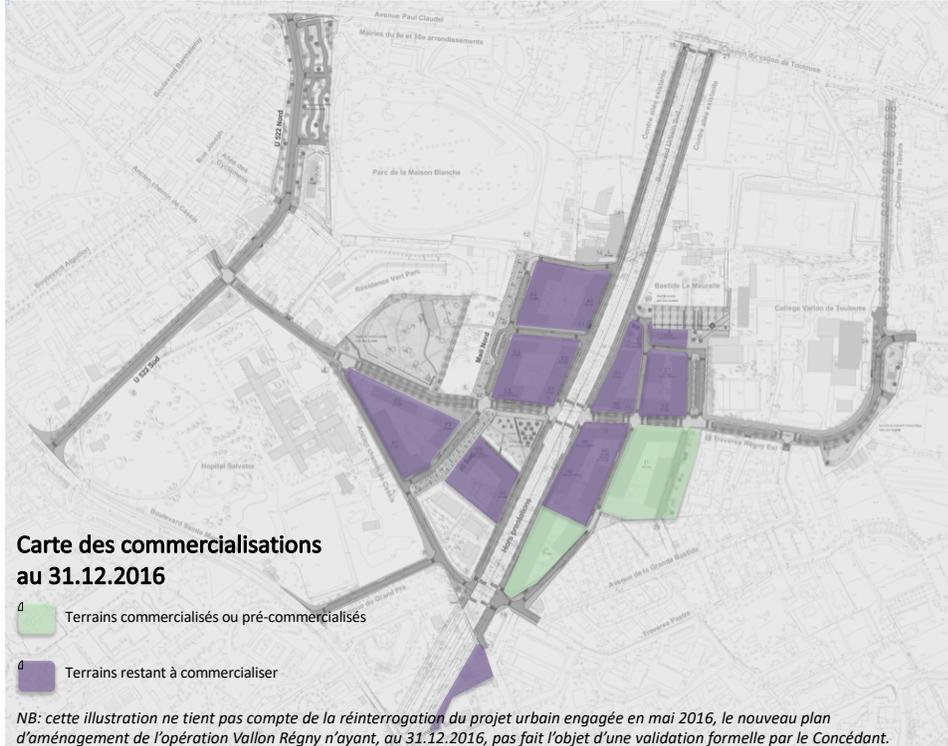


Au 31.12.2017, les voies Martha Hartmann reliant la traverse Regny à l'avenue de la Grande Bastide, la desserte (parking et cheminement piétons) du collège, les aménagements de l'avenue de Grand Pré - carrefour ancien chemin de cassis ainsi que des démolitions sur la parcelle cadastrée 847 D3 ancien chemin de cassis ont été réalisés.

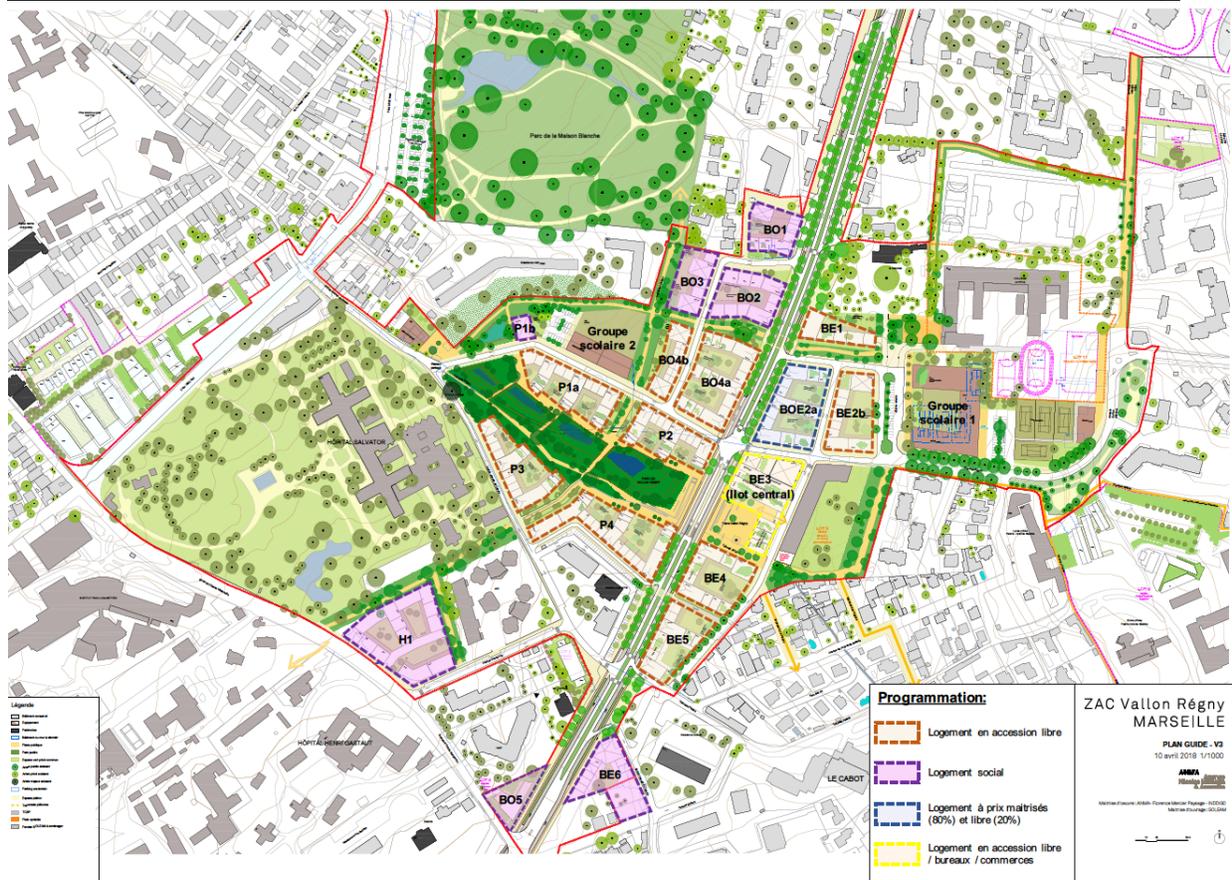
**c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	21 842 880		
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 825 008		
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	4 156 205	101%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	20 833 920	361 000	2%
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	518 400		
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 641 000		
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-9 841 296		
1-Budget Cessions	49 948 417	4 517 205	9%

**Carte des commercialisations réalisées ou restant à réaliser au regard du projet initial :**



**Carte des ilots à commercialiser actualisée suite à la refonte du plan guide de l'opération (validé en 2017) :**

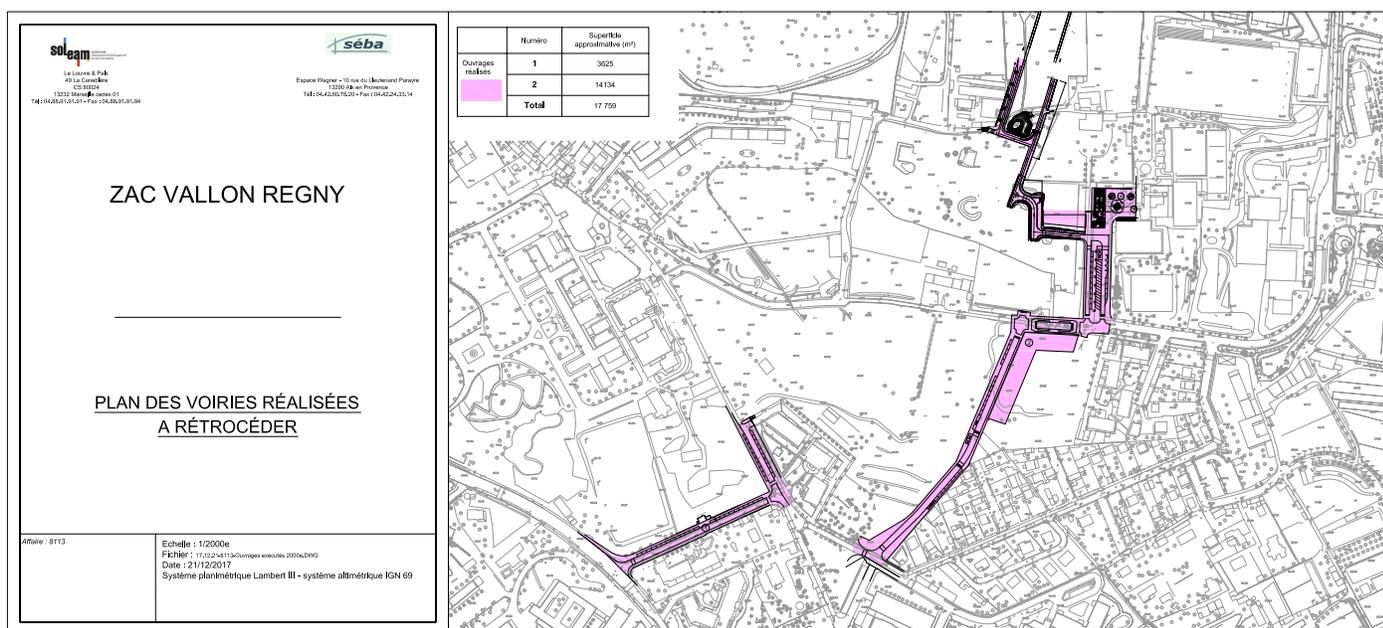


d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017	%
	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/410-Participations U522	<b>5 007 761</b>		
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	<b>1 512 647</b>	1 512 647	100%
4-Budget Participations	<b>6 520 408</b>	1 512 647	23%

Il n'est plus prévu de perception 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.

e. L'avancement des rétrocessions



L'ensemble des ouvrages réalisés au 31.12.2017 reste à rétrocéder.

### III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

#### 1) LES DEPENSES ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 894 143 €, contre 281 090 € réglées.  
Ceci s'explique comme suit.

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/105-Clos Sainte Marguerite	-130 802		-130 802
B : 191/106-Anc Ch de Cassis +grand Pré-Parcelles 853I21 : Aphm	-2 212		-2 212
2-Budget Acquisitions U522	-133 014		-133 014
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-35 832	25 007	-60 839
2-Budget Acquisitions	-35 832	25 007	-60 839

En 2017, 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, à réaliser en vue de la desserte du programme immobilier Salvator de COFFIM – VINCI, 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 654m<sup>2</sup>. Les négociations avec la copropriété propriétaire n'ont pas abouti en 2017 et se poursuivront en 2018.

L'acquisition du reliquat foncier appartenant à l'APHM n'est plus nécessaire au projet.

L'écart sur le poste « frais sur acquisitions » provient d'un remboursement des droits d'enregistrement payés en taux plein au lieu du taux réduit sur les dossiers d'acquisitions APMH (2014) et PASCAL (2013).

#### b. Les Dossiers en phase « Études »

- ✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-191 448	-94 217	-97 231
1-Budget Etudes	-191 448	-94 217	-97 231

L'année 2017 a été consacrée à la poursuite des études urbaines et paysagères en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de ZAC, ainsi que des études complémentaires induites, telle qu'une mise à jour de l'étude de trafic réalisée afin de nourrir la réflexion sur le schéma viaire et de circulation.

L'avancement de la mission du groupement ANMA n'a pas pu aboutir en 2017 comme prévu, le plan masse ayant fait l'objet de plusieurs modifications suite aux demandes des Elus et n'ayant pu être validé qu'au 4ème trimestre.

Par ailleurs, le marché relatif à l'analyse des demandes de permis de construire en frange de la ZAC a fait l'objet de moins de bons de commande que prévu, la plupart des projets connexes à la ZAC ayant été temporisés à la demande des élus dans l'attente de la réalisation du B.U.S.

✓ Les études et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/400-Honoraires Techniques	-210 752	-12 197	-198 555
B : 191/460-Etudes Générales et Spécifiques	-57 621	-14 760	-42 861
3-Budget Travaux	-268 373	-26 957	-241 416

La reprise de l'étude hydraulique suivant le nouveau plan masse et les contraintes fixées par la DEAP n'a pas été réalisée courant 2017, le plan masse ayant été validé au 4ème trimestre et la priorité ayant été mise sur la traduction règlementaire du fait du calendrier d'élaboration du PLUI.

De même, les études de maîtrise d'œuvre sur les infrastructures sont repoussées pour les mêmes raisons à 2018.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-48 621	-12 651	-35 970
B : 191/306-Réalisation Voie de Liaison Entre Ilot B et Traverse Régny	-1 177	-2 284	1 107
3a-Budget Travaux Secteur Est	-49 798	-14 935	-34 863
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-13 800	-2 685	-11 115
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-8		-8
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 808	-2 685	-11 123
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-63 606</b>	<b>-17 620</b>	<b>-45 986</b>

Il n'y a pas eu de nouveaux travaux réalisés en 2017 sur l'opération.

Les montants restant à verser sont des retenues de garantie ou des versements de solde de marché à l'issue de la validation des Décomptes Généraux Définitifs, dont le délai d'établissement et de traitement reporte le règlement de certains en 2018.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/598-Charges de Gestion	-1 696	-3 403	1 707
B : 191/599-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-2 105	-18 229	16 124
B : 191/603-Taxe sur Salaires	-18	-18	
B : 191/607-Reprographie et Communication		-7 870	7 870
B : 191/608-Assurance	-1 504	-113	-1 391
B : 191/609-Taxe Foncières		-19 428	19 428
4-Budget Dép. Annexes	-5 323	-49 061	43 738

Le poste « entretien sur terrains et patrimoine » est en hausse sur 2017, du fait de :

- La mise en place d'un contrat de nettoyage hebdomadaire de la place Didier Garnier, devant le collège Gyptis, dans l'attente de sa reprise en gestion ;
- La nécessité de réparer des clôtures (mises en place en 2016 pour limiter les dépôts sauvages de déchets) endommagées par des véhicules ;
- Une campagne de débroussaillage ayant un coût plus important que prévu, notamment du fait des restrictions d'accès aux terrains.

Le poste « reprographie et communication », non provisionné pour 2017, a été l'objet d'imputation du fait de la participation de la SOLEAM au Forum des Projets Urbains de la Méditerranée pour la présentation de l'opération de Vallon Régny.

Ont également été financés l'installation sur site de panneaux sensibilisant les promeneurs et riverains de la présence des ruches installées en 2016 à proximité de l'ancien chemin de Cassis.

Le poste « taxe foncière » a été oublié dans les prévisions de dépenses 2017.

Face à cet écart, le budget « dépenses annexes » sera réévalué pour les prochaines années.

#### e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5% HT		-6 757	6 757
B : 191/A311-Avance sur Rém. sur Dépenses	-100 000	-93 242	-6 758
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-5 355		-5 355
Aa40-Rémunération Société	-105 355	-99 999	-5 356

Il était prévu une rémunération forfaitaire anticipée de 100 000€ en 2017, dont sont soustraits 6 757 € issus du calcul traditionnel de rémunération sur les dépenses ; le solde est un acompte sur la rémunération future.

La rémunération sur recettes de 5 355 € prévue en 2017 n'a pas été prise, le compromis de vente à signer avec HMP pour la cession de droits à construire sur l'îlot BO-6 ayant été reportée à 2018 du fait des échanges en cours sur la nature des conditions suspensives à inclure dans les accords.

#### f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/A401-Frais Financiers Ct	-3 968	-18 243	14 275
B : 191/A402-Frais Financiers Lt	-87 224		-87 224
Aa30-Frais Financiers	-91 192	-18 243	-72 949

Il était prévu de contracter 6 millions d'€ d'emprunt en 2017 générant des frais financiers Long Terme de 87 224 €. Deux emprunts ont été mis en place en 2017 (dont les frais financiers seront facturés sur 2018) :

- Banque Postale pour 3 M €, débloqué en août 2017 ;
- Crédit Coopératif pour 3 M €, débloqué en décembre 2017 ;

Il a été réglé 18 243 € de frais financiers CT sur le compte CEPAC AMP au taux de 1,2% annuel, qui se sont révélés plus importants que prévus du fait du décalage de mise en place des emprunts sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2017.

#### 2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1911/E1-Frais de Repro / Pub.		-5 599	5 599
3-Budget Divers Gs Regny		-5 599	-5 599
B : 1911/F-Rémunération 5% HT Ecole T1		-233	233
4-Budget Remuneration Gs Regny		-233	-233
<b>Sous-total dépenses</b>		<b>-5 832</b>	<b>-5 832</b>

L'avis public à candidatures de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation du 1<sup>er</sup> groupe scolaire de l'opération a été anticipé par rapport aux prévisions et a été engagé en 2017, afin de répondre à l'objectif de livrer cet équipement pour la rentrée 2021.

### 3) LES RECETTES ZAC

Le montant des recettes attendues était de 16 012 €, contre 3 052€ perçues.

Ceci s'explique comme suit :

#### a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 191/124-Hmp	10 824		-10 824
1-Budget Cessions	10 824		-10 824

La signature du compromis de vente avec HMP pour la cession de droits à construire sur l'ilot BO-5 a été reportée au 1<sup>er</sup> semestre 2018 du fait des échanges en cours sur la nature des conditions suspensives à inclure dans les accords.

#### b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 191/620-Produits (Loyers)	3 179	2 318	-861
A : 191/630-Produits Divers	2 009	734	-1 275
3-Budget Divers	5 188	3 052	-2 136

La résiliation d'un contrat de location d'un emplacement publicitaire a réduit le montant des loyers prévisionnels ; le poste sera réévalué en conséquence pour les prochaines années.

Les produits divers attendus sur 2017 à hauteur de 2009 € n'ont pu être réalisés, ce montant correspondant à un remboursement de prestations techniques à prendre en charge par le promoteur en application du Cahier des Charges de terrains ; néanmoins, le promoteur a sollicité un délai pour en différer le règlement à 2018.

Un produit financier imprévu de 733€ a été perçu en 2017, correspondant au placement du montant relatif au remboursement du dégrèvement taux plein relatif à l'acquisition réalisée auprès de M. Pascal en 2013.

#### c. La participation du « Concédant »

Sans objet.

### 4) LES RECETTES GROUPE SCOLAIRE

Sans objet.

### 5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
Variation de Trésorerie	4 664 397	5 747 579	1 083 182
Trésorerie au 31/12/16	-4 654 276	-4 654 276	
Trésorerie au 31/12/17	10 121	1 093 303	1 083 182

L'écart s'explique par le report de dépenses qui étaient prévues en 2017 en 2018.

#### **IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES**

Le nouveau plan d'aménagement de l'opération, issu de la réflexion menée depuis 2016 par le groupement ANMA/Florence Mercier Paysages/INDDIGO, a été validé fin 2017 et a fait l'objet d'une traduction réglementaire en la proposition d'un zonage AU ouvert assorti d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLUI en cours d'élaboration et dont l'approbation est prévue pour la fin de l'année 2019.

Il est prévu, en 2018, de vérifier la nécessité de mettre à jour le dossier de réalisation, voire de création, au regard de la refonte du projet urbain.

Afin de pouvoir envisager la mise en œuvre de ce projet urbain dès que la réglementation urbaine le permettra, coïncidant avec la livraison du B.U.S, il est envisagé d'engager une consultation des opérateurs constructeurs dans un 1<sup>er</sup> temps, puis des architectes dans un 2<sup>nd</sup> temps, afin de pouvoir préparer les dossiers de permis de construire des ilots constructibles en vue de leur instruction en 2020.

Aussi, les premiers ilots constructibles pourront être cédés et entrer en chantier en 2020/2021.

Afin de faciliter la gestion et la coordination des chantiers, l'aménageur procédera à la viabilisation des ilots et à la préfiguration des espaces publics au préalable.

Sont prévus, pour les années à venir :

##### **1) LES DEPENSES ZAC**

###### **a. En ce qui concerne les acquisitions foncières**

La SOLEAM devra poursuivre en 2018 les négociations foncières pour la mise en œuvre du projet d'aménagement :

- Poursuite des négociations engagées 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 654m<sup>2</sup>
- Engagement des négociations pour :
  - l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 - tronçon Nord (entre ancien chemin de Cassis et bd Paul Claudel) : les superficies impactées restent à préciser au regard des études de maîtrise d'œuvre en cours.
  - l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du nouveau projet d'aménagement validé fin 2017.

L'ensemble des propriétaires concernés ont été informés de l'impact du projet d'aménagement sur leur parcelle et de l'ouverture de négociations amiables par la SOLEAM en vue de leur acquisition en tout ou partie.

Un dossier de demande de DUP sera élaboré pour être déposé en préfecture courant 2018 pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable.

A noter l'acquisition prévue en 2018 de la bastide dite « Château des trembles », appartenant à Habitat Marseille Provence, en limite extérieure de ZAC, en vue de sa restauration et de sa revente pour un usage qui sera défini dans le cadre de la poursuite des études urbaines et programmatiques engagées depuis 2016.

Enfin, la SOLEAM devra se porter acquéreur en 2019 de terrains appartenant à la Ville de Marseille au cœur de l'opération, et d'une parcelle bâtie appartenant à la Métropole AMP située sur l'emprise de la U522 tronçon Nord.

### b. En ce qui concerne les études

L'année 2018 sera consacrée à la poursuite de la réflexion urbaine, paysagère et architecturale afin de préciser les prescriptions qui seront intégrées aux fiches de lot et cahiers des charges de cession des terrains aux constructeurs. Seront pour cela engagées

- Une nouvelle consultation sera engagée pour la poursuite de la mission d'architecte-urbaniste conseil, en vue de la traduction opérationnelle du plan guide de l'opération et le suivi des PC et réalisations.
- des études techniques (hydraulique, caractérisation des sol...) permettant de définir les contraintes auxquelles il faudra faire face dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement, tant pour la réalisation des programmes immobiliers que pour l'aménagement des espaces publics.
- une consultation de maîtrise d'œuvre VRD et d'un paysagiste sera conduite pour poursuivre les études de conceptions des espaces publics de la ZAC.
- Une consultation en vue de la désignation d'un OPC urbain, chargé de la coordination générale de l'opération.
- Des études en vue de la modification du dossier de réalisation, telle qu'une mise à jour de l'étude d'impact.

Il sera également engagé une réflexion plus globale sur la soumission d'une candidature en vue de labelliser l'opération Eco-quartier et/ou NF AMENAGEMENT HQE™. Ceci nécessitera de renouveler la mission d'AMO Qualité Environnementale et d'engager une mission d'AMO spécialisé dans la mise en place de l'animation de la participation citoyenne et concertation publique.

### c. En ce qui concerne les travaux

Il n'est pas prévu de travaux d'importance en 2018.

Seuls des travaux d'entretien et de gestion des terrains seront menés en tant que de besoin, ainsi que la pose de mobilier urbain (ralentisseurs sur l'avenue de Grand Pré et signalisation) pour passer l'ensemble de la zone en zone 30.

### d. En ce qui concerne les dépenses annexes

Les éventuelles actions engagées dans le cadre de la concertation publique donneront lieu à des dépenses de communication et de reprographie.

Par ailleurs, le poste dédié à l'entretien des terrains sera réévalué, afin de pouvoir avoir les moyens d'une gestion efficace des espaces publics réalisés dans l'attente d'une prise en gestion et d'une rétrocession à la collectivité compétente d'une part, et d'entretenir les terrains qui font l'objet de dépôts sauvages récurrents depuis l'amélioration de l'accessibilité du site.

## 2) LES DEPENSES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Dans le cadre de la refonte du projet urbain de la ZAC Vallon Regny, les études urbaines et de programmation réalisées au second semestre 2017 ont permis de confirmer la faisabilité du 1<sup>er</sup> groupe scolaire sur les terrains municipaux cadastrés 847 A 182 et 185 pour partie, dont le zonage au PLU permet d'envisager une réalisation de cet équipement pour une livraison à la rentrée scolaire 2021.

Cette implantation nécessite la relocalisation des terrains de tennis actuellement implantés sur cette emprise, qui devra être impérativement effective au démarrage du chantier de construction du groupe scolaire soit au plus tard mi 2019.

Les premiers échanges avec la Mairie de secteur et la Direction des sports impliqueraient la réalisation d'une étude de faisabilité, voire la réalisation des travaux, sous la maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM dans le cadre de la concession. Cela nécessitera une modification du Programme des Équipements Publics de la ZAC, et un avenant à la convention de financements relative aux équipements municipaux signée le 23 novembre 2016, ainsi qu'à la concession



Ceci permettra de mener les premiers ateliers de co-conception en 2019 et de préparer les dossiers de permis de construire des premiers ilots constructibles identifiés dans le phasage de l'aménageur :

Aussi, les premiers ilots constructibles pourront être cédés en 2020 et entrer en chantier début 2021.

Seul l'ilot BO-5 fera l'objet d'un calendrier de réalisation anticipé, le projet d'Habitat Marseille Provence s'inscrivant dans des contraintes de délais spécifiques aux financements ANRU dans le cadre du PRU Malpassé (reconstitution de l'offre de logements démolis hors site), le projet de construction est donc conforme au PLU ; un compromis sera signé au 1<sup>er</sup> semestre 2018, et un acte authentique début 2019 (sous réserve de l'obtention d'un PC purgé).

#### b. En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics

8-Participations constructeurs	ilot H1 (terrain APHM)	1 040 000 €	5 200 m2	200 €		00/00/00	00/00/00
--------------------------------	------------------------	-------------	----------	-------	--	----------	----------

Il est prévu une « participation constructeur », aux équipements publics de la ZAC pour la réalisation d'un programme immobilier de 5 200 m<sup>2</sup> SDP suite à une cession par l'APHM d'une partie de leur propriété « Salvator » située au sein de la ZAC, à l'angle av de Grand pré/bd Ste Marguerite, à l'horizon 2021.

#### c. En ce qui concerne les prévisions de cessions de biens de retour

9-Cess biens de retour	terrains d'assiette du B.U.S (à MAMP)	1 367 500 €	16 092 m2	84,9801 €		SDP	01/09/2018	01/01/2019
------------------------	---------------------------------------	-------------	-----------	-----------	--	-----	------------	------------

La Métropole a engagé une enquête parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre de la DUP sollicitée en vue de la réalisation du Boulevard Urbain Sud ; sont concernés des terrains acquis par la SOLEAM.

Il est prévu l'approbation du protocole foncier par conseil métropolitain en 2018, en vue de la cession de terrains, par voie amiable, en 2019, au montant de l'estimation de France domaine (hors emploi).

#### 4) LES RECETTES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Il a été proposé par courrier en date du 23 janvier 2018 au Directeur Général des Services de la Ville de Marseille de passer un avenant à la convention de financements Ville de Marseille/Métropole AMP/SOLEAM qui porte sur 15,56 millions € TTC pour la réalisation de 9 classes maternelles et 15 classes élémentaires, du fait que le groupe scolaire n°1 est estimé à 13,275 € TTC.

Deux possibilités se profilent :

- Soit l'avenant limite le financement au 1<sup>er</sup> groupe scolaire soit la réalisation de 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires pour un montant de 13,275 M€ TTC, auquel il conviendra d'ajouter le coût de la relocalisation des terrains de tennis situés à l'emplacement du futur groupe scolaire le cas échéant (cf § « a. en ce qui concerne le groupe scolaire n°1 (ilot T-1) - relocalisation terrains de tennis »).
- Soit l'avenant prévoit de porter le montant de financement de 9 classes maternelles et 15 classes élémentaires à 23 M€ TTC du fait de l'estimation du 2<sup>nd</sup> groupe scolaire, auquel il conviendra d'ajouter le coût du foncier (appartenant à SOLEAM).

## V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

### I - LES DÉPENSES

#### 1.1 • Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Etudes	-664 737	-968 000	303 263

Ce poste est en hausse, du fait de la relance des études urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques sur l'ensemble du site de l'opération se traduisant par :

- la passation d'un nouveau marché d'architecte-urbaniste conseil pour la traduction et le suivi opérationnel du plan guide (fiches de lot, préparation PC, suivi chantier jusqu'à la conformité), y compris pour ce qui concerne le suivi des opérations immobilières connexes
- les études à réaliser en vue de l'élaboration du dossier de réalisation modificatif (étude d'impact notamment : étude faune-flore, étude de trafic, étude acoustique, étude hydraulique...)
- les études à mener en vue de la cession des terrains : étude du marché immobilier, étude AMO commerces, accompagnement spécialisé en vue d'intégrer un projet d'agriculture urbaine

#### 1.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/105-Emprises Troncon Sud	-228 010	-160 400	-67 610
B : 191/107-Emprises Troncon Nord	-1 117 790	-999 001	-118 789
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-1 159 401	-186 399
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 841 400	-12 122 200	280 800
B : 191/101-Indemnités de Remploi		-251 325	251 325
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-124 500	-38 500	-86 000
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Ilot R		-614 250	614 250
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-1	-2	1
B : 191/110-Ilot Be-6		-1 000 650	1 000 650
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/112-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-372 743	-408 780	36 037
2-Budget Acquisitions	-14 054 169	-16 151 232	2 097 063

Poste en hausse du fait de :

- la nécessité d'acquérir la parcelle cadastrée 847 A 27 (ilot R), ainsi que les parcelles constitutives de l'ilot BE6 pour les besoins de la mise en œuvre du nouveau plan d'aménagement ;
- la provision d'indemnités de remploi (induites par demande d'une DUP) ;
- la réévaluation du cout d'acquisition du foncier.

Les frais d'acquisition sont mécaniquement en hausse.

**1.3 • Travaux et honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
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	-673 502	-673 502	
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 302 000	-1 295 429	-6 571
B : 191/304-Réalisation Mail Piéton et Abords Groupe Scolaire	-1 562 393	-771 980	-790 413
B : 191/305-Cheminement Piéton Transversal Est	-298 433	-213 345	-85 088
B : 191/306-Réalisation Voie de Desserte 2	-223 604	-434 533	210 929
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-Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S	-31 354	-88 220	56 866
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-107 646	-771 980	664 334
<b>3a-Budget Travaux Secteur Est</b>	<b>-6 792 138</b>	<b>-6 336 112</b>	<b>-456 026</b>
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-822 293	-812 992	-9 301
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-418 344	-485 069	66 725
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-439 868	-527 842	87 974
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-208 333	-250 000	41 667
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-322 906	-322 807	-99
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-828 690	-834 700	6 010
B : 191/317-Requalification Traverse Régnny Ouest	-754 898	-978 010	223 112
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-3 006 196	-463 430	-2 542 766
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-333 841	-650 100	316 259
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 186 604	-1 206 000	19 396
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 125 673	-1 279 891	154 218
B : 191/322-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-345 474	-406 230	60 756
B : 191/323-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-609 314	-223 410	-385 904
B : 191/324-Mail Piéton Traverse Régnny-Parc Maison Blanche	-102 138	-284 350	182 212
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-193 832	-679 800	485 968
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-731 177	-666 270	-64 907
B : 191/327-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-31 200	-350 000	318 800
B : 191/328-Réalisation Parc	-1 556 614	-2 252 030	695 416
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-655 246	-649 446	-5 800
<b>3b-Budget Travaux Secteur Ouest</b>	<b>-13 672 641</b>	<b>-13 322 377</b>	<b>-350 264</b>
<b>3c-Budget Honoraires</b>	<b>-2 154 971</b>	<b>-2 420 352</b>	<b>265 381</b>
B : 191/330-Aléas 5%	-905 513	-982 924	77 411

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 Régnny 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.

#### 1.4 • Travaux Equipements scolaires

Pas de modification par rapport au bilan précédent

#### 1.5 • Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 191/500-Charges de Gestion	-43 702	-90 000	46 298
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 010	-15 038	28
B : 191/502-Assurance	-14 160	-9 166	-4 994
B : 191/503-Taxes Foncières	-163 131	-346 559	183 428
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 783	-64 117	-12 666
B : 191/505-Reprographie et Communication	-333 441	-263 380	-70 061
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-270 467	-445 091	174 624
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-763	-763	
4-Budget Dép. Annexes	-917 457	-1 234 114	316 657

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 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 et de la nécessité de procéder à de lourds travaux d'entretien du patrimoine arboré, de nombreux arbres ayant été repérés comme étant à abattre, élaguer ou à surveiller.

#### 1.6 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-236 828	-249 828	13 000
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 432 513	-1 521 826	89 313
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 041 166	-2 923 717	882 551
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières		-114 035	114 035
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-25 000	-211 779	186 779
Aa40-Rémunération Société	-3 735 507	-5 021 185	1 285 678

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 : 7% sur les recettes HT et 5% sur les dépenses HT.

#### 1.7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-181 386	-178 091	-3 295
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 456 766	-783 839	-672 927
Aa30-Frais Financiers	-1 638 152	-961 930	-676 222

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.

**II - LES RECETTES**
**1.1 Cessions**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	29 999 700	18 202 400	-11 797 300
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	1 534 200	9 020 840	7 486 640
A : 191/102-Foncière Eclat	3 805 021	3 528 021	-277 000
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	4 284 400	17 361 600	13 077 200
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter		432 000	432 000
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus		1 367 500	1 367 500
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés		-8 201 080	-8 201 080
1-Budget Cessions	39 623 321	41 711 281	2 087 960

Ce poste est en hausse, suite à sa refonte au regard du nouveau plan d'aménagement et sur la base de montants de charges foncières réévalué. Une provision pour abattement sur prix de vente est mise en place, afin de pouvoir mener les négociations induites par la consultation des opérateurs, et afin de pouvoir envisager des dispositions financières incitatives pour la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en termes d'innovation. De plus, la cession des terrains d'assiette du B.U.S est convenue au montant de l'estimation de France domaines, cet ouvrage n'étant pas prévu à la charge de l'opération au Programme des équipements publics.

Les prix et le phasage des cessions sont prévus comme suit :

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA
3-Cessions logement accession	ilot BE-1	2 094 400 €	2 720 m2	770 €		01/01/2019	01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-2a	793 000 €	1 220 m2	650 €	PROGREAL URBATIM	01/01/2019	01/02/2021
4-Cessions logements interméd	ilot BE-2a	1 952 000 €	4 880 m2	400 €	PROGREAL URBATIM	01/01/2019	01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-2a	75 000 €	250 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-2b	2 456 300 €	3 190 m2	770 €		01/01/2019	01/02/2021
5A-Cessions Services	ilot BE-2b	63 000 €	420 m2	150 €		01/01/2019	01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-3	2 550 000 €	3 400 m2	750 €		01/01/2019	01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-3	199 200 €	664 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
5b-Cessions Commerces	ilot BE-3	540 000 €	1 800 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-4	3 172 500 €	4 230 m2	750 €		01/01/2019	01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-4	0 €	0 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
5A-Cessions Services	ilot BE-4 - bibliothèque	121 500 €	810 m2	150 €		01/01/2021	01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot BE-5	2 722 500 €	3 630 m2	750 €		01/01/2019	01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-5	87 000 €	290 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
4a-Cessions logement social	ilot BE-6	475 200 €	2 160 m2	220 €		01/01/2019	01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-6	60 000 €	200 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
	<b>TOTAL CSSIONS BUS EST</b>	<b>17 361 600 €</b>	<b>29 864 m2</b>				
4a-Cessions logement social	ilot BO-1	481 800 €	2 190 m2	220 €		01/01/2019	01/02/2023
4a-Cessions logement social	ilot BO-2	946 000 €	4 300 m2	220 €	SOGIMA	01/01/2019	01/02/2023
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BO-2	36 000 €	120 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
4a-Cessions logement social	ilot BO-3	552 200 €	2 510 m2	220 €	13 HABITAT	01/01/2019	01/02/2023
3-Cessions logement accession	ilot BO-4a	4 522 500 €	6 030 m2	750 €		01/01/2019	01/02/2023
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BO-4a	102 000 €	340 m2	300 €		01/01/2019	01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BO-4b	2 179 100 €	2 830 m2	770 €		01/01/2019	01/02/2023
4a-Cessions logement social	ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	201 240 €	1 118 m2	180 €	HMP	01/04/2018	01/02/2019
	<b>TOTAL CSSIONS BUS OUEST</b>	<b>9 020 840 €</b>	<b>19 438 m2</b>				
3-Cessions logement accession	ilot P-1a	4 248 000 €	5 310 m2	800 €		01/01/2019	01/02/2022
4a-Cessions logement social	ilot P-1b	213 400 €	970 m2	220 €	13 HABITAT	01/01/2019	01/02/2022
5A-Cessions Services	ilot P-1c	360 000 €	2 400 m2	150 €		01/01/2021	01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot P-2	3 703 700 €	4 810 m2	770 €		01/01/2019	01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot P-3	3 448 000 €	4 310 m2	800 €		01/01/2019	01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot P-4	6 229 300 €	8 090 m2	770 €		01/01/2019	01/02/2022
	<b>TOTAL CSSIONS PARC</b>	<b>18 202 400 €</b>	<b>25 890 m2</b>				

- **Logements locatifs sociaux** : 220 € HT / m<sup>2</sup> SDP, (sauf ilot BO5 cédé à HMP en vue de la réalisation de 20 logements sociaux à réaliser dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements hors site, à réaliser

par HMP dans le cadre du PRU Malpassé, dont le prix de vente a été convenu en 2016, dans le respect des montants de cession en vue de la réalisation de logements sociaux validé en 2016 par la Métropole et validé par l'estimation de France Domaines à laquelle est soumis HMP pour ses acquisitions).

- **Logements accession aidée** : 400 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Logements accession libre** : entre 650 et 800 € HT/ m<sup>2</sup> SDP, suivant les ilots.
- **Bureaux** : 300 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Commerces** : 300 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Crèche** : 150 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Maison de quartier** : 150 € HT / m<sup>2</sup> SDP.

## 1.2 Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 200 000	1 040 000	-160 000
A : 191/500-Produits (Loyers)	44 229	38 176	-6 053
A : 191/501-Produits Divers	80 732	81 468	736
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	1 325 880	1 160 563	-165 317

Ce poste est en baisse, du fait d'une superficie revue à la baisse dans le nouveau plan d'aménagement pour ce qui concerne l'ilot H1, sur lequel est attendue une participation constructeur à l'horizon 2021.

Pour mémoire, le montant des participations des constructeurs aux équipements publics est fixé à 200 €/m<sup>2</sup> SDP, est sera revu en 2019, suite à la modification du dossier de réalisation.

## 1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/410-Participations U522	3 437 422	4 173 134	735 712
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
4-Budget Participations	4 950 069	5 685 781	735 712

La participation du Concédant à l'équilibre du bilan est constante.

La participation aux équipements est en hausse, du fait d'une réévaluation des estimatifs des coûts du foncier à acquérir, du montant prévisionnel des travaux estimés par le maître d'œuvre, ainsi que de la rectification d'erreurs dans les calculs du montant de participation dans les 2 derniers CRACLs approuvés, concernant l'application de la TVA et une erreur de formules de calcul :

		VERSION 2 017		VERSION 2 015		ECART
Code	Libellé	Budget HT	Budget TTC	Budget TTC	TTC	
191.105	Emprises Troncon Sud	160 400,00	192 480,00	1 014 450,00	821 970,00	
191.107	Emprises Troncon Nord	999 001,00	1 198 801,20		-1 198 801,20	
191.313	Démolitions U522 Nord	527 842,00	633 410,40	527 842,00	-105 568,40	
191.314	Dont Provision pour démolitions sup	200 150,00	240 180,00		-240 180,00	
191.320	Réalisation U522 Tronçon Sud	1 206 000,00	1 447 200,00	1 423 925,00	-23 275,00	
191.321	Réalisation U522 Tronçon Nord	1 279 891,00	1 535 869,20	1 350 808,00	-185 061,20	
191.400	Honoraires 8%	257 110,64	308 532,77	264 206,00	-44 326,77	
191.A310	Rem. Sur dépenses	231 519,73	277 823,68		-277 823,68	
<b>TOTAL U522</b>		<b>4 861 914,37</b>	<b>5 834 297,25</b>	<b>4 581 231,00</b>	<b>-1 253 066,25</b>	
60% pris en charge collectivité		2 917 148,62	3 500 578,35	2 748 738,60	-751 839,75	
Code	Libellé	Budget HT	Budget TTC	Budget TTC	TTC	
191.100	Dont Acq terrains Ville (15300m2 à 84,15€)	1 300 370,00	1 560 444,00		-1 560 444,00	
191.307	Requalification Traverse Regny Est	1 509 845,00	1 811 814,00	3 341 555,00	1 529 741,00	
191.317	Requalification Traverse Régnny Ouest	978 010,00	1 173 612,00	905 878,00	-267 734,00	
191.400	Honoraires 8%	199 028,40	238 834,08	339 794,64	100 960,56	
191.A310	Rem. Sur dépenses	199 362,67	239 235,20		-239 235,20	
<b>Traverse REGNY</b>		<b>4 186 616,07</b>	<b>5 023 939,28</b>	<b>4 587 227,64</b>	<b>-436 711,64</b>	
30% pris en charge collectivité		1 255 984,82	1 507 181,79	1 376 168,29	-131 013,49	
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>		<b>4 173 133,44</b>	<b>5 007 760,13</b>	<b>4 124 906,89</b>	<b>-882 853,24</b>	
<b>MONTANT HT</b>		<b>4 173 133,44</b>		<b>3 437 422,00</b>	<b>735 711,44</b>	

## VI. ANNEXES

*BILAN ET ECHEANCIER CONSOLIDE*

*BILAN PRÉVISIONNEL*

*ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE*

*ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE GROUPE SCOLAIRE*

*TABLEAU DES ÉCARTS HT*

*ÉCART ANNÉE 2017*

*TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS*

\*\*\* \*\*  
\*\*\*

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2017

Bilan et Echéancier prévisionnel réglié TTC : 191-1911 (CONSOLIDE)

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1-Budget Etudes	-664 737	-968 000	-192 744	-1 160 744	-334 286	-254 381	-68 105	-163 452	-163 452	-163 452	-13 616
B : 1-Budget Etudes Gs Regny	-150 000	-104 500	-20 900	-125 400		-26 484		-98 916			
B : 2-Budget Acquisitions	-14 054 169	-16 151 232	-97 403	-16 248 635	-12 396 823	-440 215	-1 476 466	-276 713	-1 658 417		-1
B : 2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-1 159 401		-1 159 401	-95 000		-65 400	-477 785	-521 220		4
B : 2-Budget Travaux Gs Regny	-11 598 632	-12 041 996	-2 408 399	-14 450 395			-711 516	-4 319 236	-8 911 292	-508 350	-1
B : 3-Budget Divers Gs Regny		-203 204	-16 000	-219 204	-5 599	-8 000	-19 200	-156 404	-30 000		-1
B : 3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 792 138	-6 336 113	-1 264 579	-7 600 692	-3 022 881	-32 212	-1 165 491	-1 884 687	-1 495 428		7
B : 3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 672 640	-13 322 377	-2 663 195	-15 985 572	-1 463 759		-6 326 356	-4 346 680	-3 068 653		-780 124
B : 3c-Budget Honoraires	-2 154 971	-2 420 352	-481 993	-2 902 345	-658 729	-135 812	-711 872	-677 738	-718 199		5
B : 3c-Budget Travaux	-905 513	-982 924	-196 585	-1 179 509			-235 896	-235 896	-235 896	-235 896	-235 925
B : 4-Budget Dép. Annexes	-917 457	-1 234 113	-163 109	-1 397 222	-544 179	-128 922	-202 157	-184 272	-157 676	-104 484	-75 532
B : 4-Budget Remuneration Gs Regny	-587 432	-617 484		-617 484	-233	-124 567	-61 774	-308 678	-61 774	-60 389	-69
B : 5-Budget Acquisition	-631 121										
B : Aa30-Frais Financiers	-1 638 152	-961 931		-961 931	-842 136	-34 052	-36 486	-28 540	-14 840	-5 874	-3
B : Aa40-Rémunération Société	-3 735 507	-5 021 184		-5 021 184	-1 280 766	-254 100	-1 379 031	-665 981	-797 258	-400 781	-243 267
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-58 848 269</b>	<b>-61 524 811</b>	<b>-7 504 907</b>	<b>-69 029 718</b>	<b>-20 644 391</b>	<b>-1 438 745</b>	<b>-12 558 666</b>	<b>-13 726 062</b>	<b>-17 834 105</b>	<b>-1 479 226</b>	<b>-1 348 523</b>
A : 1-Budget Cessions	40 254 442	41 711 281	8 237 136	49 948 417	4 517 205	-27 700	5 573 375	15 716 592	15 467 740	8 701 204	1
A : 3-Budget Divers	1 325 881	1 160 563	9 822	1 170 385	126 647	3 744		1 040 000			-6
A : 4-Budget Participations	4 950 069	5 685 781	834 627	6 520 408	1 512 647	325 979	325 806	819 343	1 404 588	1 404 588	727 457
A : 4-Budget Participations Equipements	12 336 064	12 967 185	2 593 437	15 960 622	209 758		1 300 000	5 534 000	8 000 000		516 864
<b>Sous-total recettes</b>	<b>58 866 456</b>	<b>61 524 810</b>	<b>11 675 022</b>	<b>73 199 832</b>	<b>6 156 499</b>	<b>511 781</b>	<b>7 199 181</b>	<b>23 109 935</b>	<b>24 872 328</b>	<b>10 622 656</b>	<b>727 452</b>
<b>Sous-total TVA</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>-4 170 112</b>	<b>15 581 195</b>	<b>-383 600</b>	<b>-1 623 158</b>	<b>-1 638 588</b>	<b>-2 842 656</b>	<b>-2 467 656</b>	<b>-10 795 649</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>1 093 303</b>	<b>-217 261</b>	<b>-7 199 904</b>	<b>545 381</b>	<b>4 740 948</b>	<b>11 416 722</b>	<b>2</b>

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 191-VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	TVA	TTC au 31/12/17
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-968 000	-192 744	-1 160 744
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401		-1 159 401
2-Budget Acquisitions	-16 151 232	-97 403	-16 248 635
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 336 112	-1 264 580	-7 600 692
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 322 377	-2 663 194	-15 985 571
3c-Budget Honoraires	-2 420 352	-481 992	-2 902 344
3c-Budget Travaux	-982 924	-196 585	-1 179 509
4-Budget Dép. Annexes	-1 234 114	-163 108	-1 397 222
Aa30-Frais Financiers	-961 930		-961 930
Aa40-Rémunération Société	-5 021 185		-5 021 185
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-48 557 627</b>	<b>-5 059 606</b>	<b>-53 617 233</b>
1-Budget Cessions	41 711 281	8 237 136	49 948 417
3-Budget Divers	1 160 563	9 822	1 170 385
4-Budget Participations	5 685 781	834 627	6 520 408
<b>Sous-total recettes</b>	<b>48 557 625</b>	<b>9 081 585</b>	<b>57 639 210</b>
<b>Sous-total TVA</b>		<b>2</b>	<b>-4 021 976</b>

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2017

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 191-VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-1 160 744	-334 286	-254 381	-68 105	-163 452	-163 452	-163 452	-13 616
1-Budget Etudes	-1 160 744	-334 286	-254 381	-68 105	-163 452	-163 452	-163 452	-13 616
B : 191/105-Emprises Tronçon Sud	-160 400	-95 000		-65 400				
B : 191/107-Emprises Tronçon Nord	-999 001				-477 785	-521 220		4
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-95 000		-65 400	-477 785	-521 220		4
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-12 141 273	-11 860 473		-280 800				
B : 191/101-Indemnités de Remploi	-251 325				-120 197	-131 124		-4
B : 191/102-Élargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500			-38 500				
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53)	-360 525	-360 525						
B : 191/104-Ilot R	-614 250					-614 250		
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000						
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-2	-1						-1
B : 191/110-Ilot Be-6	-1 000 650			-1 000 650				
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000		-375 000					
B : 191/112-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000					-900 000		
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-487 110	-95 824	-65 215	-156 516	-156 516	-13 043		4
2-Budget Acquisitions	-16 248 635	-12 396 823	-440 215	-1 476 466	-276 713	-1 658 417		-1
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	-808 202						1
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 554 181	-1 521 969	-32 212					
B : 191/304-Réalisation Mail Piéton et Abords Groupe Scolaire	-926 376				-463 188	-463 188		
B : 191/305-Cheminement Piéton Transversal Est	-256 014				-256 020			6
B : 191/306-Réalisation Voie de Desserte 2	-521 440	-2 284		-259 584	-259 584			12
B : 191/307-Regualification Traverse Regny Est	-1 811 814			-905 907	-905 907			
B : 191/309-Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S	-105 864					-105 864		
B : 191/310-Regualification Chemin des Tilleuls	-926 376					-926 376		
3a-Budget Travaux Secteur Est	-7 600 692	-3 022 881	-32 212	-1 165 491	-1 884 699	-1 495 428		19
B : 191/311-Regualification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-975 189	-975 188						-1
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-581 743	-101 743		-175 995	-79 995	-224 009		-1
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-633 410			-633 408				-2
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-300 000			-300 000				
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826						-3
B : 191/316-Regualification Ancien Chemin de Cassis	-1 001 640			-1 001 640				
B : 191/317-Regualification Traverse Régnou Ovest	-1 173 612				-586 812	-586 812		12
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-556 116			-278 064	-278 064			12
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ovest	-780 120							-780 120
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 447 200			-1 447 200				
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 535 869				-460 761	-1 075 108		
B : 191/322-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-487 476				-243 744	-243 744		12
B : 191/323-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-268 092				-134 052	-134 052		12
B : 191/324-Mail Piéton Traverse Régnou-Parc Maison Blanche	-341 220				-170 616	-170 616		12
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-815 760			-407 880	-407 880			
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-799 524			-399 768	-399 768			12
B : 191/327-Réhabilitation Mise en Secu Bastide des Trembles	-420 000			-420 000				
B : 191/328-Réalisation Parc	-2 702 436			-675 612	-1 351 224	-675 612		12
B : 191/329-Regualification Parking Maison Blanche	-779 335				-233 800	-545 535		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 985 571	-1 463 757		-6 326 379	-4 346 716	-3 068 676		-780 043
B : 191/400-Honoraires Techniques	-2 263 310	-506 747	-22 800	-407 497	-608 076	-718 199		9
B : 191/460-Etudes Techniques	-639 034	-151 984	-113 012	-304 375	-69 662			-1
3c-Budget Honoraires	-2 902 344	-658 731	-135 812	-711 872	-677 738	-718 199		8
B : 191/330-Aléas 5%	-1 179 509			-235 896	-235 896	-235 896	-235 896	-235 925
3c-Budget Travaux	-1 179 509			-235 896	-235 896	-235 896	-235 896	-235 925
B : 191/500-Charges de Gestion	-106 138	-51 975	-10 000		-11 040	-11 040		-3
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 038	-15 010	-28					
B : 191/502-Assurance	-9 166	-3 165	-810	-1 944	-1 944	-1 296		-7
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-106 559	-32 430	-77 832	-77 832	-51 888		-18
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 466	-36 466	-22 114	-17 886				
B : 191/505-Reprographie et Communication	-314 479	-139 463	-13 688	-32 808	-32 808	-32 808	-32 808	-30 096
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-529 376	-191 540	-49 844	-60 624	-60 624	-60 624	-60 624	-45 496
4-Budget Dép. Annexes	-1 397 222	-544 178	-128 914	-202 134	-184 248	-157 656	-104 472	-75 620
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-178 091	-170 373	-49	-3 195	-4 473			-1
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-671 764	-34 003	-33 291	-24 066	-14 840	-5 874	-1
Aa30-Frais Financiers	-961 930	-842 137	-34 052	-36 486	-28 539	-14 840	-5 874	-2
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-249 828	-236 828	-13 000					
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-469 009	-45 470	174 824	169 824	169 831		
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 521 826	-282 807	-48 253	-425 992	-349 205	-352 577	-31 500	-31 492
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 923 717	-178 089	-160 389	-1 114 864	-486 600	-614 494	-369 281	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035						
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-211 779							-211 779
Aa40-Rémunération Société	-5 021 185	-1 280 768	-254 112	-1 379 032	-665 981	-797 240	-400 781	-243 271
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-53 617 233</b>	<b>-20 638 561</b>	<b>-1 279 698</b>	<b>-11 667 261</b>	<b>-8 941 767</b>	<b>-8 831 024</b>	<b>-9 104 475</b>	<b>-1 348 447</b>
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	21 842 880			2 184 288		19 658 592		
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 825 008						10 825 008	
A : 191/102-Foncierie Eclat	4 128 505	4 156 205	-27 700					
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	20 833 920	361 000		2 083 392	18 750 528	-361 000		
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	518 400			518 400				
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 641 000			1 641 000				
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-9 841 296			-853 705	-3 033 936	-3 829 852	-2 123 804	1
1-Budget Cessions	49 948 417	4 517 205	-27 700	5 573 375	15 716 592	15 467 740	8 701 204	1
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000				1 040 000			
A : 191/500-Produits (Loyers)	38 708	36 979	1 735					-6
A : 191/501-Produits Divers	90 758	88 749	2 009					
A : 191/A401-Produits Financiers	919	920						-1
3-Budget Divers	1 170 385	126 648	3 744		1 040 000			-7
A : 191/410-Participations U522	5 007 761		325 979	325 806	819 343	1 404 588	1 404 588	727 457
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647						
4-Budget Participations	6 520 408	1 512 647	325 979	325 806	819 343	1 404 588	1 404 588	727 457
<b>Sous-total recettes</b>	<b>57 639 210</b>	<b>6 156 500</b>	<b>302 023</b>	<b>5 899 181</b>	<b>17 575 935</b>	<b>16 872 328</b>	<b>10 105 792</b>	<b>727 451</b>
C : 191/A610-Emprunts Encaissements	18 000 000	18 000 000						
C : 191/A620-Avances Encaissements	9 500 000	9 500 000						
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé		490 982	-8 600	-101 556	-101 556	-101 556	-101 556	-76 158
D : 191/A520-TVA Reversee	-4 021 976	-409 787				-1 204 068	-1 204 068	-1 204 053
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	-18 000 000	-12 000 000	-375 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 125 000	
D : 191/A620-Remboursement Avances	-9 500 000							-9 500 000
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-4 021 976</b>	<b>15 581 195</b>	<b>-383 600</b>	<b>-1 601 556</b>	<b>-1 601 556</b>	<b>-2 805 624</b>	<b>-2 430 624</b>	<b>-10 780 211</b>
<b>Trésorerie brute</b>		1 099 134	-262 141	634 717	505 655	1 614 165	1 474 168	1 474 168

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2017

Bilan et Echéancier prévisionnel réglé TTC: 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY										
Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	TVA TTC au 31/12/17	A fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-100 000	-100 000	-20 000	-120 000		-27 324	-92 676			
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)		-4 500	-900	-5 400	-5 400					
1-Budget Etudes Gs Regny	-100 000	-104 500	-20 900	-125 400	-32 724	-92 676				
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 472 500	-8 472 500	-1 694 500	-10 167 000			-2 541 750	-7 116 900	-508 350	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-391 125	-2 179 520	-435 904	-2 615 424			-1 307 712	-1 307 712		
B : 1911/350-Travaux Ecole P1c (Gs2)	-1 161 774									
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 389 976	-1 389 976	-277 995	-1 667 971			-711 516	-469 774	-486 680	-1
2-Budget Travaux Gs Regny	-11 415 375	-12 041 996	-2 408 399	-14 450 395			-711 516	-4 319 236	-8 911 292	-508 350
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-123 204		-123 204				-123 204		
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-30 000	-30 000	-6 000	-36 000	-5 599	-5 364	-21 456	-3 576		-5
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-50 000	-50 000	-10 000	-60 000				-30 000	-30 000	
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-203 204	-16 000	-219 204	-5 599	-5 364	-21 456	-156 780	-30 000	-5
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-559 396	-617 260		-617 260	-233	-124 343	-61 774	-308 678	-61 774	-60 389
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-58 089			-225				-225		
4-Budget Remuneration Gs Regny	-617 485	-617 485		-617 485	-233	-124 568	-61 774	-308 678	-61 774	-60 389
B : 1911/100-Acquisition	-631 121									
5-Budget Acquisition	-631 121									
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 967 185</b>	<b>-12 967 185</b>	<b>-2 445 299</b>	<b>-15 412 484</b>	<b>-5 832</b>	<b>-162 656</b>	<b>-887 422</b>	<b>-4 784 694</b>	<b>-9 003 066</b>	<b>-568 739</b>
A : 1911/100-Cessions Emprise Equipements Scolaires	631 121									
1-Budget Cessions	631 121									
A : 1911/330-Participations Ville Groupe Scolaire Vallon Regny	12 336 064	12 967 185	2 593 437	15 560 622		209 758	1 300 000	5 534 000	8 000 000	516 864
4-Budget Participations Equipements	12 336 064	12 967 185	2 593 437	15 560 622		209 758	1 300 000	5 534 000	8 000 000	516 864
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 967 185</b>	<b>12 967 185</b>	<b>2 593 437</b>	<b>15 560 622</b>		<b>209 758</b>	<b>1 300 000</b>	<b>5 534 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>516 864</b>
<b>Sous-total TVA</b>				<b>-148 138</b>			<b>-21 602</b>	<b>-37 032</b>	<b>-37 032</b>	<b>-15 440</b>
<b>Trésorerie brute</b>					<b>-5 832</b>	<b>41 270</b>	<b>432 246</b>	<b>1 144 520</b>	<b>104 422</b>	<b>15 515</b>

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2017

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/17: 191-VALLON REGNY

Designation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-664 737	-968 000	303 263
B : 191/105-Emprises Tronçon Sud	-228 010	-160 400	-67 610
B : 191/107-Emprises Tronçon Nord	-1 117 790	-999 001	-118 789
2-Budget Acquisitions U522	-1 345 800	-1 159 401	-186 399
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Réa à 2%-Avt 2)	-11 841 400	-12 122 200	280 800
B : 191/101-Indemnités de Remploi		-251 325	251 325
B : 191/102-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-124 500	-38 500	-86 000
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Ilot R		-614 250	614 250
B : 191/108-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	
B : 191/109-Contre Allée est du Bus	-1	-2	1
B : 191/110-Ilot Be-6		-1 000 650	1 000 650
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/112-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-372 743	-408 780	36 037
2-Budget Acquisitions	-14 054 169	-16 151 232	2 097 063
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	-673 502	-673 502	
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 302 000	-1 295 429	-6 571
B : 191/304-Réalisation Mail Pieton et Abords Groupe Scolaire	-1 562 393	-771 980	-790 413
B : 191/305-Cheminement Piéton Transversal Est	-298 433	-213 345	-85 088
B : 191/306-Réalisation Voie de Desserte 2	-223 604	-434 533	210 929
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-Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S	-31 354	-88 220	56 866
B : 191/310-Requalification Chemin des Tilleuls	-107 646	-771 980	664 334
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 792 138	-6 336 112	-456 026
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-822 293	-812 992	-9 301
B : 191/312-Démolitions Ancien Chemin de Cassis	-418 344	-485 069	66 725
B : 191/313-Démolitions U522 Nord	-439 868	-527 842	87 974
B : 191/314-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-208 333	-250 000	41 667
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-322 906	-322 807	-99
B : 191/316-Requalification Ancien Chemin de Cassis	-828 690	-834 700	6 010
B : 191/317-Requalification Traverse Régnv Ouest	-754 898	-978 010	223 112
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-3 006 196	-463 430	-2 542 766
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-333 841	-650 100	316 259
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 186 604	-1 206 000	19 396
B : 191/321-Réalisation U522 Tronçon Nord	-1 125 673	-1 279 891	154 218
B : 191/322-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-345 474	-406 230	60 756
B : 191/323-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-609 314	-223 410	-385 904
B : 191/324-Mail Piéton Traverse Régnv-Parc Maison Blanche	-102 138	-284 350	182 212
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-193 832	-679 800	485 968
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-731 177	-666 270	-64 907
B : 191/327-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-31 200	-350 000	318 800
B : 191/328-Réalisation Parc	-1 556 614	-2 252 030	695 416
B : 191/329-Requalification Parking Maison Blanche	-655 246	-649 446	-5 800
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 672 641	-13 322 377	-350 264
B : 191/400-Honoraires Techniques	-1 709 623	-1 887 527	177 904
B : 191/460-Etudes Techniques	-445 348	-532 825	87 477
3c-Budget Honoraires	-2 154 971	-2 420 352	265 381
B : 191/330-Aléas 5%	-905 513	-982 924	77 411
3c-Budget Travaux	-905 513	-982 924	77 411
B : 191/500-Charges de Gestion	-43 702	-90 000	46 298
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 010	-15 038	28
B : 191/502-Assurance	-14 160	-9 166	-4 994
B : 191/503-Taxes Foncières	-163 131	-346 559	183 428
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 783	-64 117	-12 666
B : 191/505-Reprographie et Communication	-333 441	-263 380	-70 061
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-270 467	-445 091	174 624
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-763	-763	
4-Budget Dép. Annexes	-917 457	-1 234 114	316 657
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-181 386	-178 091	-3 295
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 456 766	-783 839	-672 927
Aa30-Frais Financiers	-1 638 152	-961 930	-676 222
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-236 828	-249 828	13 000
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 432 513	-1 521 826	89 313
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 041 166	-2 923 717	882 551
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières		-114 035	114 035
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-25 000	-211 779	186 779
Aa40-Rémunération Société	-3 735 507	-5 021 185	1 285 678
<b>Sous-total dépenses</b>		<b>Recu au</b>	<b>Contrôle de légitimité</b>

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/17: 191-VALLON REGNY

A : 191/100-Cessions Ilots Parc	29 999 700	18 202 400	-11 797 300
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	1 534 200	9 020 840	7 486 640
A : 191/102-Fonciere Eclas	3 805 021	3 528 021	-277 000
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	4 284 400	17 361 600	13 077 200
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter		432 000	432 000
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus		1 367 500	1 367 500
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés		-8 201 080	-8 201 080
1-Budget Cessions	39 623 321	41 711 281	2 087 960
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 200 000	1 040 000	-160 000
A : 191/500-Produits (Loyers)	44 229	38 176	-6 053
A : 191/501-Produits Divers	80 732	81 468	736
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	1 325 880	1 160 563	-165 317
A : 191/410-Participations U522	3 437 422	4 173 134	735 712
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
4-Budget Participations	4 950 069	5 685 781	735 712
<b>Sous-total recettes</b>	<b>45 899 270</b>	<b>48 557 625</b>	<b>2 658 355</b>

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2017

ECART ANNEE 2017 TTC : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-191 448	-94 217	-97 231
1-Budget Etudes	-191 448	-94 217	-97 231
B : 191/105-Clos Sainte Marguerite	-130 802		-130 802
B : 191/106-Anc Ch de Cassis +grand Pré-Parcelles 853I21 : Aphm	-2 212		-2 212
2-Budget Acquisitions U522	-133 014		-133 014
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-35 832	25 007	-60 839
2-Budget Acquisitions	-35 832	25 007	-60 839
B : 191/400-Honoraires Techniques	-210 752	-12 197	-198 555
B : 191/460-Etudes Générales et Spécifiques	-57 621	-14 760	-42 861
3-Budget Travaux	-268 373	-26 957	-241 416
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-48 621	-12 651	-35 970
B : 191/306-Réalisation Voie de Liaison Entre Ilot B et Traverse Régný	-1 177	-2 284	1 107
3a-Budget Travaux Secteur Est	-49 798	-14 935	-34 863
B : 191/311-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-13 800	-2 685	-11 115
B : 191/315-Travaux Divers Réalisés	-8		-8
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 808	-2 685	-11 123
B : 191/598-Charges de Gestion	-1 696	-3 403	1 707
B : 191/599-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-2 105	-18 229	16 124
B : 191/603-Taxe sur Salaires	-18	-18	
B : 191/607-Reprographie et Communication		-7 870	7 870
B : 191/608-Assurance	-1 504	-113	-1 391
B : 191/609-Taxe Foncières		-19 428	19 428
4-Budget Dép. Annexes	-5 323	-49 061	43 738
B : 191/A401-Frais Financiers Ct	-3 968	-18 243	14 275
B : 191/A402-Frais Financiers Lt	-87 224		-87 224
Aa30-Frais Financiers	-91 192	-18 243	-72 949
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5% HT		-6 757	6 757
B : 191/A311-Avance sur Rém. sur Dépenses	-100 000	-93 242	-6 758
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-5 355		-5 355
Aa40-Rémunération Société	-105 355	-99 999	-5 356
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-894 143</b>	<b>-281 090</b>	<b>-613 053</b>
A : 191/124-Hmp	10 824		-10 824
1-Budget Cessions	10 824		-10 824
A : 191/620-Produits (Loyers)	3 179	2 318	-861
A : 191/630-Produits Divers	2 009	734	-1 275
3-Budget Divers	5 188	3 052	-2 136
<b>Sous-total recettes</b>	<b>16 012</b>	<b>3 052</b>	<b>-12 960</b>
C : 191/710-Emprunts Encaissements	6 000 000	6 000 000	
C : 191/800-Crédit de TVA Remboursé	-51 776	31 449	83 225
D : 191/A520-TVA Résiduelle	-381 328		381 328
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>5 566 896</b>	<b>6 031 449</b>	<b>464 553</b>

ECART ANNEE 2017 TTC : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 1911/E1-Frais de Repro / Pub.		-5 599	5 599
3-Budget Divers Gs Regny		-5 599	-5 599
B : 1911/F-Rémunération 5% HT Ecole T1		-233	233
4-Budget Remuneration Gs Regny		-233	-233
<b>Sous-total dépenses</b>		<b>-5 832</b>	<b>-5 832</b>
A : 1911/100-Cessions Emprise Équipements Scolaires			
D : 1911/7A-TVA Résiduelle	-24 368		24 368
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-24 368</b>		<b>24 368</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>4 664 397</b>	<b>5 747 579</b>	<b>-142 924</b>
<b>Trésorerie au 31/12/16</b>	<b>4 654 276</b>	<b>4 654 276</b>	
<b>Trésorerie au 31/12/17</b>	<b>10 121</b>	<b>1 093 303</b>	<b>-142 924</b>

Tableau des acquisitions :

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Section cadastrale	Date CV ou AF	Date AA
1-Acquisitions	Bastide Les Trembles (bati) 152 ancien chemin de cassis	375 000 €	1 178 m2	318,33 €/m2	HMP	847 D n°231	01/06/2018	00/00/00
1-Acquisitions	Contre Allée est du Bus	1 €	249 m2	0 €/m2	SCCV VALLON DE TOULOUSE	847 A 160	02/04/2014	02/04/2014
1-Acquisitions	Contre Allée Ouest du Bus	80 000 €	192 m2	416,66 €/m2	PASCAL	847 A 200	31/10/2013	22/01/2014
1-Acquisitions	Elargissement Ancien Ch de Cassis 847 A 117p et 118p	38 500 €	769 m2	0 €/m2	CCI	847 A 117 et 118	01/10/2019	01/12/2019
1-Acquisitions	Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	360 525 €	2 185 m2	165 €/m2	APHM	853 I 47,48,50,52,53	30/04/2014	21/08/2014
1-Acquisitions	Ilot BE-6 (parcelle 847 D 191-365 bd Ste Marguerite)	506 800 €	1 448 m2	350 €/m2	indivision FELLOUS/BOUTBOUL	847D191	01/01/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Ilot BE-6 (parcelle 847 D 7-av de Solvert)	124 600 €	1 246 m2	100 €/m2	copro residence Solvert	847D 7	01/01/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Ilot BE-6 (parcelles 847 D 4, 83 et 193)	369 250 €	1 055 m2	350 €/m2	LIAUTAUD	847D 4, 83 et 193	01/01/2019	00/00/00
1-Acquisitions	Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	900 000 €	3 135 m2	0 €/m2	PASCAL	847 A 199	01/01/2021	00/00/00
1-Acquisitions	Ilot R (parcelle 847 A 27-77 ancien ch de cassis)	614 250 €	1 755 m2	350 €/m2	indivision LEROUX/BRESSANGE	847 A 27	01/01/2021	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 - parcelle 853 L 30	95 000 €	1 259 m2	75,45 €/m2	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	853 L 30	31/07/2015	29/10/2015
1-Budget Acquisitions U522	U522 sud - parcelle 853 L35 (Clos Sainte Marguerite)	65 400 €	654 m2	100 €/m2	copro Clos Ste Marguerite		01/01/2019	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109	126 000 €	1 500 m2	84 €/m2	copro (ALLEE DES CYCLAMENS)	853 K 109	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 112P	50 000 €	700 m2	0 €/m2	copro	853 K 112	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	170 000 €	2 000 m2	0 €/m2	copro	853 K 123	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	300 000 €	344 m2	0 €/m2	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	853 K 21	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 22	1 €	431 m2	0 €/m2	IMAMP	853K22	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	120 000 €	1 200 m2	0 €/m2	indivision DUMONCEAU	853 K 4	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	20 000 €	300 m2	0 €/m2	copro	853 K 94	01/01/2020	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p	4 000 €	50 m2	0 €/m2	Mme Marcelli & Mme Melia	853 K 124	01/01/2019	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K125	9 000 €	121 m2	0 €/m2	Mme Marcelli & Mme Melia	853 K 125	01/01/2019	00/00/00
1-Budget Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	200 000 €	2 667 m2	0 €/m2	Mme Marcelli & Mme Melia	853 K 126	01/01/2019	00/00/00
1-Indemnité de réemploi	remploi (acq DUP)	251 325 €	0 m2	0 €/m2			01/01/2021	02/01/2021
1A-Acquisitions Foncier Public	Terrains municipaux	11 732 200 €	139 421 m2	84 €/m2	VDM	847 D 3/173/179/192/239 et 847 A 37/53/167/170/175/178/180/184...	24/12/2010	23/12/2010
1A-Acquisitions Foncier Public	Terrains municipaux- phase 2	260 000 €	3 086 m2	84 €/m2	VDM	847 A 168, 169, 171, 173, 174, 177, 183	01/01/2019	23/12/2010

Tableau des cessions :

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA
3-Cessions logement accession	ilot BE-1	2 094 400 €	2 720 m2	770 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-2a	793 000 €	1 220 m2	650 €/m2	PROGEREAL URBATIM	SDP	01/01/2019 01/02/2021
4-Cessions logements intermédiaires	ilot BE-2a	1 952 000 €	4 880 m2	400 €/m2	PROGEREAL URBATIM	SDP	01/01/2019 01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-2a	75 000 €	250 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-2b	2 456 300 €	3 190 m2	770 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
5A-Cessions Services	ilot BE-2b	63 000 €	420 m2	150 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-3	2 550 000 €	3 400 m2	750 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-3	199 200 €	664 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
5b-Cessions Commerces	ilot BE-3	540 000 €	1 800 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BE-4	3 172 500 €	4 230 m2	750 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-4	0 €	0 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
5A-Cessions Services	ilot BE4 - bibliothèque	121 500 €	810 m2	150 €/m2		SDP	01/01/2021 01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot BE-5	2 722 500 €	3 630 m2	750 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-5	87 000 €	290 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
4a-Cessions logement social	ilot BE-6	475 200 €	2 160 m2	220 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BE-6	60 000 €	200 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
	<b>TOTAL CESSIONS BUS EST</b>	<b>17 361 600 €</b>	<b>29 864 m2</b>				
4a-Cessions logement social	ilot BO-1	481 800 €	2 190 m2	220 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2023
4a-Cessions logement social	ilot BO-2	946 000 €	4 300 m2	220 €/m2	SOGIMA	SDP	01/01/2019 01/02/2023
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BO-2	36 000 €	120 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
4a-Cessions logement social	ilot BO-3	552 200 €	2 510 m2	220 €/m2	13 HABITAT	SDP	01/01/2019 01/02/2023
3-Cessions logement accession	ilot BO-4a	4 522 500 €	6 030 m2	750 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2023
4b-Cessions Activités/bureaux	ilot BO-4a	102 000 €	340 m2	300 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2021
3-Cessions logement accession	ilot BO-4b	2 179 100 €	2 830 m2	770 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2023
4a-Cessions logement social	ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	201 240 €	1 118 m2	180 €/m2	HMP	SDP	01/04/2018 01/02/2019
	<b>TOTAL CESSIONS BUS OUEST</b>	<b>9 020 840 €</b>	<b>19 438 m2</b>				
3-Cessions logement accession	ilot P-1a	4 248 000 €	5 310 m2	800 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2022
4a-Cessions logement social	ilot P-1b	213 400 €	970 m2	220 €/m2	13 HABITAT	SDP	01/01/2019 01/02/2022
5A-Cessions Services	ilot P-1c	360 000 €	2 400 m2	150 €/m2		SDP	01/01/2021 01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot P-2	3 703 700 €	4 810 m2	770 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot P-3	3 448 000 €	4 310 m2	800 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2022
3-Cessions logement accession	ilot P-4	6 229 300 €	8 090 m2	770 €/m2		SDP	01/01/2019 01/02/2022
	<b>TOTAL CESSIONS PARC</b>	<b>18 202 400 €</b>	<b>25 890 m2</b>				

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**VALLON REGNY**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N° T1600916CO**

**AVENANT N° 13**

**ENTRE :**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

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 Régné 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 **avenant n°11 (17/0728)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 010-2349/17/CM du 24 Juillet 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.

Afin d'harmoniser les modalités de rémunération de la SOLEAM, l'article de la rémunération est modifié.

Par **avenant n°12 ( )** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 Octobre 2018 a pour objet de modifier les modalités de rémunération.

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 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, 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, en revanche le montant de la participation de la Métropole aux équipements publics (U522 et traverse Régné) est porté

d'un montant de 4 124 906 € TTC à 5 007 761€ TTC pour tenir compte de la réévaluation du cout d'aménagements de la U522 et de la voie la connectant au BUS.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- d'approuver le montant et le nouvel échéancier de versement de la participation aux équipements
- 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 31/12/17.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 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 5 007 761 € TTC, dont l'échéancier de versement est le suivant :

2018 : 325 979 € TTC  
2019 : 325 806 € TTC  
2020 : 819 343 € TTC  
2021 : 1 404 588 € TTC  
2022 : 1 404 588 € TTC  
2023 : 727 457 € 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 1 432 513 € à 1 521 826€.

Le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation est fixé comme suit :

Déjà pris : 751 816€  
2018 : 93 723 €  
2019 : 251 168 €  
2020 : 179 381 €  
2021 : 182 746 €  
2022 : 31 500 €  
2023 : 31 492 €

##### **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

<b>Pour la Métropole Aix Marseille:</b>	<b>Pour le concessionnaire :</b> <b>Le Directeur Général</b>  <b>Jean-Yves MIAUX</b>
---	---