

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU  
CONSEIL DE LA METROPOLE**

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE VALLON DE REGNY À  
MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM -  
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU  
31 DÉCEMBRE 2019 - APPROBATION DE L'AVENANT 15 À LA CONVENTION  
DE CONCESSION**

Située dans le 9ème arrondissement en limite avec le 10ème et entre les trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la ZAC du Vallon Régnys couvre un territoire d'environ 34 hectares.

Le projet urbain porté par la ZAC est centré sur quatre objectifs principaux :

- créer un nouveau quartier d'habitat mixte en y intégrant une fonction économique,
- constituer un cœur de quartier regroupant l'ensemble des fonctions propres à une centralité de proximité,
- s'appuyer sur les axes structurants que constituent le boulevard Urbain Sud et la traverse Régnys pour organiser une nouvelle trame viaire,
- 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.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille 07/0243/TUGE le 19 mars 2007

L'aménagement en a été confié, après mise en concurrence, à la SEM Marseille Aménagement par convention de concession approuvée par délibération 06/0205/TUGE du Conseil Municipal de Marseille le 27 mars 2006.

Cette opération a depuis été transférée à la SPL SOLEAM conformément à la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal de Marseille du 07 octobre 2013 et la Métropole s'est substituée à la Ville en tant que concédant par avenant n° 9 à la convention de concession.

Le montant des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 89 869 333 euros TTC. Il est en hausse de 17 187 413 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

Cette participation s'élève à 1 512 647 euros TTC inchangée par rapport au dernier bilan et déjà versée en 2015 par la Ville de Marseille, précédant concédant.

### Participation de la Métropole au coût de certains équipements publics:

Cette participation aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur s'élève à 5 334 924 euros TTC, inchangée par rapport au dernier bilan approuvé, dont 651 785 euros ont déjà été versés au 31/12/2019 et 683 333 euros versés en 2020.

### Participation de la Ville de Marseille

- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 21 399 468 € TTC répartie de la manière suivante :
  - Participation aux équipements scolaires : 12 999 468 euros TTC en baisse de 2 561 154 euros pour tenir compte des participations affectées à cet équipement à percevoir par SOLEAM dans le cadre du PUP Régny.
  - Participation de la Ville de Marseille pour la réalisation de la Médiathèque et la Maison de Quartier au sein d'un même bâti : 8 400 000 € TTC. Le versement de la participation de la Ville pour la réalisation de ces deux équipements fera l'objet d'une convention spécifique avec la Métropole et SOLEAM, toutefois la prise en charge financière par la Ville à hauteur de 8.4M€ a déjà fait l'objet d'une délibération de cette collectivité précisant que le prix du foncier viendra majorer cette contribution après estimation par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

### Avenant n°15

Il acte le nouvel échancier des rémunérations sur dépenses prises par l'aménageur.

**RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE**

**Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement**

■ Séance du 17 Décembre 2020

16686

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019 de la Concession d'aménagement de la ZAC de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement passée avec la SOLEAM. Approbation de l'avenant n°15 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 Régny 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,
- s'appuyer sur les axes structurants que constituent le boulevard Urbain Sud et la traverse Régny pour organiser une nouvelle trame viaire,

- 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 en 2005, 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, il a été décidé de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le Boulevard Urbain Sud. La réalisation de cette voie ayant été différée, la commercialisation et les travaux d'aménagement de la ZAC ont été décalés.

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 voies existantes ont été également réalisés. De même, une nouvelle voie, nommée Martha Hartmann, entre l'Avenue de la Grande Bastide et la Traverse Regny a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie livré en février 2016.

D'autre part, afin de fluidifier la circulation du secteur, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole avait décidé de réaliser de manière anticipée les prolongements des contre-allées du futur Boulevard Urbain Sud entre le chemin du Vallon de Toulouse et le boulevard Paul Claudel. La réalisation de ces voiries et la maîtrise foncière avait été confiées à la Soleam par une convention de mandat lors du Conseil Communautaire du 28 juin 2013. La SOLEAM, dans le cadre de ce mandat, a procédé aux acquisitions foncières nécessaires au projet et a fait réaliser les études de conception jusqu'au stade avant-projet. Toutefois, la programmation décalée du Boulevard Urbain Sud et la complexité du projet global et de ses emprises a nécessité la reprise complète de la maîtrise d'ouvrage par la Métropole. La clôture de cette convention de mandat a été approuvée par le bureau de la Métropole lors de sa séance du 26 septembre 2019.

Enfin, une refonte du projet initial, qui ne correspondait plus aux ambitions de la collectivité a été envisagée dès 2015, la ZAC n'étant pas significativement lancée à cette époque. Dans ce contexte, la Soleam a engagé fin 2015 une consultation visant à désigner un urbaniste-conseil pour réinterroger tout le projet en intégrant quelques aménagements déjà réalisés.

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 cette situation 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. La délibération approuvant le CRAC établi au 31 décembre 2018 a prorogé de 4 ans supplémentaires l'opération jusqu'en 2027.

La refonte du projet urbain entre 2016 et 2019 a permis de concevoir un nouveau plan de masse ambitieux visant à faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures, dont le Boulevard Urbain Sud, grâce à une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en proposant un tissu urbain vivant et appropriable.

Parallèlement, le Programme des Équipements Publics de la ZAC a été modifié afin de tenir compte notamment :

- des changements de maîtrise d'ouvrage liés au transfert de la concession d'aménagement à la Métropole,
- 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,
- de l'ajustement de l'estimation du coût des équipements en fonction des études de maîtrise

d'œuvre et des travaux menés déjà engagés,

- 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, pour ce qui le concerne, par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 3 octobre 2016 et par le Conseil de Métropole du 17 octobre 2016.

De plus, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 17 juin 2019 a approuvé une nouvelle modification de ce programme pour intégrer la réalisation d'un équipement sportif municipal à réaliser par l'aménageur, constitué de 5 courts de tennis et d'un club house, qui viendra pérenniser cette offre sportive pour le quartier. En effet, les 4 courts de tennis existants sont situés sur l'emprise du futur groupe scolaire et doivent être déplacés.

Ce programme des équipements publics modifié a été approuvé par le Conseil de la Métropole par délibération n°URB 025-644/19/CM du 20 juin 2019.

Le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 25 novembre 2019 a approuvé une nouvelle modification de ce programme pour intégrer la réalisation d'une médiathèque et d'une maison de quartier par SOLEAM, au sein d'un îlot dédié. Ces équipements seront pris en charge par la Ville de Marseille pour un montant prévisionnel de 7 000 000 d'Euros HT auquel s'ajoutera le prix du foncier.

Ce programme modifié a été approuvé par le Conseil de la Métropole par délibération n°URB 052-7944/19/CM du 19 décembre 2019.

D'autre part, au regard de la nouvelle dynamique immobilière constatée aux abords de la ZAC, le Conseil de la Métropole a approuvé le 17 octobre 2016, un Projet Urbain Partenarial et une première convention à signer avec les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM Méditerranée pour la réalisation d'une opération de logements et commerces.

Cette première convention étant devenue caduque en 2018, deux conventions ont été approuvées 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 du projet urbain et de ses abords ainsi que les nouvelles échéances du Projet Urbain Partenarial.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, car les promoteurs n'avaient toujours pas acquis le foncier dans le délai imparti par la convention.

Ainsi, par délibération n°URB 051-7943/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé deux nouvelles conventions avec les promoteurs du projet immobilier actualisées selon les évolutions des

caractéristiques des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations immobilières et permettre à SOLEAM, chargée de réaliser ces équipements, situés dans la ZAC, de percevoir directement les participations des promoteurs.

Approbation des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) successifs par la Ville de Marseille concédant initial 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 en hausse de 4 945 591 euros par rapport au coût approuvé avec la convention de concession.

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/DEVD du 25 octobre 2010, avec une prorogation de cinq ans de la durée de la concession avec un prix de revient total de 46 106 396 euros en hausse de 811 090 euros.

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 256 575 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 initiale de la Ville à l'équilibre du bilan de 825 224 euros. Par ailleurs, une avance financière à l'opération d'un montant de 4,5 millions d'euros a été consentie par la Ville avec un premier versement prévu en 2014.

Le CRAC établi au 31 décembre 2011 a été approuvé par délibération 12/0547/DEVD du 25 juin 2012. Le prix de revient s'établit à 46 449 768 euros TTC en augmentation de 599 947 euros. 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 avec un prix de revient de 45 315 166 euros TTC en baisse de 1 134 602 euros. La participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan est restée inchangée du fait d'une baisse de recettes du même montant. 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. Un échéancier de versement de la rémunération sur dépenses de l'aménageur, prise en partie par anticipation, a fait l'objet d'un avenant n°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 en hausse de 7 432 575 euros. Cette hausse étant liée notamment à la réalisation par l'aménageur du groupe scolaire prévu au Programme des Équipements Publics, compensée par la participation de la Ville à cet équipement.

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 prise en charge par la Ville du 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.

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

Approbation des Comptes Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) et des avenants successifs par la Métropole devenue concédant de l'opération :

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°T1600915CO.

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 mais une participation de la Métropole au coût des équipements n'étant 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 restant 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

Le CRAC établi au 31 décembre 2017 a été approuvé par délibération n°URB 047-5178/118/CM du 13 décembre 2018 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 73 051 693 euros TTC en augmentation de 2 875 560 euros TTC. 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 était de 5 007 761 euros en augmentation de 882 855 euros. L'avenant n°13 a approuvé l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et les échéanciers de versement de cette participation et des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

Le CRAC établi au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération n°URB 025-6447/19/CM du 20 juin 2019 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le prix de revient total était de 73 520 374 euros TTC en augmentation de 320 572 euros TTC. 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 était de 5 334 924 euros TTC, en augmentation de 327 163 euros.

L'avenant n°14 a approuvé la prorogation de 4 ans de l'opération, jusqu'en 2027, l'augmentation de la participation de la Métropole au coût des équipements publics et son échéancier de versement ainsi que le nouvel échéancier des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

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 2019 ainsi que l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

Activité de la concession jusqu'au 31 décembre :

Sur cette période ont été engagés les travaux suivants :

- La création de la place Didier Garnier qui constitue le parvis du Collège ainsi que la création de l'Allée Didier Garnier composée d'une aire de stationnement
- Le réaménagement de l'avenue Grand Pré et de son carrefour avec l'ancien chemin de Cassis
- La création d'une voie de desserte permettant de relier la traverse Pelissier, les contre-allées du Boulevard Urbain Sud et les Allées Didier Garnier
- La création de la voie Martha Hartmann qui relie la traverse Regny et l'Avenue de la Grande Bastide et assure la desserte du centre gérontologique
- Un lot a été commercialisé pour la réalisation d'un centre de gérontologie livré en février 2016

**Activité de la concession sur l'année 2019 et perspectives pour les années à venir :**

L'année 2019 a permis de poursuivre la désignation des groupements promoteurs et architectes des différents lots de la ZAC, de lancer les études de maîtrise d'œuvre pour les espaces publics et de maîtrise d'œuvre urbaine, de désigner la mission Ordonnancement Pilotage et Coordination Urbaine (OPCU) et la mission CIM Management (City Information Modeling).

Les ateliers de co-conception avec les groupements retenus sur chaque îlot ont débutés à l'automne 2019. Sous la direction de l'architecte conseil de la ZAC, ils permettent de rechercher une cohérence de chaque projet immobilier avec le nouveau quartier et de trouver les meilleures réponses aux ambitions urbaines, architecturales et environnementales de la ZAC.

En ce qui concerne les acquisitions foncières : en 2019 l'aménageur a poursuivi les négociations amiables, permettant de maîtriser la totalité du tracé de la U522 Sud. En 2020 SOLEAM poursuivra des négociations concernant le tracé de la U522 Nord et constituera un dossier de DUP qui sera déposé en Préfecture en 2021 pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable.

En ce qui concerne les études : Il est prévu en 2020 de continuer les études de conception des espaces publics de la ZAC, également de poursuivre la mise à jour du dossier de réalisation au regard de la refonte du projet urbain avec :

- une mise à jour du programme des équipements publics et des modalités de financement, l'approbation du nouveau Programme global de construction,
- une nouvelle étude d'impact, engagée en 2019 et qui se poursuivra en 2020,
- un dossier Loi sur l'Eau et
- une étude sur les énergies renouvelables.

L'enquête publique sur l'Autorisation Environnementale Unique se déroulera en 2021 et le nouveau dossier de réalisation pourra ensuite être soumis à l'approbation du concédant.

Il n'y a pas eu de travaux réalisés en 2019. La mise en œuvre des travaux sur la ZAC s'effectuera dans les années à venir dans un phasage cohérent avec la mise en chantier des différents îlots de la ZAC.

Il doit être noté à ce stade que le renforcement des prescriptions concernant les eaux pluviales, la qualité recherchée sur les aménagements projetés ainsi que la mise à jour des estimations se traduiront par une hausse du montant prévisionnel des travaux qui devra être validée avec les modalités prévisionnelles de financement du dossier de réalisation modifié.

En ce qui concerne la commercialisation : 10 compromis ont été signés dont 5 en 2018 et 5 en 2019 permettant à la SOLEAM de se rémunérer sur les recettes de cession.

Le concédant a suspendu ses agréments dans l'attente de la mise à jour du dossier de réalisation. SOLEAM envisage la signature de 5 nouveaux compromis sur les années 2020 et 2021.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, les dépenses engagées s'élèvent à 1 077 413 euros TTC au lieu de 4 146 852 euros TTC envisagés au précédent bilan. L'écart de 3 069 439 euros TTC se justifie notamment par :

- un écart de - 1 642 984 euros sur le poste acquisitions foncières dues au report de plusieurs acquisitions sur les années 2020 et 2021 ainsi que l'abandon d'une acquisition pour l'extension de l'ilot BE6,
- un écart de - 108 072 euros au niveau des honoraires et études préalables lié au décalage de la facturation en 2020 de la mission relative à l'animation des ateliers de co-conception et la définition de la stratégie environnementale,
- un écart de - 504 660 euros au niveau des études techniques du fait d'une facturation moindre que prévue,
- un écart de - 260 000 euros au niveau des travaux du fait du report des interventions sur la Bastide des Trembles et de certains travaux de signalisation sur voiries
- un écart de - 93 678 euros des dépenses annexes
- un écart de - 462 630 euros au niveau de la rémunération du concessionnaire essentiellement lié au report de certaines dépenses et recettes sur les années suivantes
- une augmentation de 2 585 euros des frais financiers par rapport au montant prévu en 2019.

En ce qui concerne les dépenses relatives au groupe scolaire, elles s'élèvent à 818 230 euros TTC en baisse de 254 178 euros TTC par rapport aux prévisions.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant des dépenses réalisées s'élève à 24 057 659 euros HT soit 26,76% du budget prévisionnel à terme. Il se répartit sur les postes suivants :

- budget études :	593 914 euros soit 51,26% de réalisation par rapport au budget prévisionnel à terme
- budget acquisition (dont U522) :	12 876 941 euros soit 77,28% de réalisation
- budget travaux et honoraires :	5 501 237 euros soit 33,01% de réalisation
- budget dépenses annexes :	677 451 euros soit 53,75% de réalisation
- budget frais financiers :	912 065 euros soit 95,57% de réalisation
- Rémunération de l'aménageur :	2 354 984 euros soit 38,33% de réalisation
- Groupe scolaire :	1 031 231 euros soit 6,70% de réalisation

- TVA Groupe scolaire 109 836 euros

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 89 869 333 euros TTC.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Études :	1 158 526 euros soit 1.30 % du coût de l'opération
- Acquisitions (dont U522) :	16 661 190 euros soit 18.55% du coût de l'opération
- Travaux et honoraires :	36 771 077 euros soit 40,91% du coût de l'opération
- travaux Médiathèque et maison de quartier	8 000 000 euros soit 8,90% du coût de l'opération
- Dépenses annexes :	1 260 193 euros soit 1,40% du coût de l'opération
- Frais financiers :	954 311 euros soit 1,06% du coût de l'opération
- rémunération aménageur :	6 143 298 euros soit 6,83% du coût de l'opération
- Groupe scolaire :	15 404 851 euros soit 17,14% du coût de l'opération
- TVA :	3 515 887 euros soit 3,91% du coût de l'opération

En l'attente de l'approbation du dossier de réalisation modifié, il est proposé de faire apparaître au CRAC et d'approuver uniquement les dépenses prévisionnelles courtes terme et leurs variations, les autres dépenses liées aux évolutions du parti d'aménagement devant faire l'objet d'un examen ultérieur dans le cadre de l'approbation du bilan annexé au nouveau dossier de réalisation.

Le montant total des dépenses à terme est donc en hausse de 17 187 413 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart se justifie essentiellement par :

- une baisse de 1 440 euros du budget études, non significative,
- une baisse de 699 907 euros du budget acquisitions du fait de la suppression de plusieurs acquisitions ou de réduction d'emprises foncières,
- une hausse de 12 930 850 euros du budget travaux d'aménagement, honoraires et aléas se déclinant en :
  - Une hausse de 3 890 919 euros liée à la réévaluation des travaux de la U522 pour prendre en compte les études relatives à la gestion des eaux pluviales par rapport au nouveau schéma directeur.

- Une hausse de 8 000 000 euros liée à l'intégration dans le budget de la ZAC du nouvel équipement municipal sur l'ilot BE1 (Médiathèque et maison de quartier). Cette dépense est intégralement compensée par la Ville de Marseille.
- Une hausse de 1 039 931 euros du budget honoraires du fait de l'augmentation du montant des travaux

- une baisse de 136 636 euros du poste Dépenses annexes,

- une hausse de 52 euros du poste Frais Financiers, non significatif,

- une hausse de 1 072 800 euros du poste Rémunérations lié à l'évolution des dépenses et recettes de l'opération,

- une baisse de 7 632 euros du poste relatif au Groupe Scolaire

- une hausse de 534 974 euros du poste TVA.

Nota : Il a été convenu d'augmenter le poste aléas de 3 494 352 euros à titre de provision, pour anticiper les surcouts à venir lors de l'approbation du nouveau projet et ne pas approuver aujourd'hui à titre provisoire un bilan bénéficiaire.

#### Recettes :

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 2 705 782 euros avec un écart à la baisse de 3 249 056 euros par rapport aux prévisions. Cet écart est justifié notamment par un report sur 2020 et 2021 de la signature de 5 nouvelles promesses de ventes.

Concernant le Groupe Scolaire, la participation de la Ville de Marseille de 1 416 867 euros pour 2019 a été versée comme prévue.

#### État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Au 31 décembre 2019, le montant des recettes cumulées hors participations des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, s'élève à 6 947 099 euros soit un taux d'avancement de 10,23% au regard des recettes prévisionnelles envisagées au terme de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- Cession de charges foncières 6 813 702 euros soit 11,86% du budget prévisionnel à terme

- Produits divers : 133 397 euros soit 1,27% du budget prévisionnel à terme

Les participations des collectivités perçues par l'opération s'élèvent à 2 164 432 euros

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 61 622 295 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements, en hausse de 10 510 114 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart à la hausse s'explique notamment par :

- Une hausse de 7 503 872 euros du budget cessions du fait de la réduction d'un montant de 6 222 292 euros de la provision prévue pour permettre des abattements sur les prix de vente des terrains, en vue de favoriser la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en termes d'innovation. Il n'y aura pas de clause d'abattement dans les compromis et actes de vente.

Par ailleurs, il est envisagé des valorisations supérieures à celles attendues au précédent bilan sur d'autres ilots. Exemple la cession de la Bastide des Trembles dont le prix de cession passerait de 432 000 euros TTC à 700 000 euros TTC.

- Une hausse de 871 947 du budget divers lié à l'inscription au budget des participations à percevoir par l'aménageur, via les conventions n°1 et 2 du PUP Vallon Regny, pour un montant de 867 916 euros concernant les travaux sur les voies U522 Sud et ancien chemin de Cassis .
- Une hausse de 2 134 295 euros lié à l'inscription au budget des participations à percevoir par l'aménageur, via les conventions n°1 et 2 du PUP Vallon Regny pour le groupe scolaire

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 2017. Cette participation a été versée par la Ville de Marseille, précédent concédant, en février 2015.

Participations des collectivités affectées aux équipements publics :

- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 21 399 468 € TTC répartie de la manière suivante :
  - Participation aux équipements scolaires : 12 999 468 euros TTC en baisse de 2 561 154 euros pour tenir compte des participations affectées à cet équipement à percevoir par SOLEAM dans le cadre du PUP Régny.
  - Participation de la Ville de Marseille pour la réalisation de la Médiathèque et la Maison de Quartier au sein d'un même bâti : 8 400 000 € TTC. Le versement de la participation de la Ville pour la réalisation de ces deux équipements fera l'objet d'une convention spécifique avec la Métropole et SOLEAM, toutefois la prise en charge financière par la Ville à hauteur de 8.4M€ a déjà fait l'objet d'une délibération de cette collectivité précisant que le prix du foncier viendra majorer cette contribution après estimation par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

- Participation de la Métropole aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur :

Elle s'élève à 5 334 924 euros TTC inchangée par rapport au dernier bilan.

651 785 euros ont déjà été versés par la Métropole au 31/12/2019 et 683 333 euros ont été versés en 2020. Le solde des versements est envisagé de la manière suivante :

2021 : 1 540 598 euros

2022 : 1 404 588 euros

2023 : 1 054 620 euros

#### Prix de cessions et montants de participations constructeurs

Ils s'établissent de la manière suivante :

300 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les bureaux

250 à 300 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les commerces

150 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les équipements (hors équipements publics)

Entre 650 et 850 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les logements en accession libre à la propriété

400 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les logements en accession à prix maîtrisés

300 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les logements en accessions sociale à la propriété

220 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp pour les logements locatifs sociaux (sauf ilot BO5 cédé à 180 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp)

Montant des participations des constructeurs aux équipements publics de la ZAC : 200 euros HT/m<sup>2</sup> de sdp.

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 bilan au 31 décembre 2016 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 Régny a été freinée dans sa réalisation. Ceci génère une incohérence entre la prestation fournie et le niveau 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 2 199 631 euros soit 5% du montant des dépenses prévisionnelles. Au 31 décembre 2019, l'aménageur a déjà perçu 333 796 euros de rémunération calculée sur les dépenses réellement effectuées et 394 903 euros d'avance.

Un nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses est envisagé de la manière suivante pour tenir compte du remboursement des 394 903 euros avancés :

2020 : 47 008 euros non appelés au titre du remboursement partiel de l'avance

2021 : 372 917 euros, seuls 25 021 euros seront appelés, le solde de 347 896 euros allant au remboursement de l'avance.

2022 : 395 280 euros

2023 : 608 347 euros

2024 : 442 284 euros

Il est proposé d'approuver ce nouvel échéancier via l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement.

Trésorerie de l'opération :

Elle est négative au 31 décembre 2019 pour un montant de 206 189 euros.

Emprunts :

Les emprunts contractés au 31 décembre 2019 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 14 062 500 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements s'étalera entre 2020 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC du Vallon de Regny au 31 décembre 2019, l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés le compte rendu annuel à la collectivité relatif à la ZAC du Vallon de Regny au 31 décembre 2019 et 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 2 :**

Est approuvée la participation de la Métropole pour un montant de 5 334 924 euros TTC à la réalisation des équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'aménageur, inchangée par rapport au dernier bilan. 651 785 euros ont déjà été versé au 31/12/2019. L'échéancier du versement du solde est prévu de la manière suivante :

2020 :	683 333 euros
2021 :	1 540 598 euros
2022 :	1 404 588 euros

2023 : 1 054 620 euros

**Article 3:**

Est approuvé l'avenant n°15 à la convention de concession d'aménagement ci-annexé actant le nouvel échéancier des rémunérations sur dépenses.

**Article 4:**

Est approuvé le montant des participations des constructeurs aux équipements publics de la ZAC à 200 euros HT/m2 de sdp.

**Article 5:**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Fonds européens,  
Relation avec les institutions européennes

Roland GIBERTI



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ  
AU 31 DÉCEMBRE 2019**

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>RAPPORT DE PRESENTATION</u></b> .....	<b>4</b>
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u> .....	4
2)	<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	5
3)	<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u> .....	5
4)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u> .....	5
<b>II.</b>	<b><u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u></b>	<b>7</b>
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u> .....	7
2)	<u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</u> .....	16
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i> .....	16
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i> .....	18
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i> .....	19
d.	<i>L'avancement des participations du concédant</i> .....	20
e.	<i>L'avancement des rétrocessions</i> .....	21
<b>III.</b>	<b><u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u></b> .....	<b>22</b>
1)	<u>LES DEPENSES ZAC</u> .....	22
a.	<i>Les acquisitions foncières</i> .....	22
b.	<i>Les Dossiers en phase « Études »</i> .....	22
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i> .....	23
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i> .....	24
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i> .....	24
f.	<i>Les frais financiers</i> .....	25
2)	<u>LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE</u> .....	25
3)	<u>LES RECETTES ZAC</u> .....	26
a.	<i>Les cessions</i> .....	26
b.	<i>Le budget « Divers »</i> .....	26
c.	<i>La participation du « Concédant »</i> .....	26
4)	<u>LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE</u> .....	27
5)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE</u> .....	27
<b>IV.</b>	<b><u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES</u></b> .....	<b>28</b>
1)	<u>LES DEPENSES ZAC</u> .....	28
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i> .....	28
b.	<i>En ce qui concerne les études</i> .....	30
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i> .....	31
d.	<i>En ce qui concerne les travaux d'équipement liés au secteur BE1</i> .....	33
e.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i> .....	34
f.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i> .....	34
2)	<u>LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VDM</u> .....	34
3)	<u>LES RECETTES DE LA ZAC</u> .....	36
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i> .....	36
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics</i> .....	38
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations de la Ville de Marseille aux équipements</i> .....	38
d.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant</i> .....	39
4)	<u>LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VILLE DE MARSEILLE</u> .....	39

<b>V. <u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL</u></b> :.....	<b>40</b>
<b>VI. <u>ANNEXES</u></b> .....	<b>45</b>
Bilan CONSOLIDE .....	46
*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle.....	47
Tableau des écarts-TTC.....	48
Écart Année 2019-TTC.....	50
*Groupe Scolaire regny : Échéancier de trésorerie prévisionnelle .....	51
Tableau des écarts-TTC.....	51
Écart Année 2019-TTC.....	52
Tableau des acquisitions et des cessions .....	53

## 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.
- Avenant 12 (18/0847), approuvé par délibération URB 026-4644/18/CM en date du 18 Octobre 2018, ayant pour objet de modifier les modalités de rémunération de liquidation et l'échéancier de versement des rémunérations sur le GS Vallon Regny.
- Avenant 13 (19/0127), approuvé par délibération URB 047-5178/18/CM en date du 13 Décembre 2018, ayant pour objet de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics.
- Avenant 14 (19/0704), approuvé par délibération URB 025-6447/19/CM en date du 20 Juin 2019, ayant pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation du concédant aux équipements publics, de proroger de 4 ans l'opération, d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

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

**Durée prorogée** : jusqu'au 22 mai 2027. 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.**

- Avenant 14, approuvé par délibération URB 02-6447/19/CM en date du 20 juin 2019, ayant pour objet de proroger la durée de la concession de 4 années supplémentaires, **soit jusqu'au 22 mai 2027.**

**Mode de rémunération :**

- 2% sur les dépenses d'acquisitions auprès des collectivités locales,
- 5% sur les dépenses HT (hors frais financiers),
- 7 % sur les recettes HT, suivant avenant n° 12
- 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>	Dominante logements avec bureaux, RDC commerciaux, services et équipements associés
<b>Programme des équipements publics :</b>	Réalisation des espaces publics de la ZAC (voiries, espaces verts, réseaux et bassins de rétention nécessaires au fonctionnement de l'opération) et des équipements publics (groupes scolaires, médiathèque, maison de quartier, terrains de tennis)
<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 15 000 m <sup>2</sup> restant à acquérir
<b>Commercialisation :</b>	Commercialisation définitive d'un îlot constructible (centre de gérontologie), soit 11% de la surface à commercialiser  10 îlots sous promesses synallagmatiques de vente au 31.12.2019, soit 56% de la surface à commercialiser.

**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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délibération AEC 0001 – 397/13/CC du 28/06/13</li> <li>- OAP n°21 au PLUI approuvé par délibération du conseil métropolitain du 19/12/2019</li> </ul>
<b>DUP :</b>	En cours d'élaboration, dépôt prévue début 2021

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

<b>Dernier bilan approuvé :</b>	CRAC 2018-approbation par délibération n° URB 025-6447/19/CM du 20/06/2019
<b>Budget d'origine :</b>	40,11 Millions € TTC
<b>Budget du CRACL au 31/12/18 :</b>	57,96 Millions € TTC
<b>Budget du CRACL au 31/12/19 :</b>	89,940 Millions € TTC
<b>Participation d'origine :</b>	0 €
<b>Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/19) :</b>	1 512 647 € TTC
<b>Participation aux équipements (au 31/12/2019) :</b>	5 334 924 € TTC
<b>Soit une participation publique totale prévue de :</b>	<b>6 847 571 € TTC</b>
<b>Participation versée au 31/12/19 :</b>	1 512 647 € à l'équilibre + 651 785 € aux équipements
<b>Avance versée au 31/12/19 :</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 :**

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

*COMMERCES* : 250 à 300 EUROS HT/m<sup>2</sup> de SDP

*EQUIPEMENTS (hors équipements publics)* : 150 EUROS HT/M<sup>2</sup> DE SDP

EQUIPEMENTS PUBLICS : estimation France Domaines

**LOGEMENTS :**

Logements en accession libre à la propriété : entre 650 et 850 EUROS HT/m<sup>2</sup> de SDP

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

Logements en accession sociale à la propriété : 300 € HT/m<sup>2</sup> 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

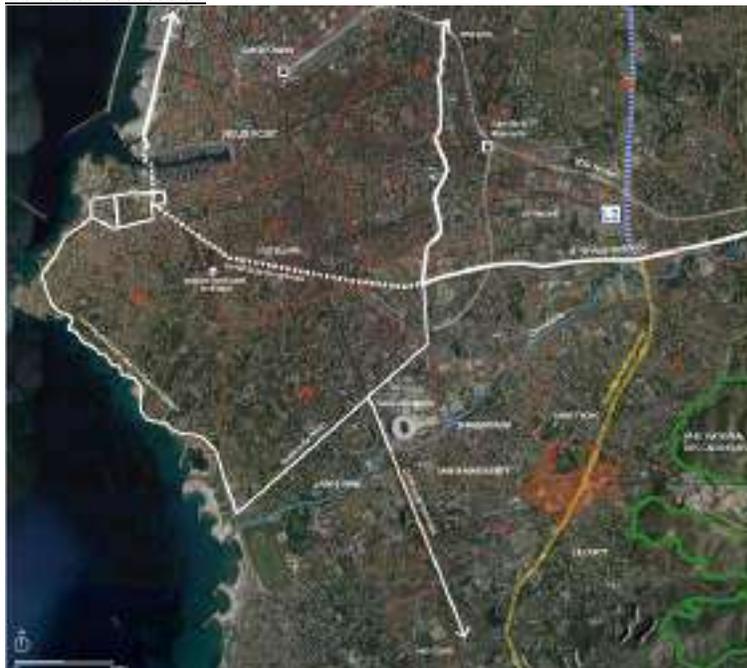
### 1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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 9<sup>ème</sup> arrondissement de la commune avec la Va, entre les quartiers Cabot-Marguerite, Saint-Thomé et Cabot, le site est aujourd'hui une réserve foncière enclavée de zones résidentielles et de grands équipements de santé.

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

Le site de l'ouvrage est inscrit au Parc National des Calanques. Les nombre d'arbres (800m) permet de relier le centre du Vallon Régny et l'entrée de l'axe Camargue (Berges) au pied du massif de Saint Cyr.

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

Le Boulevard Urbain Sud est un axe clé de la future mobilité de Marseille. Ce projet est l'élément déterminant de la matérialisation de cet espace encore non construit aujourd'hui.



**LE PROJET URBAIN INITIAL :**

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 Régnys, 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 REFONTE DU PROJET URBAIN DE 2016 A 2019**

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'ilot 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.

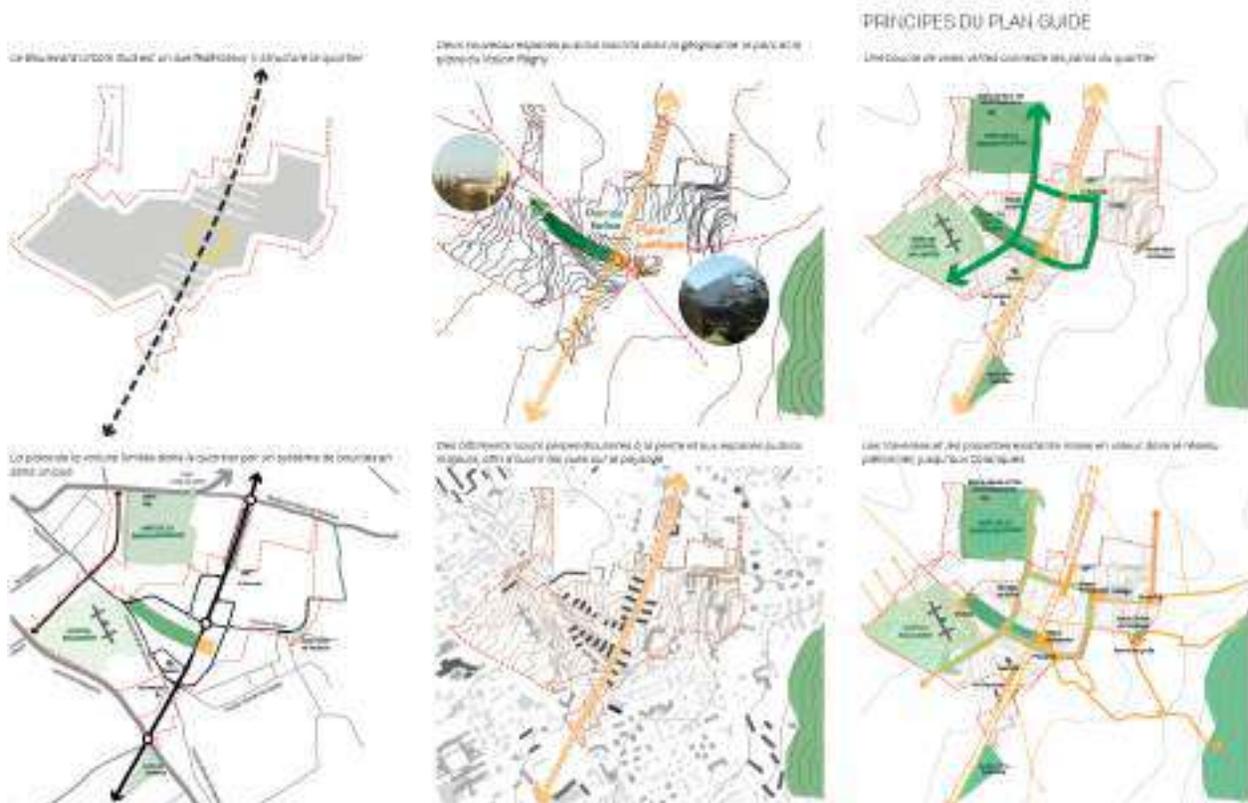
Ces questionnements s'inscrivent dans une nouvelle dynamique liée à la réalisation du BUS, dont le tronçon reliant l'échangeur Florian au bd Ste Marguerite, traversant la ZAC Vallon Régny, est livré en 2020. Ceci coïncide avec l'approbation du PLUI en décembre 2019, qui permet la mise en œuvre opérationnelle 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, figurant à l'OAP n°21 du PLUI, s'appuie sur les principes ci-après :

- 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
  - Des solutions innovantes en termes de production d'énergie en favorisant les énergies renouvelables

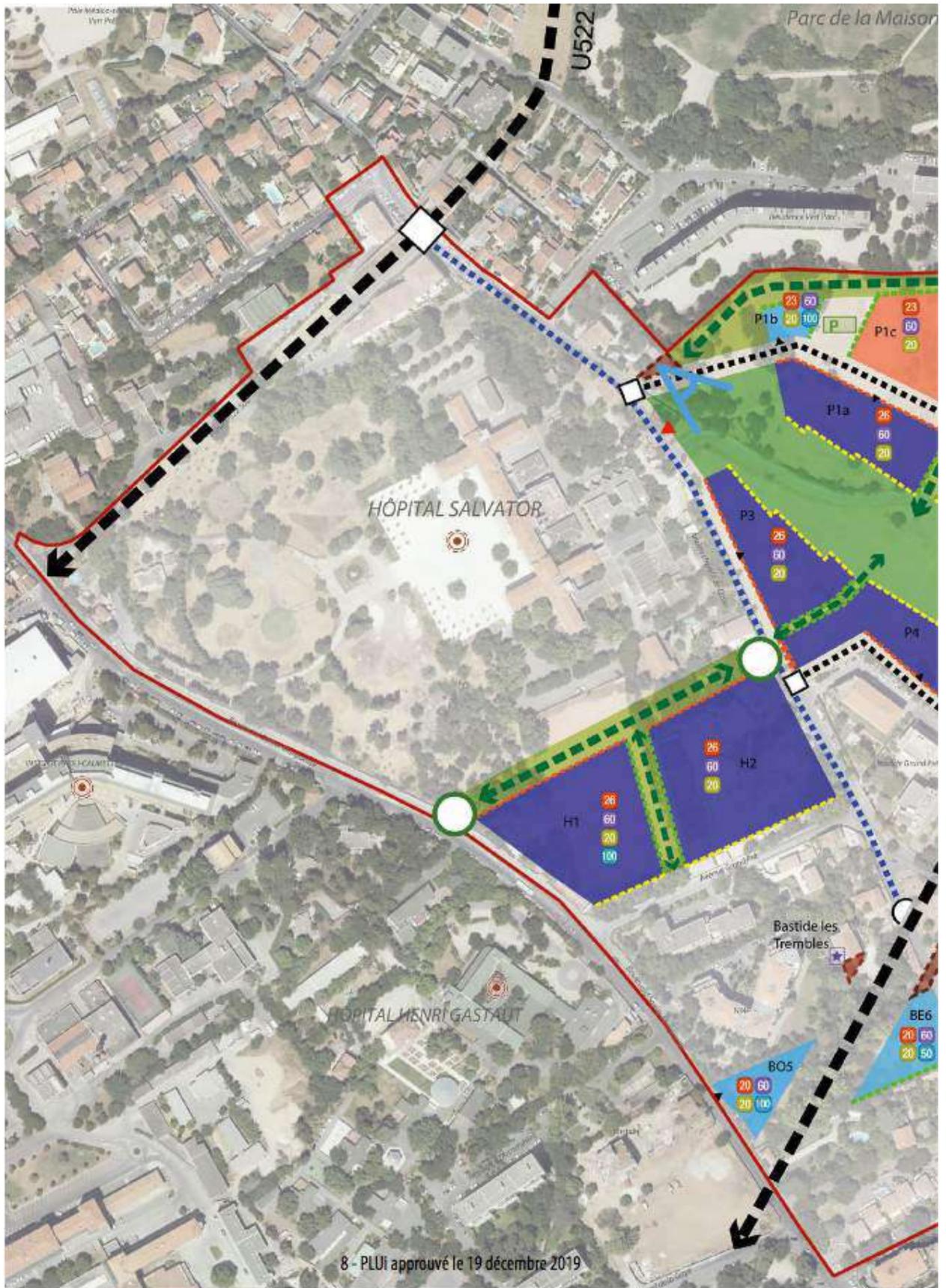
- L'organisation des déplacements et la desserte des terrains :
  - Une meilleure desserte en transports en communs
  - Un nouveau maillage viaire au service du quartier
  - Limiter l'impact de la voiture dans l'espace public
  
- Des formes urbaines adaptées à la morphologie et au contexte du site :
  - 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 Regny, 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 :

- en **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°21** dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**, qui permet l'urbanisation suivant les nouvelles prescriptions urbaines depuis janvier 2020 :





 Périmètre d'application de l'OAAP	 Parcelaire (source cadastre 2012)	 Noyaux villageois
<b>A/ Composition urbaine</b>	<b>B/ Espace public et accessibilité</b>	<b>C/ Formes urbaines</b>
 Parc public  Espace paysager  Espace public existant à mettre en valeur  Espace public à créer (emprise à créer)  Principe de vue à préserver  Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)	 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 Salvador  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer (allées vertes, sentes...)  Accès aux parcs existants à aménager  Traversée piétonne sécurisée  Servitude de passage  Equipement existant  Parking paysager	 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  Hauteur façade (en m)  Emprise bâtie (%)  Pleine terre (%)
<b>Alignements et implantations</b>		
 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		

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

SECTEUR	ILOT	SURFACE AU SOL	PROGRAMME	SURFACE DE PLANCHER (non administrative)	Niveaux parking	Espaces plantés (30% min)	Dont pleine terre (20% min)	Emprise au sol (60%max)
PARC	P-1a	3553m <sup>2</sup>	logement acc libre	5310m <sup>2</sup> sp	2	30%	27%	59%
	P-1b	614m <sup>2</sup>	logement social	970m <sup>2</sup> sp	2	39%	39%	52%
	P-1c	3320m <sup>2</sup>	Groupe scolaire 2	2400m <sup>2</sup> sp				
	P-2	2922m <sup>2</sup>	logement acc libre	4810m <sup>2</sup> sp	2	37%	26%	59%
	P-3	3360m <sup>2</sup>	logement acc libre	4310m <sup>2</sup> sp	2	42%	31%	56%
	P-4	4854m <sup>2</sup>	logement acc libre	8090m <sup>2</sup> sp	2	32%	21%	55%
	<b>TOTAL</b>	<b>18623m<sup>2</sup></b>		<b>25890m<sup>2</sup> sp</b>				
BUS-OUEST	BO-1	2142m <sup>2</sup>	logement social	2190m <sup>2</sup> sp	1	36%	21%	52%
	BO-2	3126m <sup>2</sup>	logement social	4300m <sup>2</sup> sp	2	26%	26%	54%
			Activité	120m <sup>2</sup> sp				
	BO-3	1815m <sup>2</sup>	logement social	2510m <sup>2</sup> sp	2	29%	29%	55%
	BO-4a	4470m <sup>2</sup>	logement acc libre	6030m <sup>2</sup> sp	2	31%	29%	59%
			Activité	340m <sup>2</sup> sp				
	BO-4b	1899m <sup>2</sup>	logement acc libre	2830m <sup>2</sup> sp	2	33%	33%	57%
BO-5 HMP	1282m <sup>2</sup>	logement social	1217m <sup>2</sup> sp	1	32%	32%	46%	
<b>TOTAL</b>	<b>14734m<sup>2</sup></b>		<b>19537m<sup>2</sup> sp</b>					
BUS-EST	BE-1	2296m <sup>2</sup>	médiathèque maison de quartier	2720m <sup>2</sup> sp	2	33%	33%	75%
	BE-2a	3680m <sup>2</sup>	logement acc libre (20%), acc prix maîtrisés (80%)	6100m <sup>2</sup> sp	2	26%	19%	61%
			Activité	250m <sup>2</sup> sp				
	BE-2b	2833m <sup>2</sup>	logement social	3190m <sup>2</sup> sp	2	30%	28%	58%
			Crèche	420m <sup>2</sup> sp				
	BE-3	2996m <sup>2</sup>	logement acc libre	3400m <sup>2</sup> sp	2	0%	0%	100%
			Bureaux	660m <sup>2</sup> sp				
			Commerces	1800m <sup>2</sup> sp				
		Serres	1000m <sup>2</sup> sp					
BE-4	3387m <sup>2</sup>	logement acc libre	4530m <sup>2</sup> sp	2	30%	23%	54%	
		Activité	510m <sup>2</sup> sp					
BE-5	2711m <sup>2</sup>	logement acc libre	3630m <sup>2</sup> sp	2	28%	0	51%	
		Activité	290m <sup>2</sup> sp					
BE-6	1836m <sup>2</sup>	logement acc libre	2160m <sup>2</sup> sp	2	68%	60%	116%	
		Activité	250m <sup>2</sup> sp					
<b>TOTAL</b>	<b>19739m<sup>2</sup></b>		<b>30660m<sup>2</sup> sp</b>					
TENNIS	T-1	7187m <sup>2</sup>	Groupe scolaire 1	3750m <sup>2</sup> sp				
	T-2	3794m <sup>2</sup>	Tennis	0m <sup>2</sup> sp	2	0%	0%	17%
	<b>TOTAL</b>	<b>10981m<sup>2</sup></b>		<b>3750m<sup>2</sup> sp</b>				
Hopital	H1	9695m <sup>2</sup>	logement social	5200m <sup>2</sup> sp				
	H2		extension maison accueil	55m <sup>2</sup> sp				
	<b>TOTAL</b>	<b>9695m<sup>2</sup></b>		<b>5255m<sup>2</sup> sp</b>				
TOTAL		73772m <sup>2</sup>	Logement	70777m <sup>2</sup> sp				
			social	19577m <sup>2</sup> sp	27,7 %			
			acc libre	46320m <sup>2</sup> sp	65,4 %			
			acc px maîtrisés	4880m <sup>2</sup> sp	6,9 %			
			Activité	5220m <sup>2</sup> sp				
			Equipements	9345m <sup>2</sup> sp				
			<b>TOTAL</b>	<b>85342m<sup>2</sup> sp</b>				
<b>Programme initial ZAC</b>								
			logement					
			social	21 275				
			acc libre	51 060				
			acc mait	12 765				
			activité	11 500				
			équipement					
			<b>TOTAL</b>	<b>96 600</b>				
<b>Réalisé au sein de la ZAC précédemment</b>								
Hopital	H-2	7230m <sup>2</sup>	maison d'accueil spécialisée ARI	2636m <sup>2</sup> sp				service public ou d'intérêt collectif
BUS-EST	J	5750m <sup>2</sup>	Centre de gérontologie	8380m <sup>2</sup> sp				service public ou d'intérêt collectif
TOTAL		79522m <sup>2</sup>	Logement	70777m <sup>2</sup> sp	73,5 %			
			Activité	5220m <sup>2</sup> sp	5,42 %			
			Equipements	20361m <sup>2</sup> sp	21,13 %			
			<b>TOTAL</b>	<b>96358m<sup>2</sup> sp</b>				

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

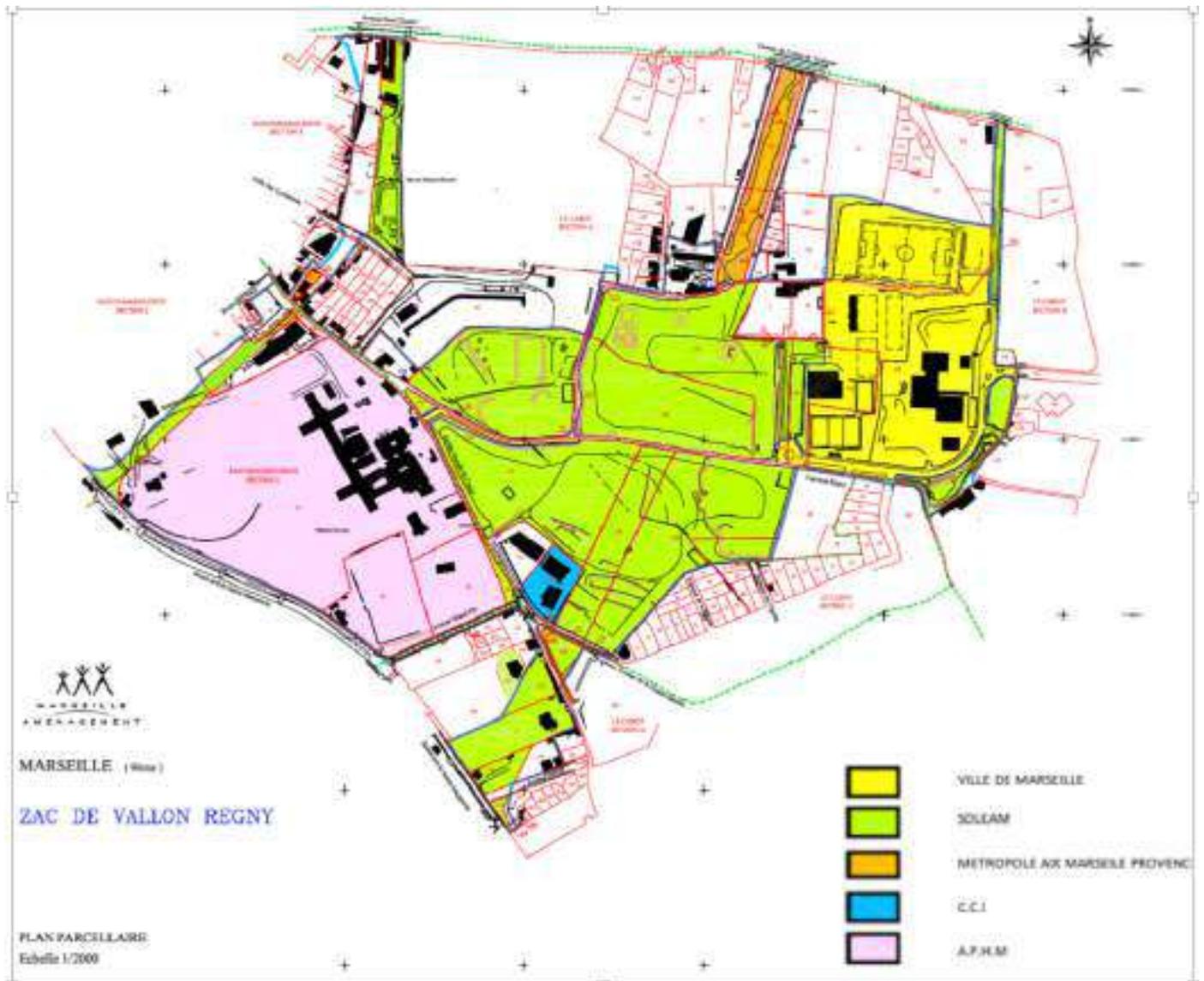
### a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-221 630	-95 000	43%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 361 550		
2-Budget Acquisitions U522	-1 583 180	-95 000	6%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 978 625	-11 860 473	99%
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	100%
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	100%
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-Contre Allée est du Bus	-2	-1	50%
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000		
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-226 155		
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-640 500		
B : 191/113-Frais d'Acquisition	-478 703	-105 942	22%
2-Budget Acquisitions	-15 078 010	-12 781 941	85%
<b>TOTAL BUDGET ACQUISITIONS</b>	<b>-16 661 190</b>	<b>-12 876 941</b>	<b>77%</b>

Au 31.12.2019, l'aménageur maîtrise la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation du futur quartier.

Restent à acquérir les terrains d'assiette des ilots BO 1, les terrains d'assiette de la future voie U522 non maîtrisés à ce jour, les terrains appartenant à la CCI permettant de régulariser l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis (réalisés) et les reliquats de foncier public (à usage de voiries) permettant la reconstitution des ilots constructibles.

Un dossier de DUP sera déposé, une estimation sommaire et globale a été sollicitée auprès des services de France Domaines sur les emprises identifiées. Des indemnités de remploi sont prévues pour les acquisitions réalisées sous DUP.

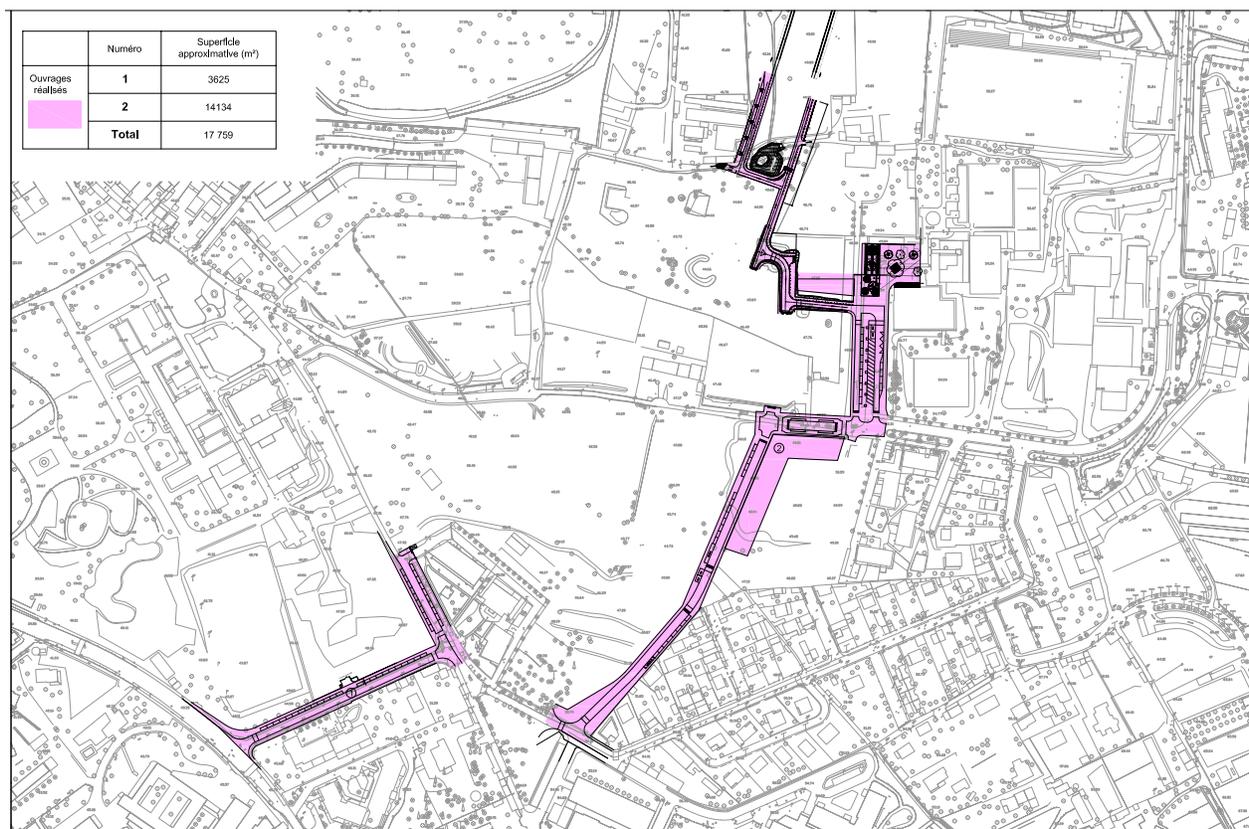


## b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget 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	-1 554 181	100%
B : 191/304-Réalisation Voie de Desserte 2	-2 284	-2 284	100%
3a-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	-3 055 093	100%
3a-Budget Travaux Secteur Est	-5 345 124		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-975 189	-975 188	100%
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-3 506 703		
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-3 429 982		
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-983 911		
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 887 778		
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-487 476		
B : 191/325-S7-Requalification Avenue Grand Pré	-60 000		
B : 191/326-S8-Réalisation Voie de Desserte P4	-556 116		
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 970 528		
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 121 340		
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-815 760		
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régnv Ouest	-1 173 612		
B : 191/333-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-101 743	-101 743	100%
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-18 514 949	-101 743	1%
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826	100%
B : 191/354-Aléas	-3 925 325		
3c-Budget Travaux	-4 312 154	-386 826	9%
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-8 000 000		
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-40 202 508</b>	<b>-4 518 850</b>	<b>11%</b>

Au 31.12.2019, ont été réalisés :

- La rue Martha Hartmann reliant la traverse Regny à l'avenue de la Grande Bastide et assurant la desserte du centre de gérontologie,
- L'allée Didier Garnier (parking à proximité du collège),
- La place Didier Garnier (parvis du collège),
- La voie de desserte reliant la traverse Pelissier et les contre-allées au parking de l'allée Didier Garnier. Cette voie n'a pas été mise en service et ouverte à la circulation mais permet le cheminement piétons.
- Le réaménagement de l'avenue de Grand Pré et de son carrefour avec l'ancien chemin de cassis,
- Les démolitions sur la parcelle cadastrée 847 D3 ancien chemin de cassis.



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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 884 480	572 390	3%
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 034 472		
A : 191/102-Foncière Eclat	4 128 505	4 156 205	101%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	18 532 620	629 240	3%
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	700 000		
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	85 800	78 000	91%
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 377 867	100%
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-230 412		
1-Budget Cessions	57 513 332	6 813 702	12%

Au 31.12.2019, 10 ilots constructibles ont fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente :

- 2018 : ilots BO2 (SOGIMA), BO5 (HMP), BE2a (FINAREAL), BE2b (13 HABITAT), BE4 5PITCH/AGIR
- 2019: ilots P1a (NEXITY), P3 (SOGEPROM), P4 (EIFFAGE), BO4a (SPIRIT), BE5 (CONSTRUCTA BELLECHASSE)

En 2019, ont fait l'objet d'acte de vente :

- la vente du terrain permettant la reconstitution de la propriété BOUTBOUL ;
- la vente des terrains d'assiette du Boulevard Urbain Sud suivant l'arrêté de DUP obtenu par la Métropole.

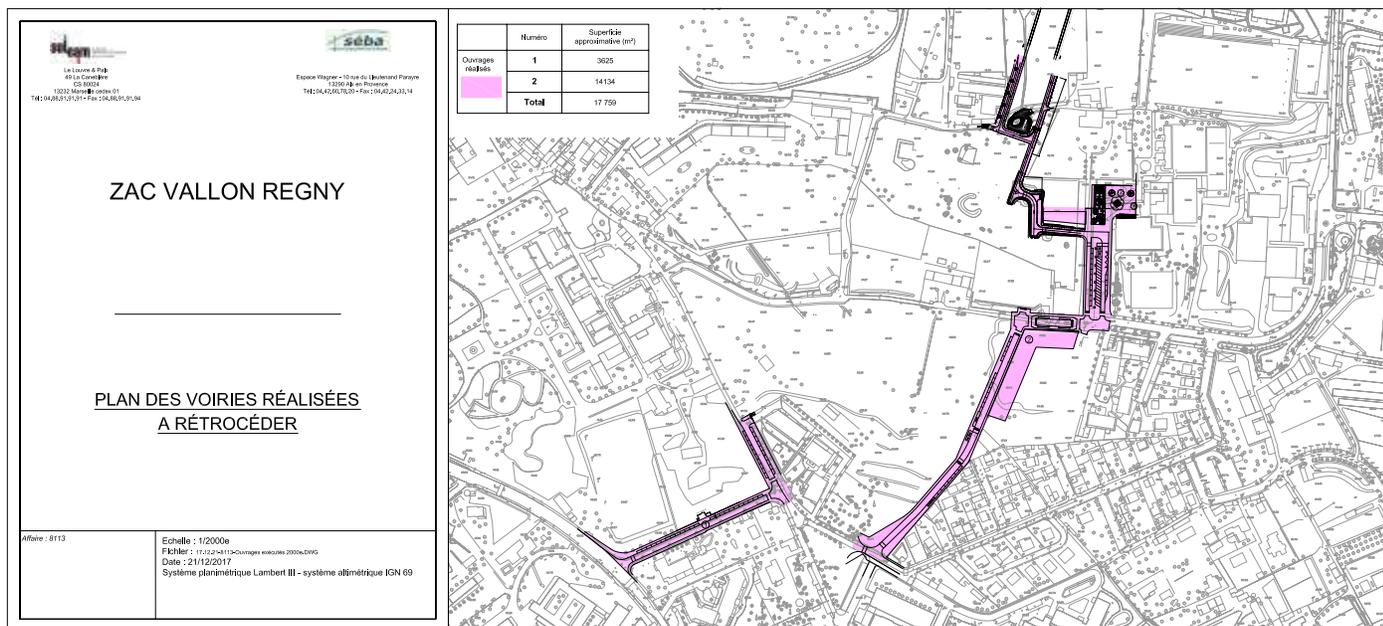


**d. L'avancement des participations du concédant**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	<b>5 334 924</b>	651 785	12%
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>6 847 571</b>	2 164 432	32%

Il est prévu une participation aux équipements publics liée à la réalisation de la voie U522 et de la traverse Régny qui font l'objet d'un PUP avec des promoteurs développant des opérations connexes à la ZAC.

e. L'avancement des rétrocessions



La rue Martha Hartmann et les allées Didier Garnier feront l'objet d'une rétrocession une fois que les travaux de requalification des ouvrages prévues dans le cadre du nouveau plan d'aménagement des espaces publics de la ZAC seront réalisés.

L'avenue de Grand Pré, qui doit faire l'objet de travaux de signalisation et de pose de ralentisseurs pour son passage en zone 30, fera l'objet d'une rétrocession à l'issue de ces interventions prévues en 2020.

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

#### 1) LES DEPENSES ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 4 146 852 € TTC contre 1 077 413 € TTC réglées soit un écart de -3 069 439€ TTC (variation de -74%).

Ceci s'explique comme suit.

#### a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/111-Emprises Tronçon Nord	-213 000		-213 000	-100%
2-Budget Acquisitions U522	-213 000		-213 000	-100%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-280 800		-280 800	-100%
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		-38 500	-100%
B : 191/106-Ilot Be-6	-1 000 650		-1 000 650	-100%
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-110 455	-421	-110 034	-100%
2-Budget Acquisitions	-1 430 405	-421	-1 429 984	-100%
<b>TOTAL BUDGET ACQUISITIONS</b>	<b>-1 643 405</b>	<b>-421</b>	<b>-1 642 984</b>	<b>100%</b>

Le montant des dépenses prévues était de 1 643 405€, seuls 421 € de frais d'acquisition ont été réglés.

L'écart de -1 642 984 € s'explique par :

- Le report sur 2021 des acquisitions prévues en 2019 sur les emprises de la U522 tronçon Nord, du fait de la redéfinition précise de l'emprise foncière de l'ouvrage en stade AVP.
- Le report de l'acquisition de 1094m<sup>2</sup> de terrains publics à usage de voirie dont 472m<sup>2</sup> de domaine public, à désaffecter et à déclasser du domaine public. L'écart est donc reporté en 2021.
- Le report en 2020 de la régularisation foncière auprès de la CCI, le dossier n'ayant pas été réactivé à temps par le notaire en 2019 malgré les relances de l'aménageur.
- L'abandon de l'extension de l'ilot BE6 sur la propriété voisine (hors ZAC) Liautaud, suite à la décision du concédant. Le terrain a fait l'objet d'une vente entre particuliers. L'écart n'est donc pas reporté en 2020.

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

- ✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-185 687	-77 615	-108 072	-58%
1-Budget Etudes	-185 687	-77 615	-108 072	-58%

Le montant des dépenses prévues était de 185 687 € à comparer à 77 615 € réglées.

L'écart de -108 072 € s'explique par le fait que la mise en œuvre de l'accord-cadre notifié en septembre 2019, fera l'objet d'une 1<sup>ère</sup> facture début 2020 pour ce qui concerne les prestations réalisées en 2019, à savoir l'animation des ateliers de co-conception et la définition de la stratégie environnementale. Il s'agit donc d'un report de facturation, sans que cela ne remette en cause l'avancement opérationnel.

✓ Les études et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/400-Honoraires Techniques	-600 950	-123 938	-477 012	-79%
B : 191/460-Etudes Techniques	-156 795	-129 147	-27 648	-18%
3c-Budget Honoraires	-757 745	-253 085	-504 660	-67%

Le montant des dépenses prévues était de 757 745 € à comparer à 253 085 € réglées, l'écart de -504 660 € s'explique par le fait que :

- La facturation des études techniques a été moindre que prévue, les résultats obtenus lors des études de sols menées en 2019 n'ayant pas nécessité de nouvelles investigations comme initialement envisagé, hormis des tests de perméabilité qui n'étaient pas prévu au marché initial. Le marché passé reste engagé au montant prévisionnel sur les 3 ans à venir.

- Les honoraires techniques ont été moindres que la provision prévue :

- les études préliminaires ayant impliqué des compléments de relevés topographiques et études géotechniques (tests de perméabilité notamment), des réunions de cadrage et d'hypothèses avec les services techniques, la DDTM, la DREAL, la maîtrise d'œuvre urbaine...
- les études préalables (diagnostic structures et architectural) aux travaux de sécurisation et de mise hors d'eau de la bastide des Trembles ont été remises en décembre 2019 et seront facturées début 2020. Sous réserve de la validation du programme de travaux préconisé, les travaux et les honoraires techniques correspondants sont également reportés sur 2020.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
3a-Budget Travaux Secteur Est				
B : 191/312-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-60 000		-60 000	-100%
B : 191/314-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-200 000		-200 000	-100%
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-260 000		-260 000	-100%

- Les travaux de sécurisation et de mise hors d'eau de la bastide des Trembles ont fait l'objet d'une étude de définition préalable du programme de travaux et d'une estimation fin 2019, seront engagés en 2020.
- Les travaux de signalisation de la zone 30 (ralentisseurs de vitesse avenue de Grand Pré et ancien chemin de Cassis et signalisation verticale sur l'ensemble des voiries) sont reportés à 2020, afin de s'inscrire dans la trame circulatoire induite par la mise en service du Boulevard Urbain Sud.

#### d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/500-Charges de Gestion	-12 395	-608	-11 787	-95%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-16	-16		
B : 191/502-Assurance	-140	-576	436	311%
B : 191/503-Taxes Foncières	-30 000	-23 576	-6 424	-21%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-14 674	-4 996	-9 678	-66%
B : 191/505-Reprographie et Communication	-32 560	-1 473	-31 087	-95%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-59 741	-24 603	-35 138	-59%
4-Budget Dép. Annexes	-149 526	-55 848	-93 678	-63%

Le montant des dépenses prévues était de 149 526 €, 55 848 € ont été réglées ; l'écart de -93 678 € s'explique par :

- La non consommation de la provision de charges de gestion (pas de besoin de saisine d'avocats, d'huissiers...) ;
- Une taxe foncière moindre au regard des prévisions qui intégraient l'acquisition des emprises à acquérir sur le tracé de la U522 (Clos Ste Marguerite, et emprises tronçon Nord), reportées pour 2020
- Une cotisation d'assurance réévaluée à la hausse, qui s'explique par une provision sous-estimée ;
- Des frais de publicité d'appel d'offres moindre du fait du regroupement dans un même marché des missions d'OPCU et de CIM Manager d'une part, de maîtrise d'œuvre urbaine et d'AMO communication/concertation d'autre part ;
- Une campagne de communication reportée à 2020, pas de participation au Forum des Projets Urbains 2019 ;
- Le poste « entretien sur terrains et patrimoine » est en baisse sur 2019 notamment du fait de la présence des entreprises travaillant sur le Boulevard Urbain Sud qui a participé, comme les clôtures et les ruches mises en place les années précédentes, à dissuader les dépôts sauvages et à sécuriser les terrains.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-13 000		-13 000	-100%
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	116 840	133 284	-16 444	14%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-116 840	-16 444	-100 396	-86%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 107 439	-774 693	-332 746	-30%
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-364	-320	-44	-12%
4-Budget Rémunération	-1 120 803	-658 173	-462 630	-41%

-La rémunération sur l'acquisition des terrains publics à acquérir est reportée à 2021, après la désaffectation et le déclassement du Domaine Public à réaliser pour une partie de ce foncier public, en 2020 (une fois le B.U.S mis en service, permettant la clôture du foncier à désaffecter, dont l'usage de voirie devait être maintenu tant que le BUS n'était pas ouvert à la circulation).

La rémunération sur dépenses est proportionnelle au montant des dépenses payées alors que l'avance sur rémunération a été facturée pour tenir compte du remboursement prévu en 2019 soit la somme de 116 840€.

La rémunération proportionnelle aux recettes est inférieure à celle escomptée, du fait du report sur 2020 de la signature de 4 promesses synallagmatiques de vente, relatifs aux ilots à bâtir BO3, BO4b, BE3 et P2. La signature de la promesse pour l'îlot BE6 est reportée à 2021.

## f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-4	-11	7	175%
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-29 682	-32 260	2 578	9%
5-Budget Frais Financiers	-29 686	-32 271	2 585	9%

Deux emprunts sont en place depuis 2017, les frais financiers sont facturés sur 2019 pour :

- Banque Postale : 20 400€ ;
- Crédit Coopératif : 11 859€ contre 9 281€ prévus, l'échéance au 01/01/2020 a été payée au 30/12/2019.

## 2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Le montant des dépenses prévues était de 1 072 408 € TTC pour l'année 2019, contre 818 230 € TTC réalisées, l'écart de -254 178 € (soit une variation -24%) s'explique par un décalage de planning de deux mois pour des mises au point budgétaire en phase APD. D'autre part, une partie des études préalables a été réalisée dans le cadre des accords-cadres de la ZAC.

Création du poste relocalisation des Tennis qui s'inclut dans le montant prévisionnel des travaux.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-73 780	-5 286	-68 494	-93%
1-Budget Etudes Gs Regny	-73 780	-5 286	-68 494	-93%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis		-26 478	26 478	
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-664 012	-599 001	-65 011	-10%
2-Budget Travaux Gs Regny	-664 012	-625 479	-38 533	-6%
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204		-123 204	-100%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-25 718	-1 513	-24 205	-94%
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-516	-774	258	50%
3-Budget Divers Gs Regny	-149 438	-2 287	-147 151	-98%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-185 178	-185 178		
4-Budget Remuneration Gs Regny	-185 178	-185 178		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 072 408</b>	<b>-818 230</b>	<b>-254 178</b>	<b>-24%</b>

### 3) LES RECETTES ZAC

Le montant des recettes attendues était de 5 954 838 €TTC pour l'année 2019, contre 2 705 782 € TTC perçues soit un écart de -3 249 056 € TTC (variation de -55%).

Ceci s'explique comme suit :

#### a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	2 245 248	572 390	-1 672 858	-75%
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	875 624		-875 624	-100%
A : 191/102-Fonciere Eclas	-27 700		27 700	-100%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	1 110 200	347 240	-762 960	-69%
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul	43 200	78 000	34 800	81%
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 377 867		
1-Budget Cessions	5 624 439	2 375 497	-3 248 942	58%

- le report sur 2020 de la signature de 4 promesses synallagmatiques de vente et 1 sur 2021, relatifs aux ilots à bâtir :
  - BO3 et BE6, non attribués en 2019 faute d'offres en adéquation avec les attentes de l'aménageur en termes de qualité et de montants de charges foncières. Les négociations seront engagés pour BO3 sur 2020 et sur 2021 pour BE6 ;
  - BE3, les négociations sur la programmation se poursuivant au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020,
  - BO4b et P2, afin de réduire le délai d'actualisation du prix, et pour permettre au notaire de rédiger la promesse de vente dans des délais plus souples.
- Pour mémoire, en 2019, 5 promesses de vente ont été signées, pour les ilots P1a, P3, P4, BO4a et BE5.
- Le remboursement de l'acompte versé par la SCI Eclas est reporté et sera versé une fois la libération effective des terrains concernés ; les échanges avec la SCI se poursuivent à ce sujet.
- La cession du terrain permettant la reconstitution de la propriété Boutboul, a directement fait l'objet d'un acte définitif (et non un protocole foncier en 2019 puis un acte en 2021 comme prévu initialement), pour une recette de 78 000 € TTC, tandis que la prévision portait sur le montant HT (soit 65 K€ HT). L'abandon par le Concédant d'une localisation d'un équipement sur l'ilot R solde la ligne 105.

#### b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
A : 191/500-Produits (Loyers)	2 584	2 302	-282	-11%
A : 191/501-Produits Divers	2 009	2 177	168	8%
3-Budget Divers	4 593	4 479	-114	2%

Les produits divers attendus sur 2019 à hauteur de 2009 € ont pu être réalisés, ce montant correspondant au remboursement de la QP de taxe foncière pour la mise à disposition des terrains BUS réalable au transfert de propriété nécessaire au démarrage des travaux du Boulevard Urbain Sud. Les loyers perçus sont légèrement en baisse au regard des prévisions.

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
--	---------------	--------------	-------	----------------

A : 191/410-Participations U522	325 806	325 806		
4-Budget Participations	325 806	325 806		

La participation du concédant, de 325 806 € pour 2019, a été versée comme prévu.

#### 4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Le montant des recettes attendues était de 1 416 867 €TTC pour l'année 2019, contre 1 416 867 € TTC perçues.

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	1 416 867	1 416 867		
4-Budget Participations Équipements	1 416 867	1 416 867		

La participation de la Ville de Marseille, de 1 416 867 € pour 2019, a été versée comme prévu.

#### 5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE

La trésorerie prévisionnelle à fin 2019 s'élevait à 206 776 € ; du fait des dépenses et recettes de l'année, la trésorerie constatée est de 69 612 €.

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 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 approuvé par le conseil métropolitain le 19 décembre 2019.

L'année 2019 a été consacrée :

- A désigner les acteurs de la mise en œuvre du projet urbain :
  - o poursuite de la mise en œuvre des consultations des promoteurs et architectes, et signature de 5 promesses synallagmatiques ;
  - o appel d'offres, désignation des prestataires et lancement des études de maîtrise d'œuvre Espaces publics et maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi que de la mission OPCU et CIM Management
- Aux échanges avec les collectivités (Ville, Métropole) sur les équipements publics à prévoir sur la zone afin d'étoffer le PEP (médiathèque, terrains de tennis, maison de quartier de plus grande importance que celle prévue initialement).

L'ensemble des acteurs du projet urbain désignés (promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, maîtres d'œuvre, coordonnateur urbain et autres prestataires), les ateliers de co-conception ont été engagés, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet urbain dès que la réglementation urbaine le permettra (PLUI exécutoire au 28/01/2020), coïncidant avec la livraison du B.U.S courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Aussi, les premiers îlots constructibles pourront être définitivement cédés fin 2020/début 2021 et entrer en chantier en 2021.

Il est prévu, en 2020, d'engager la mise à jour du dossier de réalisation au regard de la refonte du projet urbain et du programme des équipements publics de la ZAC, avec une nouvelle étude d'impact (engagée en 2019 et qui se poursuivra jusqu'à mi 2020) et un Dossier Loi sur l'Eau.

L'enquête publique sur l'Autorisation Environnementale Unique (qui pourrait être avec accord préfectoral couplée avec l'enquête publique relative à la DUP), se déroulera début 2021, le dossier de réalisation pourra alors être approuvé après expiration du délai de recours des tiers contre l'autorisation unique environnementale, soit 4 mois après délivrance de l'arrêté préfectoral.

Pourront alors être engagés les mises en œuvre opérationnelles des travaux d'espaces publics et l'instruction des PC des secteurs BO et P, ainsi que BE1 (non prévus au dossier de réalisation initial).

Afin de faciliter la gestion et la coordination des chantiers, l'aménageur envisage de procéder à la viabilisation des îlots et à la préfiguration des espaces publics au préalable. Le coordonnateur urbain déterminera le calendrier opérationnel et de coordination détaillé, en cohérence avec les études de maîtrise d'œuvre et de conception des îlots.

**Sont prévues, pour les années à venir :**

### 1) *LES DEPENSES ZAC*

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

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.

En 2020, la SOLEAM devra poursuivre les négociations foncières qui peuvent faire l'objet d'accords amiables, et constituer un dossier de DUP afin de s'assurer de la complète maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

➤ Acquisitions U522 :

- Suite à la poursuite des négociations amiables en 2019, l'AG des copropriétaires du Clos Ste Marguerite a voté en novembre 2019 la cession des 654 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée 853 L35 sise 66 ancien chemin de Cassis nécessaire à SOLEAM pour la réalisation de la U522 - tronçon Sud (entre avenue Ste Marguerite et ancien chemin de Cassis). L'acte d'acquisition sera signé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, dès que le délai de recours et la validation du montant d'acquisition (estimation de France Domaines + 10%) par le Conseil d'Administration de la SOLEAM seront passés.
- Poursuite des négociations amiables pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 - tronçon Nord (entre ancien chemin de Cassis et bd Paul Claudel) : les superficies impactées ont été précisées lors de la remise de l'AVP, soumis à l'avis des services de la collectivité en décembre 2019. Acquisitions envisagées à l'amiable, en 2020 et 2021. Les autres acquisitions se feront dans le cadre de la DUP à partir de 2021.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013	22/01/2014
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 147,48,50,52,53	APHM	360 525	2 185	165	30/04/2014	21/08/2014
Bastide Les Trembles (bati) 152 ancien chemin de cassis (343 bd Ste Marguerite)	847 D n°231	HMP	375 000	1 178	318	30/10/2018	14/12/2018
Elargissement Ancien Ch de Cassis	847 A 117 et 118	CCI	38 500	769	0	15/04/2020	00/00/00
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	900 000	3 135	0	01/01/2021	00/00/00
Abords ilot H1		APHM	640 500	4 270	150	31/12/2023	00/00/00
<b>Total 1-Acquisitions</b>			<b>2 394 526</b>	<b>11 978</b>			
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015	29/10/2015
66 Ancien chemin de cassis	853 L 35	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4	indivision DUMONCEAU	193 000	965	200	01/01/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123	copro	337 400	1 687	200	01/01/2021	00/00/00
U522 Sud-reliquat carrefour bd ste Marguerite	853 I 21	APHM	8 690	79	110	01/06/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21 et 125	853 K 21-125	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	68 800	344	200	01/10/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p	853 K 124 ET 125	LOPEZ/LOUF	68 200	341	200	01/12/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	529 400	2 647	200	01/12/2021	00/00/00
U522 Sud-parcelle 853 L21P	853 L 21P	COFFIM-VINCI	46 000	437	105	31/12/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94	copro	79 650	531	150	01/01/2022	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro	85 100	851	100	01/01/2022	00/00/00
<b>Total 11-Acquisitions U522</b>			<b>1 583 180</b>	<b>9 795</b>			
remploi (acq DUP)			226 155	0	0	01/01/2021	00/00/00
<b>Total 12-Indemnité de réemploi</b>			<b>226 155</b>	<b>0</b>			
Terrains municipaux	847 D 3/173/179/192/239 et 847 A 37/53/167/170/175/178/180/184....	VDM	11 732 200	139 421	84	24/12/2010	23/12/2010
Terrains municipaux- phase 2	847 A 168, 169, 171, 173, 174, 177, 183	AMP/VDM	109 400	1 094	100	01/12/2021	00/00/00
<b>Total 15-Acquisitions Foncier Public</b>			<b>11 841 600</b>	<b>140 515</b>			
			16 045 461	162 288			

➤ Autres acquisitions :

- Acquisition auprès de collectivités publiques : la SOLEAM se portera acquéreur en 2021 des reliquats de terrains appartenant à la Métropole AMP ou à la ville de Marseille au cœur de l'opération, nécessaires au remboursement foncier des ilots constructibles, dès la désaffectation constatée et le déclassement du domaine public approuvé. La Métropole mettra à disposition de la SOLEAM les emprises destinées à l'aménagement de voiries.
  - lot 14b (DP): 23m2
  - lot 14c : 4m2
  - lot 17b : 20m2
  - lot 17c : 118m2
  - lot 17d (DP): 284 m2
  - lot 17e : 75m2
  - lot 4b : 38m2
  - lot 9 : 367m2
  - lot 13b (DP) : 77m2
  - lot 1a (DP) : 88m2

La parcelle cadastrée 853K22 appartenant à la Métropole, dont une partie est nécessaire à la réalisation de la U522 tronçon Nord, sera mise à disposition de la SOLEAM.

- Régularisation foncière en 2020 auprès de la CCI des emprises ayant fait l'objet de travaux d'aménagement en vue de l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis au débouché de l'avenue de Grand Pré, dès réception du projet d'acte.
- En 2021, possibilité, suivant mutabilité foncière, d'acquérir des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement pour la maîtrise de l'ilot BO1, destiné à la réalisation d'un programme de logements sociaux.
- Acquisition, en 2023, des emprises nécessaires pour la réalisation du cheminement piéton Salvator (abords ilot H1), auprès de l'APHM.

Un dossier de demande de DUP sera élaboré pour être déposé en préfecture en 2021 pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable, au regard de l'avancement des négociations qui se poursuivent courant 2020.

Les frais d'acquisitions sont provisionnés à hauteur de 10% du montant des acquisitions à venir soit 320K€TTC.

#### **b. En ce qui concerne les études**

##### Etudes générales :

L'année 2020 sera consacrée à la poursuite de la réflexion urbaine, paysagère et architecturale afin d'accompagner les opérations des constructeurs.

Seront pour cela engagées :

- Poursuite de la mission d'OPC urbain, chargé de la coordination générale de l'opération, ainsi que de la mission de CIM Management.
  - La modification du dossier de réalisation (PGC et PEP modificatif, nouvelle étude d'impact, et dossier Loi sur l'Eau, évaluation environnementale avec étude d'opportunité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de création d'un réseau de chaleur ou froid ayant recours aux énergies renouvelables art L300-1 du code de l'urbanisme).
  - La réalisation du diagnostic archéologique anticipé.
  - Une réflexion plus globale sur la soumission d'une candidature en vue de labelliser l'opération Eco-quartier et/ou NF AMENAGEMENT HQE™, avec le concours du prestataire désigné dans le cadre du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine pour l'accompagnement sur le volet Qualité Environnementale.
- Elles sont provisionnées à hauteur de 566K€ TTC de 2020 à 2022.

##### Etudes et honoraires techniques :

- Poursuite en tant que de besoins des études techniques (caractérisation des sols...) 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.
- Poursuite des études de conception des espaces publics de la ZAC (PRO/DCE U522 et AVP par secteurs pour le reste de l'opération).

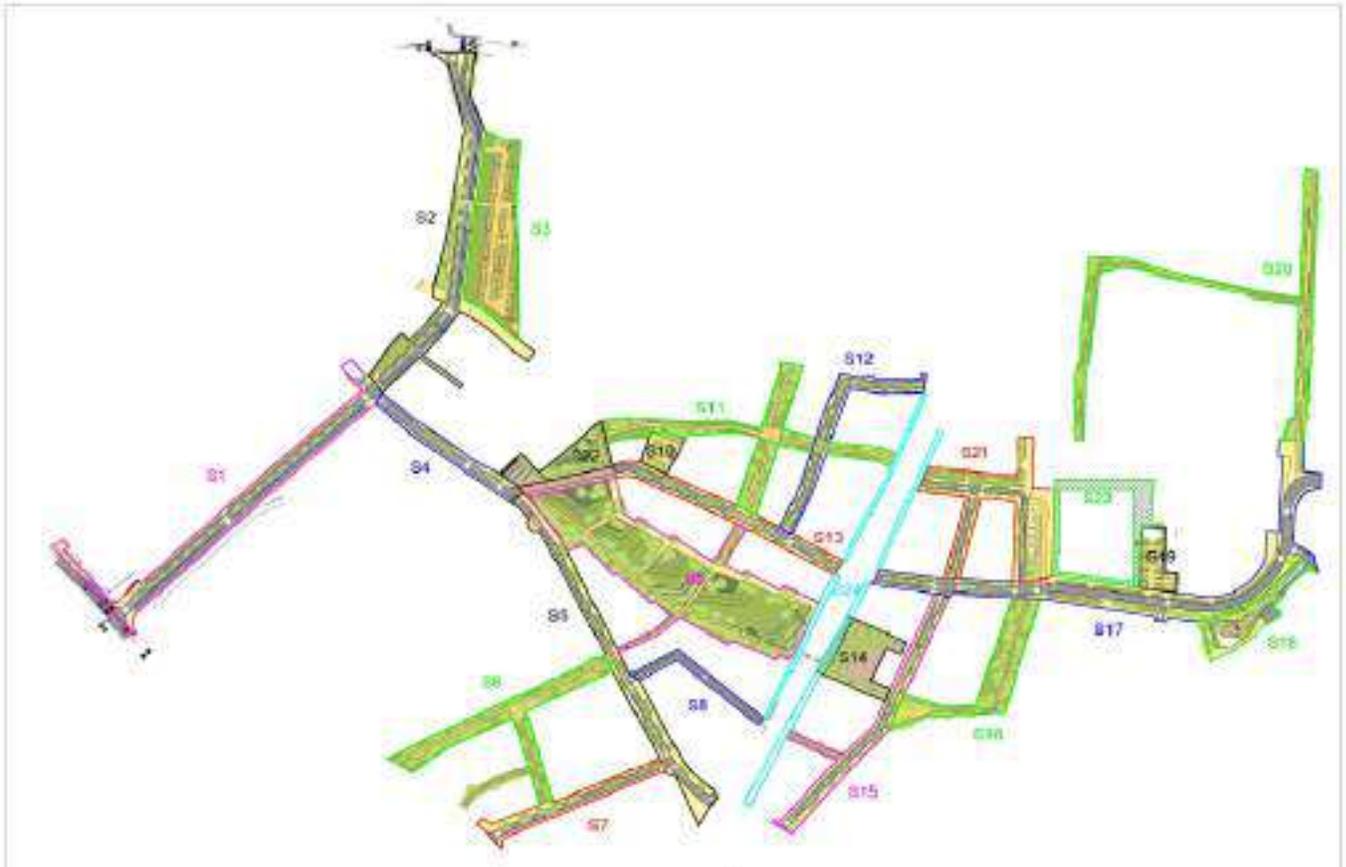
Elles sont provisionnées à hauteur de 380K€ TTC de 2020 à 2022.

Le poste « honoraires techniques » est basé sur les engagements des marchés passés en 2019. Ils sont provisionnés pour 3 288K€ TTC entre 2020 et 2023.

c. **En ce qui concerne les travaux**

*Les estimations sont basées sur les montants estimés par la maîtrise d'œuvre Espaces Publics, EGIS, sur la base du dossier PRO de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis, l'étude de définition de Matonti pour la mise en sécurité de la bastide des Trembles, et les montants du PEP pour les équipements publics de superstructure. Ceci implique une revalorisation de 3,2M€ HT du coût des travaux d'aménagements des espaces publics pour les secteurs 1 à 5 (U552 et ACDC), par rapport notamment aux estimations (réalisées par la maîtrise d'œuvre précédente) présentant de nombreuses insuffisances. De plus, dans une moindre mesure, le renforcement des prescriptions en termes de gestion des eaux pluviales, la réalisation du BUS et ses incidences sur la ZAC et la hausse qualitative des aménagements projetés sur cette opération au regard des ambitions portées par les décideurs et la maîtrise d'ouvrage, viennent également impacter le montant prévisionnel des travaux à la hausse.*

**ZAC VALLON REGNY**  
Estimation des espaces publics / Définition des secteurs de mètres



- **Réalisation des travaux de mise en sécurité et hors d'eau de la bastide des Trembles** : 30% en 2020 et solde en 2021
- **Secteur 1 : Réalisation U522 Tronçon Sud**  
-> Les travaux seront réalisés dans un phasage cohérent avec la livraison du programme Signature : 25% en 2021, 60% en 2021 et solde en 2023=> livraison prévue 1<sup>er</sup> trimestre 2022
- **Secteur 2 : Démolitions et Réalisations U522 Nord**

- >Démarrage des travaux de réalisation de la U522 tronçon Nord, démolitions et terrassements : 50% en 2022
- >Poursuite et fin des travaux de réalisation de la U522 : Solde en 2023
- **Secteur 3 : Parking Maison Blanche**  
->Requalification et extension du parking Maison blanche : 100% en 2023
- **Secteur 4 et 5 : Requalification Ancien Chemin de Cassis**  
->Démarrage des travaux de requalification de l'ancien chemin de Cassis : 50% en 2021  
->Poursuite et fin des travaux de requalification de l'ancien chemin de Cassis : 50% en 2022
- **Secteur 6 : Mail piéton Hôpital Salvator Aphm**  
->Démarrage travaux d'aménagement du cheminement piéton ilot H1 Salvator : 50% en 2024  
->Fin des travaux d'aménagement du cheminement piéton ilot H1 Salvator : 50% en 2025
- **Secteur 7 : Requalification Avenue Grand Pré**  
->Requalification de l'avenue de Grand Pré : 100% en 2025
- **Secteur 8 : Réalisation Voie de Desserte P4**  
->Démarrage des travaux de réalisation de la voie de desserte de l'ilot P4 : 25% en 2023  
->Poursuite des travaux de réalisation de la voie de desserte de l'ilot P4 : 50% en 2024  
->Fin des travaux de réalisation de la voie de desserte de l'ilot P4 : 25% en 2025
- **Secteur 9 : Réalisation Parc**  
->Démarrage des travaux de terrassement du parc fin 2021 : 25% en 2021  
->Poursuite des travaux de terrassement du parc : 25% en 2022  
->Fin des travaux de réalisation du parc : solde en 2025
- **Secteur 10 : Parking Groupe Scolaire 2**  
->ces interventions sont à budgéter et planifier
- **Secteur 11 : Cheminements Piétons transversal BO**  
->Démarrage travaux d'aménagement du cheminement piéton transversal secteur BO : 50% en 2025  
->Fin des travaux d'aménagement du cheminement piéton transversal secteur BO : 50% en 2026
- **Secteur 12 : Réalisation Voie de Desserte BO**  
->Démarrage travaux d'aménagement de la voie de desserte des ilots BO : 25% en 2024  
->Poursuite travaux d'aménagement de la voie de desserte des ilots BO : 50% en 2025  
->Fin des travaux d'aménagement de la voie de desserte des ilots BO : 25% en 2026
- **Secteur 13 : Réalisation Traverse Régnys Ouest**  
->Démarrage des travaux de requalification de la traverse Régnys Ouest : 50% en 2022  
->Fin des travaux de requalification de la traverse Régnys Ouest : 50% en 2023
- **Secteur 14 : Réalisation Place Centrale**  
->Démarrage aménagement place centrale : 50% en 2022  
->Fin aménagement place centrale : 50% en 2023
- **Secteur 15 : Sente Piétonne et Rue M. Hartmann**  
-> Démarrage de la requalification de la rue Hartmann, avec les travaux de déplacement des réseaux humides et ouvrage hydraulique afin qu'ils n'empiètent plus l'ilot BE4 : 25% en 2021

-> Les travaux d'aménagement de voirie en application du nouveau plan d'aménagement se poursuivront dans un phasage cohérent avec la livraison des ilots BE3, 4 et 5 : 65% en 2023

->Fin de l'aménagement de la rue Hartmann et aménagement de la sente piétonne reliant le B.U.S : solde en 2024

- **Secteur 16 : Cheminement Piéton Centre de Gérontologie**  
->Aménagement du cheminement piéton à l'arrière du centre de gérontologie : 100% en 2023
- **Secteur 17 : Requalification Traverse Regny Est**  
->Démarrage des travaux de requalification de la traverse Regny Est : 50% en 2022  
->Fin des travaux de requalification de la traverse Regny Est : 50% en 2023
- **Secteur 18 : Parvis Lycée et Square**  
->ces interventions sont à budgéter et planifier
- **Secteurs 19 et 23 : Abords Groupe Scolaire + parking**  
-> Réalisation des travaux d'aménagement du parking jouxtant le groupe scolaire et les terrains de tennis, et abords de l'école (dont cheminements piétons arrière) : 20% en 2021 et 80% en 2020
- **Secteur 20 : Requalification Chemin des Tilleuls**  
Requalification du cheminement piéton Chemin des tilleuls-Gilberto Bosques et en contournement de la plaine sportive : 100% en 2023
- **Secteur 21 : Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requalification Pk Collège (allée D. Garnier)**  
->Démarrage des travaux d'aménagement de la voie de desserte des ilots BE2 : réalisation des réseaux et piste chantier préfigurant la voie de desserte et déplacement du cheminement piéton pour les collégiens (entre B.U.S et collège Gyptis) :50% en 2021  
-> Les travaux d'aménagement de voirie en application du nouveau plan d'aménagement se poursuivront dans un phasage cohérent avec la livraison des ilots BE2a, BE2b. et BE1 :  
- Poursuite des travaux d'aménagement de la voie de desserte des ilots BE2 : travaux d'aménagement de surface de la voie de desserte : 25% en 2023  
- Fin des travaux d'aménagement des voies de desserte des ilots BE : voie nord et mail piéton longeant l'ilot BE1 : solde en 2024
- **Secteur 22 : Bassin de Rétention Paysager**  
->ces interventions sont à budgéter et planifier
- **Secteur 24 : Reprises sur B.U.S**  
->ces interventions sont à budgéter et planifier

Il est prévu 3,3 M HT d'aléas sur les couts prévisionnels des travaux.

#### d. En ce qui concerne les travaux d'équipement liés au secteur BE1

Les dépenses de travaux relatives aux équipements municipaux prévus sur l'ilot BE1, à destination d'une médiathèque de 800m<sup>2</sup> SU et la maison de quartier dont la surface utile est portée à 750 m<sup>2</sup> ont été approuvées au conseil municipal du 25 novembre 2019 et au conseil de métropole du 19 décembre 2019, pour 3,6 millions HT pour la médiathèque et de 3,4 millions HT pour la maison de quartier (toutes dépenses confondues : études, travaux, honoraires, rémunération aménageur) hors foncier, et ont fait l'objet d'une modification du Programme des équipements publics de la ZAC ; les études et la réalisation ont été confiées à l'aménageur, dans le cadre de la concession d'aménagement.

Ces équipements sont financés par la Ville de Marseille et doivent faire l'objet d'une convention spécifique.

Le calendrier prévisionnel est le suivant : les études s'étendent jusqu'à fin 2021, le PC pourra prévisionnellement être obtenu en 2022 et le chantier débuter en 2023, pour une livraison fin 2024.

**e. 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.

Sur l'ensemble de la période de la concession, des travaux d'entretien et de gestion des terrains et du patrimoine seront menés en tant que de besoin.

En 2020, sont prévus des abattages d'arbres identifiés comme malades ou morts dans le diagnostic réalisé en 2018.

**f. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire**

-La rémunération sur acquisitions Ville de Marseille : 2% sur les dépenses HT  
Soit 2 188 € en 2021

-La rémunération sur dépenses : 5% sur les dépenses HT  
Il est prévu une rémunération prise forfaitairement par anticipation

A ce jour, le montant à rembourser est de 394 903€

Base rémunérable prévisionnelle 2020 : 940 040€ soit 47 008€ de rémunération

Base rémunérable prévisionnelle 2021 : 7 458 240€ soit 372 917€ de rémunération

Base rémunérable prévisionnelle 2022 : 7 905 500€ soit 395 280€ de rémunération

.....

L'avance sur la rémunération sera remboursée entre 2020 et 2021

-La rémunération sur recettes : 7% sur les recettes HT

En 2020, 384 292€ répartis en :

-la signature des 4 promesses de vente des ilots attribués en 2019 : BE3 pour 126 640€, P2 pour 134 680€, BO3 pour 19 327€, et BO4b pour 74 288€

-l'avenant au cv de BE-2A soit 29 356€

-La réitération de la parcelle 853L22P avec COFFIM pour 228€

En 2021, 436 273€ répartis en :

-la signature des promesses de vente des ilots : BE6 soit 45 801€

-la réitération de BE2a soit 128 056€ et BE2b pour 28 028€

-la réitération de BE3 soit 126 640€

-la réitération de BE4 soit 107 520€

En 2023, la signature de la bastide des trembles pour 49 000€

**2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VDM**

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 2022.

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 au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. Cette relocalisation, sur l'ilot voisin T2, s'effectuera sous la maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM dans le cadre de la concession (modification de PEP en 2019 en ce sens) en 2 temps, au regard de la libération de l'emprise par le CD13 du fait des installations de chantier relatives aux travaux de la phase 2 du collège Gyptis

(gymnase, logements de fonction, plateaux sportifs) d'une part, puis au regard de la libération et de la désaffectation par le CD13 des logements de fonction à démolir d'autre part. Le coût de cette relocalisation est prise en charge par la Ville de Marseille, compétente en matière d'équipements scolaires et sportifs et propriétaire des terrains, par application de la convention tripartite Ville de Marseille/Métropole AMP/SOLEAM de financement des équipements municipaux de la ZAC Vallon Regny, pour 15,56 millions € TTC.

Il sera déduit de cette prise en charge financière les participations des constructeurs pour les équipements scolaires prévus dans le cadre du PUP Vallon Régný. Les montants de ces participations sont déjà évalués à 3 524 474,00 € TTC dont 2 134 295,00 € TTC déjà actés dans le cadre de convention de PUP.

La réalisation du groupe scolaire de 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires, intégrant les données programmatiques et de fonctionnement de la DGAVE sera engagée en phase travaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, pour une durée de 16 mois (soit 1<sup>er</sup> semestre 2022).

Il est prévu en 2020 :

- Relocalisation des tennis première phase et démolition logements de fonction pour 0,9 M€ HT
- La période de préparation en novembre soit environ 0,2M€ d'avance sur travaux

Il est prévu en 2021 :

- Environ 6,5M € de travaux pour l'école
- Environ 0,2M € de travaux sur le club house

Il est prévu en 2022 :

- Environ 3,3M€ € de travaux pour l'école

Il est prévu le solde en 2023.

### 3) LES RECETTES DE LA ZAC

#### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Au 31.12.2019, 10 ilots constructibles ont fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente :

- 2018 : ilots BO2, BO5, BE2a, BE2b, BE4
- 2019: ilots P1a, P3, P4, BO4a, BE5

Ces 5 promesses de vente signées en décembre 2019 donneront lieu au versement d'acomptes ou de cautionnements bancaires en janvier et février 2020.

De plus, en 2019, ont été signées :

- la vente du terrain permettant la reconstitution de la propriété BOUTBOUL ;
- la vente des terrains d'assiette du Boulevard Urbain Sud suivant l'arrêté de DUP obtenu par la Métropole.

En 2020, est prévue la signature des 3 promesses de vente des ilots attribués en 2019 : BE3, P2 et BO4b, ainsi que 2 promesses de vente des ilots dont la maîtrise foncière est assurée par la SOLEAM mais dont la consultation des opérateurs n'a pas permis de les attribuer en 2019 : BO3 et BE6. La modification programmatique des ilots quant à la typologie du logement devrait permettre d'améliorer leur commercialité et le bilan de promotion permettant de répondre aux exigences de qualité du cahier des charges de la ZAC.

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

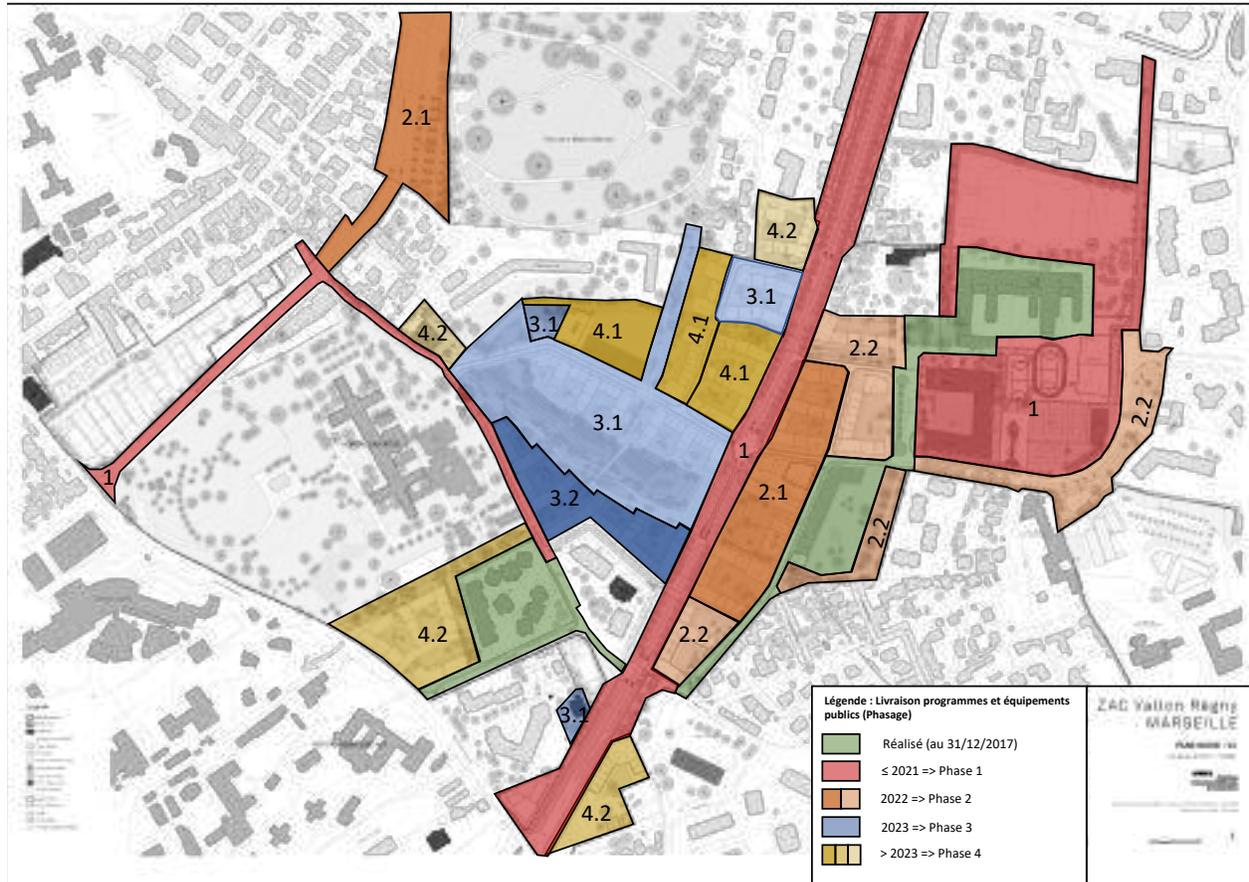
- **Logements locatifs sociaux** : 220 € HT / m<sup>2</sup> SDP, (sauf ilot BO5 cédé à HMP en vue de la réalisation de 20 logements sociaux à réaliser dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements hors site, à réaliser par HMP dans le cadre du PRU Malpassé, dont le prix de vente a été convenu 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).
- **Logement en accession sociale** : 300 € HT / m<sup>2</sup> SDP
- **Logements accession à prix maîtrisés** : 400 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Logements accession libre** : entre 650 et 850 € HT/ m<sup>2</sup> SDP, suivant les ilots.
- **Bureaux** : 300 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Commerces** : 250 à 300 € HT / m<sup>2</sup> SDP,
- **Crèche** : 150 € HT / m<sup>2</sup> SDP,

Les terrains d'assiette des équipements municipaux de l'ilot BE1 (médiathèque et maison de quartier) et P1c (2<sup>nd</sup> groupe scolaire) seront cédés à la Ville de Marseille au montant de l'estimation de France domaines.



A l'issue des ateliers de co-conception engagés en 2019, les dossiers de permis de construire des premiers ilots constructibles identifiés dans le phasage de l'aménageur, à savoir les ilots du secteur BE, et le premier d'entre eux l'îlot démonstrateur BE4 (promoteurs : PITCH et AGIR PROMOTION, maîtrise d'œuvre confiée à ANMA) pourront être déposés en 2021 et les premiers ilots constructibles pourront être définitivement cédés fin 2021 début 2022 et entrer en chantier 2022, avec une livraison possible en 2023 pour l'îlot démonstrateur.

Les ilots situés en phase 2 et 3 devront attendre la modification du dossier de réalisation, dont l'approbation est prévue mi 2021, pour l'instruction des PC et la commercialisation définitive à compter de 2022 avec des livraisons de programmes entre 2023 et 2027.



Une provision a été mise en place sur le CRAC 2017 afin de permettre des éventuelles minorations de charges foncières induites par des propositions d'améliorations qualitatives substantielles des programmes immobiliers dans le cadre de la consultation, impliquant notamment la labellisation BEPOS. Le montant a été ajusté à la baisse au présent CRACL, au regard de l'avancement de la commercialisation réalisée à ce jour.

Ces montants, correspondant à 10% des cessions prévues, pourront être réévalués au regard du coût des arbitrages pris par l'aménageur et le concédant sur l'amélioration qualitative des projets.

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

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
ilot H1 (terrain APHM)	SDP		1 040 000,00	5 200,00	200	01/12/2024

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 2024.

**c. En ce qui concerne les prévisions de participations de la Ville de Marseille aux équipements**

Elle est estimée à 8,4M€ TTC entre 2023 et 2024. Une convention tripartite de financement doit être établie pour définir les modalités de financement par la Ville (échancier).

#### d. En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant

-Le montant de la participation à l'équilibre est stable.

-Le montant de la participation aux équipements est de 5 334 924€ TTC.

L'échéancier à prévoir serait de :

- 651 785€ TTC déjà versé
- 2020 : 683 333 € TTC
- 2021 : 1 540 588€ TTC
- 2022 : 1 404 588€ TTC
- 2023 : 1 054 620€ TTC

#### e. Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régny

Deux conventions de PUP avec la SCCV Marseille Ste marguerite et la SCCV Marseille U522 ont été approuvées par le conseil de Métropole du 19 décembre 2019 pour acter les participations de ces deux promoteurs pour un montant total de 3M€ (programme immobilier « Signature »).

- Convention n°1 avec la SCCV Marseille Ste Marguerite (PC A) : participation de 1 717 542€ (non soumise à TVA)
- Convention n°é avec la SCCV Marseille U522 (PC B) : participation de 1 284 669 € (non soumise à TVA)

Les participations sont à percevoir directement par l'aménageur, conformément à l'article 9 des conventions de PUP. Elles sont exigibles comme suit :

- 25% au dépôt de la DROC (Déclaration d'Ouverture de chantier du constructeur)
- 25% 12 mois après le 1<sup>er</sup> versement
- 25% 24 mois après le 1<sup>er</sup> versement
- 25% 30 mois après le 1<sup>er</sup> versement

La DROC du PC A a été déposée le 10 décembre 2019, par la SCCV Marseille Ste Marguerite. La DROC du PC B est prévue d'être déposée fin 2020, début 2021.

Ces participations sont affectées de la manière suivante :

- 867 916 € TTC pour la réalisation de la U522 et le réaménagement de l'Ancien Chemin de Cassis
- 2 134 295 € TTC pour la réalisation du groupe scolaire

Les recettes de participation du UP incorporent uniquement celles liées aux conventions n° 1 et 2. Ces recettes seront actualisées au fur et à mesure si d'autres conventions relatives à des opérations immobilières identifiées dans le présent PUP venaient à être établies.

#### 4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VILLE DE MARSEILLE

Le montant des participations est calé sur les prévisions de dépenses et connaît une modification au vu de l'encaissement d'une participation de la SCCV Marseille Ste Marguerite pour 2 134 295€.

## 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 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-968 000	-968 000	
1-Budget Etudes Gs Regny	-104 500	-104 500	
<b>TOTAL BUDGET ETUDES</b>	<b>-1 072 500</b>	<b>-1 072 500</b>	

Ce poste est constant.

#### 1.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-160 400	-221 630	61 230
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-999 001	-1 361 550	362 549
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-1 583 180	423 779
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-12 122 200	-11 959 552	-162 648
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-2	
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500	
B : 191/106-Ilot Be-6/Cheminement Piéton Solvert	-1 000 650		-1 000 650
B : 191/107-Ilot R	-614 250		-614 250
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-251 325	-226 155	-25 170
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator		-640 500	640 500
B : 191/113-Frais d'Acquisition	-371 280	-403 220	31 940
2-Budget Acquisitions	-16 113 732	-14 983 454	-1 130 278
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-17 273 133</b>	<b>-16 566 634</b>	<b>-706 499</b>

Poste globalement en baisse du fait de la suppression de plusieurs acquisitions (terrain d'assiette de l'ilot R, allée Solvert qui ne souhaite pas vendre pour la réalisation d'un espace public) ou réduction d'emprises (terrains publics voués à la réalisation d'espaces publics, qui seront mis à disposition), et ce malgré un montant plus important que prévu pour plusieurs acquisition à venir (U522, au regard des négociations et évaluations de France Domaines) ou ajoutées (mail piéton sur emprise actuelle de l'hôpital Salvator).

**1.3 • Travaux et honoraires techniques**

 ➤ **Travaux Secteur EST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-577 278	-577 278	
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin	-673 502	-673 502	
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 295 429	-1 295 429	
B : 191/304-Réalisation Voie de Desserte 2	-1 903	-1 903	
3a-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-2 548 112	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-666 270	-666 270	
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-88 220	-88 220	
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-213 345	-213 345	
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-1 509 845	-1 509 845	
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-771 980	-771 980	
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-771 980	-771 980	
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-432 630	-432 630	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-4 454 270	-4 454 270	

Ce poste est inchangé.

 ➤ **Travaux Secteur OUEST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 191/334-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement	-862 992	-812 992	-50 000
3b-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-862 992	-812 992	-50 000
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-200 000		-200 000
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud		-2 922 252	2 922 252
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 457 179	-2 858 318	401 139
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche		-819 926	819 926
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-3 107 367	-2 406 481	-700 886
B : 191/324-S6-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-406 230	-406 230	
B : 191/325-S7-Requalification Avenue Grand Pré		-50 000	50 000
B : 191/326-S8-Réalisation Voie de Desserte P4	-463 430	-463 430	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 475 440	-2 475 440	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-934 450	-934 450	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-679 800	-679 800	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régnys Ouest	-978 010	-978 010	
B : 191/333-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-85 069	-85 069	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-350 000	-350 000	
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-12 136 975	-15 429 406	3 292 431

Ce poste est en hausse du fait de la réévaluation des travaux notamment sur la U522 en raison de la nécessité de reprendre les études de conception relatives à la gestion des eaux pluviales au regard du nouveau schéma directeur de la PAD.

Les travaux sur l'ancien chemin de Cassis (élargissement impliquant des démolitions, et requalification) ont été également réévalués.

Le montant prévisionnel des travaux étant en hausse, les honoraires et aléas prévisionnels augmentent.

➤ **Travaux Autres**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-322 807	-322 807	
B : 191/354-Aléas	-359 144	-3 320 016	2 960 872
3c-Budget Travaux	-681 951	-3 642 823	2 960 872

Ce poste est en hausse du fait de l'augmentation des aléas compte tenu des inconnues sur la reprise des études à venir sur les espaces publics de l'ensemble du périmètre de la ZAC.

➤ **Travaux Groupe Scolaire**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 472 500	-8 472 500	
B : 1911/301-Relocalisation Tennis		-1 000 000	1 000 000
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 179 520	-1 148 723	-1 030 797
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 389 976	-1 389 976	
2-Budget Travaux Gs Regny	-12 041 996	-12 011 199	-30 797

Ce poste est inchangé.

**1.4 • Travaux Équipements scolaires BE1**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 191/352-Tvx Médiathèque		-3 428 571	3 428 571
B : 191/353-Tvx Maison de Quartier		-3 238 095	3 238 095
3d-Budget Travaux Equipement Be1		-6 666 666	6 666 666

Ce poste est créé suite à la délibération de l'intégration de cet équipement public au PEP de la ZAC. Cet aménagement est entièrement financé par la ville de Marseille et fait l'objet d'une convention.

### 1.5 • Charges de gestion

#### ➤ ZAC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 191/500-Charges de Gestion	-90 000	-90 000	
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 054	-16 120	1 066
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-346 559	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-64 117	-64 117	
B : 191/505-Reprographie et Communication	-263 380	-150 000	-113 380
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-445 091	-445 091	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-763	-763	
4-Budget Dép. Annexes	-1 234 130	-1 121 816	-112 314

Ce poste présente une faible baisse.

#### ➤ Groupe Scolaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-203 204	

Ce poste est constant.

### 1.6 • Rémunérations

#### ➤ ZAC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-249 828	-242 298	-7 530
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 548 170	-2 202 077	653 907
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 766 181	-3 195 082	428 901
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-364	-320	-44
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-213 831	-221 396	7 565
4-Budget Rémunération	-5 070 498	-6 153 297	1 082 799

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.

## ➤ Groupe Scolaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-617 260	
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225	-225	
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)		-30 797	30 797
4-Budget Remuneration Gs Regny	-617 485	-648 282	30 797

Ce poste est à la hausse du fait de l'intégration de la rémunération de liquidation imputée à la ville.

## 1.7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 420	-170 472	52
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-783 839	
5-Budget Frais Financiers	-954 259	-954 311	52

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 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	19 070 400	19 070 400	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	7 895 360	8 362 060	466 700
A : 191/102-Fonciere Eclas	3 528 021	3 528 021	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	14 911 600	15 443 850	532 250
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	432 000	700 000	268 000
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	225 800	71 500	-154 300
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 148 223	-229 644
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-5 436 163	-192 010	5 244 153
1-Budget Cessions	42 004 885	48 132 044	6 127 159

Ce poste est globalement en hausse, du fait de la réévaluation de la provision pour abattement sur prix de vente qui avait été mise en place au CRACL précédent 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. Les contraintes de qualité fixées dans les différentes promesses de ventes signées permettent de garantir un niveau de qualité des programmes à réaliser et donc de réduire cet abattement prévisionnel.

La cession des terrains d'assiette du B.U.S est réalisée a été détaxée.

Enfin, a été provisionnée une recette de cession liée à la régularisation foncière visant à reconstituer l'emprise foncière d'une propriété privée (Mme Boutboul) par la cession d'un délaissé foncier non utilisé par le Boulevard Urbain Sud du fait de la réduction de son profil.

## 1.2 Budget divers

## ➤ ZAC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 040 000	
A : 191/500-Produits (Loyers)	40 894	43 000	2 106
A : 191/501-Produits Divers	81 468	83 282	1 814
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque		7 000 000	7 000 000
A : 191/503-Conventions n°1 et 2 PUP Vallon Regny		867 916	867 916
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	1 163 281	9 035 117	7 871 836

Ce poste présente une forte hausse du fait de l'intégration de la participation de la Ville de Marseille au financement de la médiathèque et de la maison de quartier et de la participation de Coffim à la réalisation de la U522.

## ➤ Groupe Scolaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 PUP Vallon Regny		2 134 295	-2 134 295
A : 1911/503-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 967 185	10 832 890	2 134 295
3-Budget Divers	12 967 185	12 967 185	

Ce poste est constant.

**1.3 Participations du concédant**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	4 445 770	4 445 770	
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
4-Budget Participations	5 958 417	5 958 417	

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

**VI. ANNEXES**

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

## BILAN CONSOLIDE

## Bilan au 31/12/19 TTC : 191-ZAC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-968 000	-190 526	-1 158 526
2-Budget Acquisitions U522	-1 583 180		-1 583 180
2-Budget Acquisitions	-14 983 454	-94 556	-15 078 010
3a-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-506 980	-3 055 092
3a-Budget Travaux Secteur Est	-4 454 270	-890 854	-5 345 124
3b-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-812 992	-162 197	-975 189
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 429 406	-3 085 543	-18 514 949
3c-Budget Travaux	-3 593 911	-718 243	-4 312 154
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 666 666	-1 333 334	-8 000 000
3e-Budget Honoraires	-3 807 251	-761 318	-4 568 569
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 816	-138 377	-1 260 193
4-Budget Rémunération	-6 143 298		-6 143 298
5-Budget Frais Financiers	-954 311		-954 311
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-63 066 667</b>	<b>-7 881 928</b>	<b>-70 948 595</b>
1-Budget Cessions	48 073 134	9 369 506	57 442 640
3-Budget Divers	9 035 117	1 410 243	10 445 360
4-Budget Participations	5 958 417	889 154	6 847 571
<b>Sous-total recettes</b>	<b>63 066 668</b>	<b>11 668 903</b>	<b>74 735 571</b>
<b>Sous-total TVA</b>			<b>-3 786 976</b>

## Bilan au 31/12/19 TTC : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Gs Regny	-104 500	-20 900	-125 400
2-Budget Travaux Gs Regny	-12 011 199	-2 400 934	-14 412 133
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-15 832	-219 036
4-Budget Remuneration Gs Regny	-648 282		-648 282
5-Budget Acquisition			
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-12 967 185</b>	<b>-2 437 666</b>	<b>-15 404 851</b>
1-Budget Cessions			
3-Budget Divers	12 967 185	2 166 578	15 133 763
<b>Sous-total recettes</b>	<b>12 967 185</b>	<b>2 166 578</b>	<b>15 133 763</b>
<b>Sous-total TVA</b>			<b>271 089</b>

Cumul des prévisions TTC En Euros	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
	Budget actualisé		
<b>Total recettes</b>	76 033 853	13 835 481	89 869 334
<b>Total dépenses</b>	-76 033 852	-10 319 594	-86 353 446
<b>Total TVA</b>			<b>-3 515 887</b>

**\*ZAC VALLON REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Ecart HT
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai	sur budget
1-Budget Etudes	-1 158 526	-593 914	-209 111	-177 756	-177 756						11
2-Budget Acquisitions U522	-1 583 180	-95 000	-71 940	-1 251 490	-164 750						423 779
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 978 625	-11 860 473		-118 152							-162 648
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000									
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000									
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50	-360 525	-360 525									
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-1									-1
B : 191/105-Élargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		-38 500								
B : 191/106-Ilot Be-6/Cheminement Piéton Solvert											-1 000 650
B : 191/107-Ilot R											-614 250
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000			-900 000							
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-226 155			-226 155							-25 170
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-640 500					-640 500					640 500
B : 191/113-Frais d'Acquisition	-478 703	-105 942	-135 729	-136 275		-100 756					-1 31 940
2-Budget Acquisitions	-15 078 010	-12 781 941	-174 229	-1 380 582		-741 256					-2 -1 130 278
3a-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	-3 055 093									1
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-799 524				-399 762	-399 762					
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-105 864			-26 466		-68 812	-10 586				
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-256 014					-256 014					
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-1 811 814				-905 907	-905 907					
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-926 376			-926 376							
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-926 376				-926 376						
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots B	-519 156			-259 578		-129 789	-129 789				
3a-Budget Travaux Secteur Est	-5 345 124			-1 212 420	-1 305 669	-2 686 660	-140 375				
B : 191/334-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Ch	-975 189	-975 188									-1 -50 000
3b-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-975 189	-975 188									-1 -50 000
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires											-200 000
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-3 506 703			-876 676	-2 104 022	-526 005					2 922 252
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-3 429 982				-1 714 991	-1 714 991					401 139
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-983 911					-983 911					819 926
B : 191/323-S4/5-Requalificat Ancien Chemin de Cassis	-2 887 778			-1 443 889	-1 443 889						-700 886
B : 191/324-S6-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-487 476						-243 738	-243 738			
B : 191/325-S7-Requalification Avenue Grand Pré	-60 000							-60 000			50 000
B : 191/326-S8-Réalisation Voie de Desserte P4	-556 116					-139 029	-278 058	-139 029			
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 970 528			-742 632	-742 632			-1 485 264			
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 121 340							-560 670	-560 670		1
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-815 760						-203 940	-407 880	-203 940		
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Regny Ouest	-1 173 612				-586 806	-586 806					
B : 191/333-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-101 743	-101 743									
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000		-126 000	-294 000							
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-18 514 949	-101 743	-126 000	-3 357 197	-6 592 340	-3 950 742	-725 736	-2 896 581	-764 610		3 292 431
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826									-3
B : 191/354-Aléas	-3 925 325							-1 962 660	-1 962 660		2 911 960
3c-Budget Travaux	-4 312 154	-386 826						-1 962 660	-1 962 660		-8 2 911 960
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-8 000 000					-6 000 000	-2 000 000				6 666 666
3e-Budget Honoraires	-4 568 569	-982 387	-446 192	-1 079 488	-1 079 220	-981 276					-6 864 988
B : 191/500-Charges de Gestion	-106 099	-54 438	-9 588	-21 036	-21 036						-1
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-16 120	-15 054	-20	-40	-40	-100	-866				1 066
B : 191/502-Assurance	-9 166	-3 860	-494	-1 608	-1 608						12
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-153 250	-24 000	-42 324	-42 324	-42 324	-42 324				-13
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 076	-49 195	-4 027	-5 236	-5 712	-5 712	-476				-6
B : 191/505-Reprographie et Communication	-178 316	-144 284	-2 592	-7 704	-7 704	-7 704	-7 704	-642			18 -113 380
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-527 857	-257 370	-29 914	-48 120	-48 120	-48 120	-48 120	-48 120			27
B : 191/A510-TVA non Récupérable											
4-Budget Dép. Annexes	-1 260 193	-677 451	-70 635	-126 068	-126 544	-105 568	-104 726	-49 238			37 -112 314
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239 016	-236 828		-2 188							-10 812
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-394 903	47 008	347 896							-1
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 199 631	-333 796	-47 008	-372 917	-395 280	-608 347	-442 284				1 651 461
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 190 958	-1 097 013	-384 848	-485 086	-627 286	-394 111	-193 178	-9 439			3 424 777
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089										
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035									
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-320	-320									-44
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-221 249										7 418
4-Budget Rémunération	-6 143 298	-2 354 984	-384 848	-512 295	-1 022 566	-1 002 458	-635 462	-9 439			-221 246 1 072 800
5-Budget Frais Financiers	-954 311	-912 065	-19 728	-15 872	-6 647						1 52
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-70 948 595</b>	<b>-22 916 592</b>	<b>-1 802 683</b>	<b>-9 113 168</b>	<b>-10 475 492</b>	<b>-15 467 960</b>	<b>-3 606 299</b>	<b>-4 917 918</b>	<b>-2 727 270</b>	<b>-221 213</b>	<b>13 940 084</b>
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 884 480	572 390	453 040	9 717 855	11 885 115	256 080					466 700
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 034 472		182 835	2 267 472	578 160	7 006 005					
A : 191/102-Foncier Eclis	4 128 505	4 156 205	-27 700								
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	18 532 620	629 240	424 115	12 569 665		4 420 000	489 600				532 250
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	700 000			700 000							268 000
A : 191/105-Mme Boutbouff+coffim	85 800	78 000	7 800								-154 300
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 377 867									-229 644
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-301 104				-100 364	-109 488	-91 240				-12
1-Budget Cessions	57 442 640	6 813 702	1 040 090	13 269 665	11 884 963	16 773 787	7 660 445				-12 6 068 249
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000					1 040 000					
A : 191/500-Produits (Loyers)	43 590	41 551	2 043								-4 2 106
A : 191/501-Produits Divers	92 935	90 926	2 009								1 814
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	8 400 000					4 200 000	4 200 000				7 000 000
A : 191/503-Conventions n°1 et 2 PUP Vallon Regny	867 916		539 019	109 633	109 633						-2 867 916
A : 191/A401-Produits Financiers	919	920									-1
3-Budget Divers	10 445 360	133 397	543 071	109 633	109 633	4 309 633	5 240 000				-7 7 871 836
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	5 334 924	651 785	683 333	1 540 598	1 404 588	1 054 620					
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647									
4-Budget Participations	6 847 571	2 164 432	683 333	1 540 598	1 404 588	1 054 620					
<b>Sous-total recettes</b>	<b>74 735 571</b>	<b>9 111 531</b>	<b>2 266 494</b>	<b>14 919 896</b>	<b>13 399 184</b>	<b>22 138 040</b>	<b>12 900 445</b>				<b>-19 13 940 085</b>
C : 191/A610-Emprunts Encassements	18 000 000	18 000 000									
C : 191/A620-Avances Encassements	9 500 000	9 500 000									
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé		597 157	-55 093	-166 788	-166 788	-166 788	-41 697				-3
D : 191/A520-TVA Reversée	-3 786 976	-435 785						-3 351 191			
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	-18 000 000	-14 062 500	-1 312 500	-1 500 000	-1 125 000						
D : 191/A620-Remboursement Avances	-9 500 000					-9 500 000					
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-3 786 976</b>	<b>13 598 872</b>	<b>-1 367 593</b>	<b>-1 666 788</b>	<b>-1 291 788</b>	<b>-9 666 788</b>	<b>-41 697</b>	<b>-3 351 191</b>			<b>-3</b>
<b>Trésorerie brute</b>		<b>-206 189</b>	<b>-809 971</b>	<b>3 329 969</b>	<b>4 961 873</b>	<b>1 965 165</b>	<b>11 217 614</b>	<b>2 948 505</b>	<b>221 235</b>		

## TABLEAU DES ÉCARTS-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart TTC sur budget
1-Budget Etudes	-1 159 966	-1 158 526	-1 440
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-160 400	-221 630	61 230
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-999 001	-1 361 550	362 549
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-1 583 180	423 779
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Ré m a 2%-Avt 2)	-12 141 273	-11 978 625	-162 648
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53)	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-2	
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500	
B : 191/106-Ilot Be-6/Cheminement Piéton Solvert	-1 000 650		-1 000 650
B : 191/107-Ilot R	-614 250		-614 250
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-251 325	-226 155	-25 170
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator		-640 500	640 500
B : 191/113-Frais d'Acquisition	-440 171	-478 703	38 532
2-Budget Acquisitions	-16 201 696	-15 078 010	-1 123 686
3a-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	-3 055 092	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-5 345 124	-5 345 124	
B : 191/334-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de	-1 035 189	-975 189	-60 000
3b-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-1 035 189	-975 189	-60 000
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-240 000		-240 000
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud		-3 506 703	3 506 703
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 948 615	-3 429 982	481 367
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche		-983 911	983 911
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-3 728 840	-2 887 778	-841 062
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-487 476	-487 476	
B : 191/325-S7-Requalification Avenue Grand Pré		-60 000	60 000
B : 191/326-S8-Réalisation Voie de Desserte P4	-556 116	-556 116	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 970 528	-2 970 528	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 121 340	-1 121 340	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-815 760	-815 760	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régnv Ouest	-1 173 612	-1 173 612	
B : 191/333-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-101 743	-101 743	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000	-420 000	
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-14 564 030	-18 514 949	3 950 919
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 829	
B : 191/354-Aléas	-430 973	-3 925 325	3 494 352
3c-Budget Travaux	-817 802	-4 312 154	3 494 352
3d-Budget Travaux Equipement Be1		-8 000 000	8 000 000
B : 191/400-Honoraires Techniques	-2 976 817	-3 871 704	894 887
B : 191/460-Etudes Techniques	-551 821	-696 865	145 044
3e-Budget Honoraires	-3 528 638	-4 568 569	1 039 931
B : 191/500-Charges de Gestion	-106 015	-106 099	84
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 054	-16 120	1 066
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-346 559	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 205	-76 076	-129
B : 191/505-Reprographie et Communication	-314 479	-178 316	-136 163
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-529 351	-527 857	-1 494
4-Budget Dép. Annexes	-1 396 829	-1 260 193	-136 636
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-249 828	-239 016	-10 812
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 548 170	-2 199 631	651 461
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 766 181	-3 190 958	424 777
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-364	-320	-44
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-213 831	-221 249	7 418
4-Budget Rémunération	-5 070 498	-6 143 298	1 072 800
5-Budget Frais Financiers	-954 259	-954 311	52
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-54 288 524</b>	<b>-70 948 595</b>	<b>16 660 071</b>

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	Ecart TTC sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 884 480	<b>22 884 480</b>	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	9 474 432	<b>10 034 472</b>	<b>560 040</b>
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	<b>4 128 505</b>	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	17 893 920	<b>18 532 620</b>	<b>638 700</b>
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	432 000	<b>700 000</b>	<b>268 000</b>
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	270 960	<b>85 800</b>	<b>-185 160</b>
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	<b>1 377 867</b>	
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	<b>-6 523 396</b>	<b>-301 104</b>	<b>6 222 292</b>
<b>1-Budget Cessions</b>	49 938 768	<b>57 442 640</b>	<b>7 503 872</b>
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	<b>1 040 000</b>	
A : 191/500-Produits (Loyers)	41 736	<b>43 590</b>	<b>1 854</b>
A : 191/501-Produits Divers	90 758	<b>92 935</b>	<b>2 177</b>
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque		<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>
A : 191/503-Conventions n°1 et 2 PUP Vallon Regny		<b>867 916</b>	<b>867 916</b>
A : 191/A401-Produits Financiers	919	<b>919</b>	
<b>3-Budget Divers</b>	1 173 413	<b>10 445 360</b>	<b>9 271 947</b>
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	5 334 924	<b>5 334 924</b>	
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	<b>1 512 647</b>	
<b>4-Budget Participations</b>	6 847 571	<b>6 847 571</b>	
<b>Sous-total recettes</b>	<b>57 959 752</b>	<b>74 735 571</b>	<b>16 775 819</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-3 671 229</b>	<b>-3 786 976</b>	<b>115 747</b>

## ÉCART ANNÉE 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-185 687	-77 615	-108 072	-58%
1-Budget Etudes	-185 687	-77 615	-108 072	-58%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-213 000		-213 000	-100%
2-Budget Acquisitions U522	-213 000		-213 000	-100%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-280 800		-280 800	-100%
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		-38 500	-100%
B : 191/106-Ilot Be-6	-1 000 650		-1 000 650	-100%
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-110 455	-421	-110 034	-100%
2-Budget Acquisitions	-1 430 405	-421	-1 429 984	-100%
3a-Budget Travaux Secteur Est				
B : 191/312-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-60 000		-60 000	-100%
B : 191/314-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-200 000		-200 000	-100%
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-260 000		-260 000	-100%
B : 191/400-Honoraires Techniques	-600 950	-123 938	-477 012	-79%
B : 191/460-Etudes Techniques	-156 795	-129 147	-27 648	-18%
3c-Budget Honoraires	-757 745	-253 085	-504 660	-67%
B : 191/500-Charges de Gestion	-12 395	-608	-11 787	-95%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-16	-16		
B : 191/502-Assurance	-140	-576	436	311%
B : 191/503-Taxes Foncières	-30 000	-23 576	-6 424	-21%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-14 674	-4 996	-9 678	-66%
B : 191/505-Reprographie et Communication	-32 560	-1 473	-31 087	-95%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-59 741	-24 603	-35 138	-59%
4-Budget Dép. Annexes	-149 526	-55 848	-93 678	-63%
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-13 000		-13 000	-100%
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	116 840	133 284	-16 444	14%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-116 840	-16 444	-100 396	-86%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 107 439	-774 693	-332 746	-30%
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-364	-320	-44	-12%
4-Budget Rémunération	-1 120 803	-658 173	-462 630	-41%
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-4	-11	7	175%
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-29 682	-32 260	2 578	9%
5-Budget Frais Financiers	-29 686	-32 271	2 585	9%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-4 146 852</b>	<b>-1 077 413</b>	<b>-3 069 439</b>	<b>-74%</b>
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	2 245 248	572 390	-1 672 858	-75%
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	875 624		-875 624	-100%
A : 191/102-Fonciere Eclas	-27 700		27 700	-100%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	1 110 200	347 240	-762 960	-69%
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul	43 200	78 000	34 800	81%
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 377 867		
1-Budget Cessions	5 624 439	2 375 497	-3 248 942	58%
A : 191/500-Produits (Loyers)	2 584	2 302	-282	-11%
A : 191/501-Produits Divers	2 009	2 177	168	8%
3-Budget Divers	4 593	4 479	-114	2%
A : 191/410-Participations U522	325 806	325 806		
4-Budget Participations	325 806	325 806		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>5 954 838</b>	<b>2 705 782</b>	<b>-3 249 056</b>	<b>-55%</b>
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé	-104 720	6 889	-111 609	-107%
D : 191/A520-TVA Reversée		-135 834	135 834	
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	-1 312 500	-1 500 000	187 500	14%
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-1 417 220</b>	<b>-1 628 945</b>	<b>211 725</b>	<b>15%</b>
<b>Variation</b>	<b>390 766</b>	<b>-576</b>	<b>-391 342</b>	

**\*GROUPE SCOLAIRE REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024				Ecart HT sur budget
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.				
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-120 000	-51 506	-68 494								
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-5 400									
1-Budget Etudes Gs Regny	-125 400	-56 906	-68 494								
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 170 000	-200 000	-200 000	-6 510 000	-3 260 000	-200 000					2 500
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 198 695	-27 788	-879 110	-291 797							1 000 000
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-1 376 548			-800 000	-500 000	-76 550					-1 032 398
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 666 891	-691 747	-245 145	-400 000	-250 000	-80 000					2
2-Budget Travaux Gs Regny	-14 412 134	-719 535	-1 324 255	-8 001 797	-4 010 000	-356 550					1
3-Budget Divers Gs Regny	-219 036	-7 886	-147 873	-47 568	-9 432	-6 288					3
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-213 988	171 170	42 818							
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-32 691	-232 896	-333 837	-17 836						
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225	-225									
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-30 797										30 797
4-Budget Remuneration Gs Regny	-648 282	-246 904	-61 726	-291 019	-17 836	-30 797					30 797
5-Budget Acquisition											
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-15 404 852</b>	<b>-1 031 231</b>	<b>-1 602 348</b>	<b>-8 340 384</b>	<b>-4 037 268</b>	<b>-393 635</b>					
1-Budget Cessions											
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 PUP Vallon Regny	2 134 295			711 432	711 432	711 432					-1
A : 1911/503-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 999 468	1 416 867	5 534 000	5 438 846	609 755						-2 134 295
3-Budget Divers	15 133 763	1 416 867	5 534 000	6 150 278	1 321 187	711 432					2 134 295
<b>Sous-total recettes</b>	<b>15 133 763</b>	<b>1 416 867</b>	<b>5 534 000</b>	<b>6 150 278</b>	<b>1 321 187</b>	<b>711 432</b>					-1
<b>Sous-total TVA</b>	<b>271 089</b>	<b>-109 836</b>			<b>380 925</b>						
<b>Trésorerie brute</b>		275 800	4 207 452	2 017 346	-317 810	-13					

Cumul des prévisions TTC	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	433973	
<b>Total recettes</b>	89 869 334	10 528 398	7 800 494	21 070 174	14 720 371	22 849 472	12 900 444				-19
<b>Total dépenses</b>	-86 353 447	-23 947 823	-3 105 031	-17 453 552	-14 512 760	-15 861 595	-3 606 285	-4 917 918	-2 727 270	-221 213	
<b>Total trésorerie transitoire</b>											
<b>Trésorerie globale</b>		69 611	3 397 481	5 347 315	4 644 063	1 965 152	11 217 614	2 948 505	221 235		

**TABLEAU DES ÉCARTS-TTC**

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	Ecart TTC
En Euros	Budget préc.		sur budget
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-120 000	-120 000	
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-5 400	
1-Budget Etudes Gs Regny	-125 400	-125 400	
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 167 000	-10 170 000	3 000
B : 1911/301-Relocalisation Tennis		-1 198 695	1 198 695
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 615 424	-1 376 548	-1 238 876
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 667 971	-1 666 891	-1 080
2-Budget Travaux Gs Regny	-14 450 395	-14 412 134	-38 261
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-123 204	
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-36 000	-35 832	-168
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-60 000	-60 000	
3-Budget Divers Gs Regny	-219 204	-219 036	-168
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses			
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-617 260	
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225	-225	
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)		-30 797	30 797
4-Budget Remuneration Gs Regny	-617 485	-648 282	30 797
5-Budget Acquisition			
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-15 412 484</b>	<b>-15 404 852</b>	<b>-7 632</b>
1-Budget Cessions			
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 PUP Vallon Regny		2 134 295	2 134 295
A : 1911/503-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	15 560 622	12 999 468	-2 561 154
3-Budget Divers	15 560 622	15 133 763	-426 859
<b>Sous-total recettes</b>	<b>15 560 622</b>	<b>15 133 763</b>	<b>-426 859</b>
<b>Sous-total TVA</b>	<b>-148 138</b>	<b>271 089</b>	<b>-419 227</b>

## ÉCART ANNÉE 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-73 780	-5 286	-68 494	-93%
1-Budget Etudes Gs Regny	-73 780	-5 286	-68 494	-93%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis		-26 478	26 478	
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-664 012	-599 001	-65 011	-10%
2-Budget Travaux Gs Regny	-664 012	-625 479	-38 533	-6%
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204		-123 204	-100%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-25 718	-1 513	-24 205	-94%
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-516	-774	258	50%
3-Budget Divers Gs Regny	-149 438	-2 287	-147 151	-98%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-185 178	-185 178		
4-Budget Remuneration Gs Regny	-185 178	-185 178		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-1 072 408</b>	<b>-818 230</b>	<b>-254 178</b>	<b>-24%</b>
1-Budget Cessions				
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	1 416 867	1 416 867		
4-Budget Participations Équipements	1 416 867	1 416 867		
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 416 867</b>	<b>1 416 867</b>		
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>				
<b>Variation</b>	<b>344 459</b>	<b>598 637</b>	<b>-254 178</b>	

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Tableau des acquisitions :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013	22/01/2014
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 147,48,50,52,53	APHM	360 525	2 185	165	30/04/2014	21/08/2014
Bastide Les Trembles (bati) 152 ancien chemin de cassis (343 bd Ste Marguerite)	847 D n°231	HMP	375 000	1 178	318	30/10/2018	14/12/2018
Elargissement Ancien Ch de Cassis	847 A 117 et 118	CCI	38 500	769	0	15/04/2020	00/00/00
Ilôt BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	900 000	3 135	0	01/01/2021	00/00/00
Abords ilôt H1		APHM	640 500	4 270	150	31/12/2023	00/00/00
<b>Total 1-Acquisitions</b>			<b>2 394 526</b>	<b>11 978</b>			
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015	29/10/2015
66 Ancien chemin de cassis	853 L 35	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4	indivision DUMONCEAU	193 000	965	200	01/01/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123	copro	337 400	1 687	200	01/01/2021	00/00/00
U522 Sud-reliquat carrefour bd ste Marguerite	853 I 21	APHM	8 690	79	110	01/06/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21 et 125	853 K 21-125	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	68 800	344	200	01/10/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p	853 K 124 ET 125	LOPEZ/LOUF	68 200	341	200	01/12/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	529 400	2 647	200	01/12/2021	00/00/00
U522 Sud-parcelle 853 L21P	853 L 21P	COFFIM-VINCI	46 000	437	105	31/12/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94	copro	79 650	531	150	01/01/2022	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro	85 100	851	100	01/01/2022	00/00/00
<b>Total 11-Acquisitions U522</b>			<b>1 583 180</b>	<b>9 795</b>			
remploi (acq DUP)			226 155	0	0	01/01/2021	00/00/00
<b>Total 12-Indemnité de réemploi</b>			<b>226 155</b>	<b>0</b>			
Terrains municipaux	847 D 3/173/179/192/239 et 847 A 37/53/167/170/175/178/180/184....	VDM	11 732 200	139 421	84	24/12/2010	23/12/2010
Terrains municipaux- phase 2	847 A 168, 169, 171, 173, 174, 177, 183	AMP/VDM	109 400	1 094	100	01/12/2021	00/00/00
<b>Total 15-Acquisitions Foncier Public</b>			<b>11 841 600</b>	<b>140 515</b>			
			16 045 461	162 288			

Tableau des cessions :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
parcelle 847 D 271	847D271 (ex 847 D 192)	Mme Boutboul	65 000	736	0	22/07/2019	22/07/2019
parcelle 853 L22P	853 L22P	COFFIM-VINCI	6 500	65	0	22/12/2020	00/00/00
<b>Total 2-Cessions</b>			<b>71 500</b>	<b>801</b>			
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	2 944 500	4 530	650	21/12/2018	31/10/2021
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	2 973 750	4 575	650	21/12/2018	30/04/2021
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	2 813 300	4 019	700	12/06/2020	01/12/2021
ilot P-1a	SDP	NEXITY	4 513 500	5 310	850	06/12/2019	01/12/2022
ilot P-3	SDP	SOGEPROM	3 663 500	4 310	850	06/12/2019	01/12/2023
ilot P-4	SDP	EIFFAGE	6 472 000	8 090	800	12/12/2019	01/12/2023
ilot BE-5	SDP	CONSTRUCTA	2 359 500	3 630	650	19/12/2019	01/12/2022
ilot BO-4a	SDP	SPIRIT	3 919 500	6 030	650	20/12/2019	01/12/2024
ilot BO-4b	SDP	PROMOGIM	2 122 500	2 830	750	27/01/2020	01/12/2024
ilot P-2	SDP	NOVELIS	3 848 000	4 810	800	05/06/2020	01/12/2022
ilot BE-6	SDP		1 404 000	2 160	650	01/06/2021	01/06/2022
<b>Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)</b>			<b>37 034 050</b>	<b>50 294</b>			
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	63 000	420	150	21/12/2018	21/09/2021
ilot P-1c	SDP	Vdm (école 2)	360 000	2 400	150	01/06/2023	01/12/2024
<b>Total 3a-Cessions Services</b>			<b>423 000</b>	<b>2 820</b>			
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	610 000	1 525	400	21/12/2018	30/04/2021
<b>Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)</b>			<b>610 000</b>	<b>1 525</b>			
ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	SDP	HMP	219 060	1 217	180	01/06/2018	22/12/2022
ilot BO-2	SDP	SOGIMA	946 000	4 300	220	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	602 800	2 740	220	21/12/2018	21/09/2021
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	135 000	450	300	21/12/2018	21/09/2021
ilot BO-3	SDP	SOGIMA	552 200	2 510	220	24/06/2020	31/12/2022
ilot BO-1	SDP		481 800	2 190	220	01/06/2023	01/12/2025
ilot P-1b	SDP		213 400	970	220	21/12/2024	01/12/2025
<b>Total 4a-Cessions logement social</b>			<b>3 150 260</b>	<b>14 377</b>			
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	75 000	250	300	21/12/2018	30/04/2021
ilot BO-2	SDP	SOGIMA	36 000	120	300	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-5	SDP	CONSTRUCTA	72 500	290	250	19/12/2019	01/12/2022
ilot BO-4a	SDP	SPIRIT	85 000	340	250	20/12/2019	01/02/2021
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	343 500	1 145	300	12/06/2020	01/12/2021
ilot BE-6	SDP		50 000	200	250	01/06/2021	01/12/2022
<b>Total 4b-Cessions Activités/bureaux</b>			<b>662 000</b>	<b>2 345</b>			
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	127 500	510	250	21/12/2018	31/10/2021
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	461 500	1 846	250	12/06/2020	01/12/2021
<b>Total 5b-Cessions Commerces</b>			<b>589 000</b>	<b>2 356</b>			
Bastide Les Trembles	SDP		700 000	360	1 944,00	31/12/2021	00/00/00
<b>Total 6-Cess de surface à réhabiliter</b>			<b>700 000</b>	<b>360</b>			
ilot H1 (terrain APHM)	SDP		1 040 000	5 200	200	01/12/2024	00/00/00
<b>Total 8-Participations constructeurs</b>			<b>1 040 000</b>	<b>5 200</b>			
terrains d'assiette du B.U.S (à MAMP)	847D263-266-267-239-270-A207-A210-A213	METROPOLE	1 148 223	16 159	0	13/12/2018	18/06/2019
<b>Total 9-Cessions biens de retour Concédant</b>			<b>1 148 223</b>	<b>16 159</b>			
ilot BE-1	SDP	VDM	408 000	2 720	150	31/12/2023	31/12/2024
<b>Total Cessions équipements de proximité</b>			<b>408 000</b>	<b>2 720</b>			
			45 836 033	98 957			

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**OPERATION D'AMENAGEMENT**

**VALLON REGNY**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
N° T1600916CO**

**AVENANT N° 15**

**ENTRE :**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilité aux présentes par délibération n°HN 002-8074/20/CM du Conseil Métropole du 17 juillet 2020,

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 1<sup>er</sup> Octobre 2019,

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 (18/0847)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 026-4644/18/CM du 18 Octobre 2018 et notifié le 27 novembre 2018 a pour objet de modifier les modalités de rémunération.

Par **avenant n°13 (19/0127)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 047-5178/18/CM du 13 décembre 2018 et notifié le 4 Janvier 2019, 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 ont été validés.

Par **avenant n°14 (19/0704)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 025-6447/19/CM du 20 Juin 2019 et notifié le 13 Septembre 2019, le prolongement de la durée de la concession au 22 Mai 2027, l'augmentation de la participation du Concédant aux équipements publics et son échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation ont été validés.

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 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, 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 est constant.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

-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 nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 62 093 768 € HT à 76 033 853 € HT (soit 89 869 333 € TTC).

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 31/12/2019 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 stable pour un montant de 5 334 924 € TTC, dont l'échéancier de versement est le suivant :

651 785 € TTC versé  
2020 : 683 333 € TTC  
2021 : 1 540 598 € TTC  
2022 : 1 404 588 € TTC  
2023 : 1 054 620 € TTC

### **ARTICLE 2 :**

Au titre de l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » du Cahier des Charges de Concession modifié par avenant n°14, le montant de la rémunération sur dépenses est portée de 1 548 170 € à 2 199 631€.

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

Déjà pris à fin 2019: 728 699€  
2020 : 0 € TTC  
2021 : 25 021 € TTC  
2022 : 395 280 € TTC  
2023 : 608 347 € TTC  
2024 : 442 284 € TTC

Concernant la rémunération sur le groupe scolaire Vallon Regny, les modalités restent les mêmes et son montant de 617 260 € également. La rémunération jusqu'à la phase PRO a été prise jusqu'à fin 2019.

**ARTICLE 3 :**

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

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

**Pour la Métropole Aix Marseille:**

**Pour le concessionnaire :**

**Le Directeur Général**

**Jean-Yves MIAUX**