

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19659

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE VALLON REGNY- MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU CRAC AU 31 DÉCEMBRE 2020

Située dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille, la ZAC du Vallon Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares. L'aménagement a été confié, après mise en concurrence, à la SEM Marseille Aménagement devenue SOLEAM, par concession d'aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal de Marseille le 27 mars 2006. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille du 19 mars 2007. Par transfert de compétence, depuis 2016, la Métropole est devenue le concédant de cette opération.

Le Compte Rendu Annuel aux Collectivité transmis par SOLEAM pour cette opération fait ressortir les principaux éléments suivants :

- Le montant des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 93 359 546 euros TTC. Il est en hausse de 3 490 211 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Il intègre une mise à jour du chiffrage du programme de travaux nécessaires à la réalisation de cette opération.
- Une hausse de la participation du concédant à l'équilibre pour un montant de 3 315 671 € TTC (venant compenser le déficit de la ZAC)
- La 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 reste inchangée par rapport au dernier bilan approuvé. 1 335 118 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2020. Le solde est prévu d'être versé en 3 fois entre 2021 et 2023.
- Le plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du CRAC au 31 décembre 2020, met en évidence un décalage des recettes de commercialisation de l'opération et des dépenses de travaux. Il est proposé que le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu en 2023 soit modifié selon l'échéancier suivant :
 - o 2022 : 3 315 671€
 - o 2025 : 6 184 329€

Il est proposé d'approuver le CRAC au 31/12/2020 transmis par la SOLEAM pour l'opération « ZAC Régny »

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

19738

■ Zone d'Aménagement Concerté de Vallon Regny- Marseille 9ème arrondissement - Concession d'aménagement passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Située dans le 9ème arrondissement aux abords de trois grands équipements que constituent le Parc de Maison Blanche, l'hôpital Salvator et le collège Gyptis, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Vallon de Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares.

La création de cette ZAC a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005. Elle a pour vocation d'accompagner l'aménagement du Boulevard Urbain Sud, infrastructure routière permettant de compléter et d'améliorer globalement le réseau routier de l'agglomération marseillaise. Il s'agit de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat sur une emprise restant à aménager située au cœur d'un tissu urbain constitué.

Après mise en concurrence, Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et s'est vue confier par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille une concession d'aménagement par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006.

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

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter de sa création au 1er janvier 2016.

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.

Le choix a été fait de différer la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC afin de l'articuler avec le planning des travaux du Boulevard Urbain Sud, dont le tronçon traversant la ZAC est aujourd'hui réalisé.

Seuls les aménagements de voiries et espaces publics accompagnant le collège et le centre de gérontologie livré en février 2016 ont été réalisés par l'aménageur.

Le Programme des Equipements Publics de la ZAC a été modifié plusieurs fois entre 2016 et 2019 afin de prendre en compte les incidences de l'évolution du projet urbain et les besoins exprimés par la Ville de Marseille en termes d'équipements scolaires, sportifs ou culturels.

Une refonte du projet initial a été engagée dès 2015. Cela a permis de concevoir un nouveau projet urbain plus ambitieux et vertueux visant à affirmer le lien entre la nature, la ville et les infrastructures. Il a été traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence approuvé par le Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

Au regard du nouveau projet urbain, il sera nécessaire notamment de modifier le dossier de réalisation de la ZAC incluant une modification du programme des équipements publics, des modalités prévisionnelles de financement et une mise à jour de l'étude d'impact. Les études réglementaires sont en cours de finalisation et en amont une demande d'autorisation environnementale détaillant les incidences sur l'environnement du projet sera déposée en Préfecture.

La SOLEAM assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant de l'opération, exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production par l'aménageur d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 18 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité:

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des ateliers de co-conception au cours du premier trimestre ;
- aux études nécessaires à la mise à jour du dossier de réalisation et du programme des équipements publics, au regard de la refonte du projet urbain, ainsi qu'à la poursuite de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau ;
- à la poursuite des études relatives à la conception de la nouvelle voie U522 à créer entre le Bd de Ste Marguerite et le Bd Paul Claudel ;

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 1 502 683 euros TTC, le montant des dépenses réalisées est de 1 020 258 euros TTC soit un écart de – 482 424 euros TTC, principalement dû à :

- un écart de -194 531 euros sur le poste études préalables lié à la suspension des ateliers de co-conception du fait de la crise sanitaire, du changement de gouvernance et de la procédure de modification du dossier de réalisation
- un écart de -130 573 euros du poste acquisition du fait d'une prévision de frais trop importante et non consommée
- un écart de – 96 104 euros du poste travaux dû essentiellement au fait que les travaux engagés sur la Bastide des Trembles ont été limités à la mise en sécurité du bâtiment.
- Un écart de + 112 548 euros du poste dépenses annexes lié notamment à des charges de gestion plus importantes que prévues : à la hausse de la taxe foncière, à la réalisation de travaux de sécurisation pour protéger les terrains de la ZAC exposés aux décharges sauvages.
- Un écart de -208 668 euros du poste rémunération du concessionnaire

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 2 269 493 euros TTC avec un écart à la hausse de 2 999 euros par rapport aux prévisions.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2020 fait apparaître un montant de dépenses à terme de 93 359 546 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 1 158 531 euros
- Acquisitions (dont U522) : 16 425 435 euros
- Travaux et honoraires : 40 483 545 euros
- Travaux médiathèque et maison de quartier : 8 000 000 euros
- Dépenses annexes : 1 571 825 euros
- Frais financiers : 954 390 euros
- Rémunération de l'aménageur : 6 327 520 euros
- Groupe scolaire : 15 405 381 euros
- TVA : 3 032 919 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 3 490 211 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cette hausse est principalement due à l'augmentation du budget travaux qui intègre des chiffrages actualisés par la maîtrise d'œuvre de SOLEAM. Il s'agit des travaux nécessaires à la réalisation du programme de construction prévue par le nouveau plan masse.

A noter que la hausse significative des travaux (et honoraires de maîtrise d'œuvre) sur les secteurs Est et Ouest de la ZAC, pour un montant de 6 147 492 euros, est compensée pour partie par la consommation d'une partie du budget Aléas pour un montant de 2 435 024 euros.

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 61 796 833 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements. Ce poste est en hausse de 174 538 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

Cet écart à la hausse s'explique par la cession à un propriétaire privé de délaissés fonciers et la valorisation de fonciers qui ne seront pas aménagés dans le cadre de la ZAC.

Participation du concédant à l'équilibre du bilan :

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération s'élève à 4 828 318 euros dont :

- 1 512 647 euros ont déjà été versés en février 2015 par la Ville de Marseille, précédant concédant
- 3 315 671 euros à verser par la Métropole.

La participation du concédant à l'équilibre est en hausse de 3 315 671 euros par rapport au dernier bilan approuvé au 31 décembre 2019. Cette augmentation vient compenser les hausses constatées au niveau des travaux.

Une délibération approuvant le versement de cette participation dans le cadre d'un avenant n°16 à la convention de concession d'aménagement est présentée en parallèle pour approbation au Conseil de Métropole du 7 octobre 2021.

Participation 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 (une convention de financement acte les modalités de versement)
 - Participation pour la réalisation de la Médiathèque et de la Maison de quartier au sein d'un même bâtiment : 8 400 000 € TTC.
- La participation de la Métropole 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 et reste inchangée par rapport au dernier bilan :
 - 1 335 118 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2020.
 - Le solde est prévu d'être versé en 3 fois entre 2021 et 2023.

Avance de Trésorerie :

Afin de pallier le 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.

En application des modalités financières de transfert de cette opération par la Ville à la Métropole, 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.

Le plan de trésorerie prévisionnel tel que ressortant du CRAC au 31 décembre 2020, met en évidence un décalage entre les recettes de commercialisation de l'opération et les dépenses de travaux.

Ainsi, il est proposé que le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu en 2023 soit modifié selon l'échéancier suivant :

2022 : 3 315 671€

2025 : 6 184 329€

Cette modification doit faire l'objet d'un avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie. L'approbation de cet avenant est soumise en parallèle au Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021.

Rémunération de l'aménageur sur dépenses :

La réalisation de la ZAC Vallon Regny a été ralentie (travaux du BUS et reprise du projet urbain). Ceci génère une incohérence entre la prestation fournie et le niveau de rémunération de l'aménageur tel que prévu initialement. 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 2 361 122 euros soit 5% du montant des dépenses prévisionnelles.

151 173 euros restent à rembourser au titre de l'avance et le seront en 2021.

Perspectives 2021

En 2021 les principaux objectifs sont :

- En ce qui concerne les études : de poursuivre celles relatives au nouveau dossier de réalisation et les études de conception des espaces publics de la ZAC
- De poursuivre les négociations amiables pour la maîtrise du foncier impacté par la voie U522 Nord et de déposer un dossier de DUP en Préfecture pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable
- En ce qui concerne les travaux : d'engager les travaux relatifs à la U522 Sud et à la requalification de l'ancien chemin de Cassis

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent les dépenses et recettes réalisées à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- 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

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC de Vallon de Regny» remis par la SOLEAM

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « ZAC de Vallon de Regny».

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
A la Commande Publique
A la Transition Energétique
A l'Aménagement
Au SCoT et à la Planification

Pascal MONTECOT



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2020**

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	4
3)	MONTAGE OPERATIONNEL MIS EN OEUVRE	4
4)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	4
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....	6
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	6
2)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	15
a.	L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :	15
b.	L'avancement des travaux (cartographie) :	17
c.	L'avancement des commercialisations (cartographie) :	18
d.	L'avancement des participations du concédant	19
e.	L'avancement des rétrocessions	19
III.	RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	21
1)	LES DEPENSES ZAC	21
a.	Les acquisitions foncières	21
b.	Les Dossiers en phase « Études »	21
c.	Les dossiers en phase « Travaux »	22
d.	Le budget « Dépenses annexes »	22
e.	La rémunération du « Concessionnaire »	23
f.	Les frais financiers	23
2)	LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE	24
3)	LES RECETTES ZAC	24
a.	Les cessions	24
b.	Le budget « Divers »	25
c.	La participation du « Concédant »	25
4)	LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE	25
5)	LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE	25
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET SUIVANTES	26
1)	LES DEPENSES ZAC	26
a.	En ce qui concerne les acquisitions foncières	26
b.	En ce qui concerne les études	27
c.	En ce qui concerne les travaux	28
d.	En ce qui concerne les travaux d'équipement liés au secteur BE1	29
e.	En ce qui concerne les dépenses annexes	29
f.	En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire	30
2)	LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VDM	30
3)	LES RECETTES DE LA ZAC	31
a.	En ce qui concerne les prévisions de commercialisation	31
b.	En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics	33
c.	En ce qui concerne les autres prévisions de cessions	33
d.	En ce qui concerne les prévisions de participations de la Ville de Marseille aux équipements	33
e.	En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant	33
f.	Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régný	34
4)	LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VILLE DE MARSEILLE	34
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	35
VI.	ANNEXES	41
	Bilan CONSOLIDE	42
	*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle (dépenses)	43
	*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle (RECETTES)	44
	Tableau des écarts-DEPENSES TTC	45
	Tableau des écarts-RECETTES TTC	46
	Écart Année 2020-TTC	47
	*Groupe Scolaire regny : Échéancier de trésorerie prévisionnelle	48
	Tableau des écarts-TTC	49
	Écart Année 2020-TTC	50
	Tableau des acquisitions et des cessions	51

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

Superficie :	34 hectares
Vocation :	Dominante logements avec bureaux, RDC commerciaux, services et équipements associés
Programme des équipements publics :	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)
Programme global de construction :	96 600 m ² SDP
Maîtrise foncière :	117 322 m ² déjà acquis et 15 000 m ² restant à acquérir
Commercialisation :	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

Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	DCM n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	DCM n° 07/0243/TUGE du 19 mars 2007 (Programme des Équipements Publics approuvé par DC CUMPM n° VOI/3/079/CC du 12 février 2007)
Intégration dans le PLU :	
-	Délibération AEC 0001 – 397/13/CC du 28/06/13
-	OAP n°21 au PLUI approuvé par délibération du conseil métropolitain du 19/12/2019
DUP :	En cours d'élaboration, dépôt prévu fin 2021

4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	CRAC 2019-approbation par délibération n° URB 024-9313/20/CM du 17/12/2020
Budget d'origine :	40,11 Millions € TTC
Participation d'origine :	0 €
Budget du CRACL au 31/12/18 :	57,96 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/19 :	89,940 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/20:	90,326Millions € TTC
Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/19) :	1 512 647 € TTC
Participation aux équipements (au 31/12/2019) :	5 334 924 € TTC
Soit une participation publique totale prévue de :	6 847 571 € TTC
Participation versée au 31/12/19 :	1 512 647 € à l'équilibre + 651 785 € aux équipements
Avance versée au 31/12/19 :	9 500 000 €
Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/20) :	1 512 647 € + 3 315 671€
Participation aux équipements (au 31/12/2020) :	5 334 924 € TTC
Soit une participation publique totale prévue de :	10 163 242 € TTC
Participation versée au 31/12/20 :	1 512 647 € à l'équilibre + 1 335 118 € aux équipements
Avance versée au 31/12/20 :	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/m² de SDP

COMMERCES : 250 à 300 EUROS HT/m² de SDP

EQUIPEMENTS (*hors équipements publics*) : 150 EUROS HT/M² DE SDP

EQUIPEMENTS PUBLICS : estimation France Domaines

LOGEMENTS :

Logements en accession libre à la propriété : entre 650 et 850 EUROS HT/m² de SDP

Logements en accession à prix maîtrisés : 400€ HT/m² de SDP

Logements en accession sociale à la propriété : 300 € HT/m² SDP

Logements locatifs sociaux : 220 € HT / m² SDP, (sauf ilot BO5 cédé à 180 € HT/m² de SDP)

MONTANT DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC : 200 €/ M² 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 IX^e arrondissement, à la frontière avec le Xe, entre les quartiers Sainte-Marguerite, Saint-Tronc et Cabot, le site est aujourd'hui une réserve foncière entouré de zones résidentielles et de grands équipements de santé.

Un lieu au pied du massif des Calanques

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

Une ZAC traversée par le futur Boulevard Urbain Sud

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



LE PROJET URBAIN INITIAL :

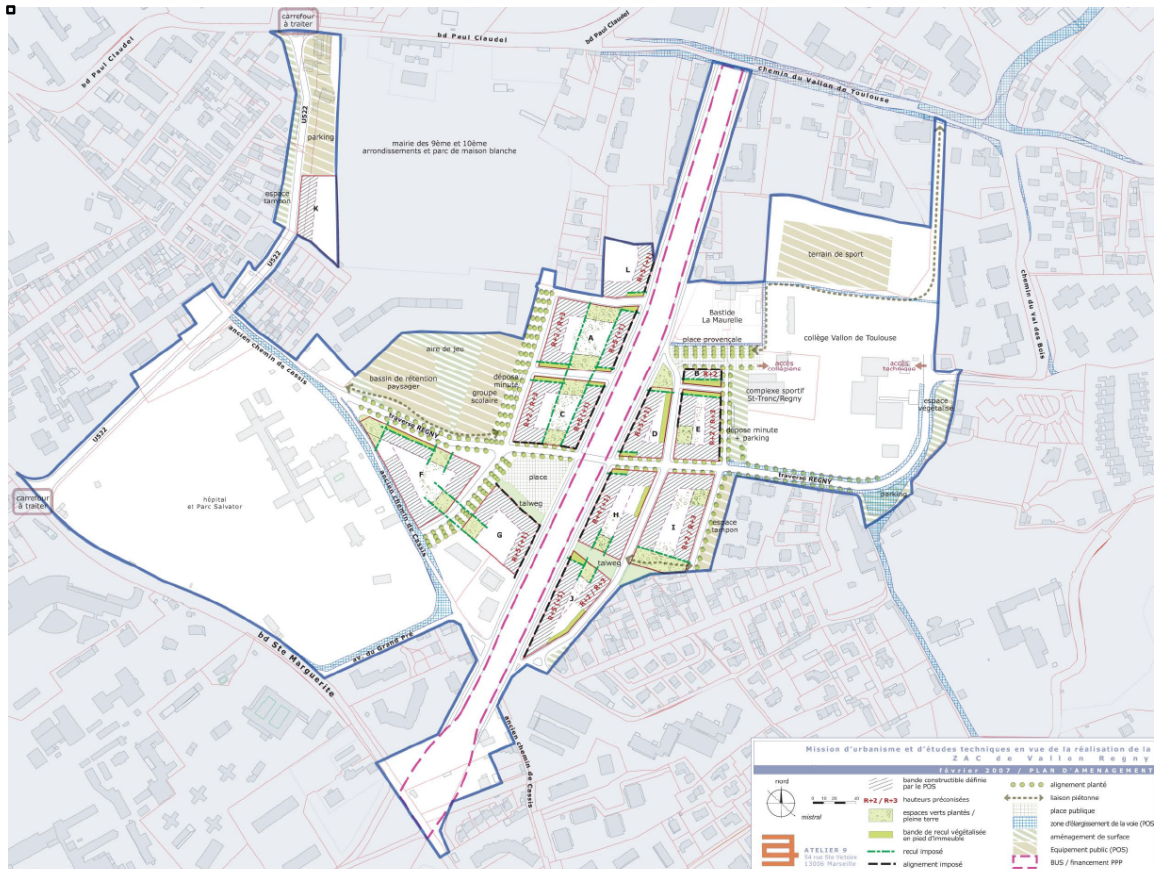
Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

- **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 Régný, la création du boulevard urbain sud,) qui constitueront la nouvelle ossature de ce quartier en organisant sa desserte et en influant sur sa composition urbaine (alignements, volumétries, séquences paysagères)
- **L'organisation suivant une trame classique**, dont les ilots font référence à la ville traditionnelle maillée (assurant une fluidité des parcours qu'ils soient automobiles ou piétons ou cycles) accompagnés d'espaces de respirations urbaines (places publiques, espaces verts...) permettant de structurer et hiérarchiser le quartier.

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

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

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 règlementairement 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 Régnys 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 Régnys, 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.

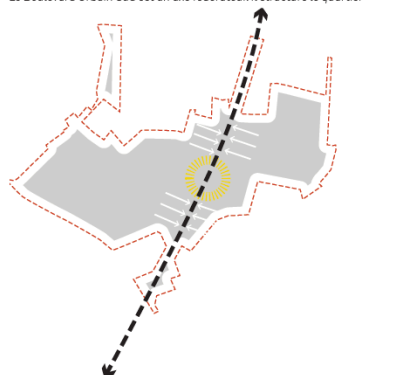
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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 Régnys
 - 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

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



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



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



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



PRINCIPES DU PLAN GUIDE

Une boucle de voies vertes connecte les parcs du quartier



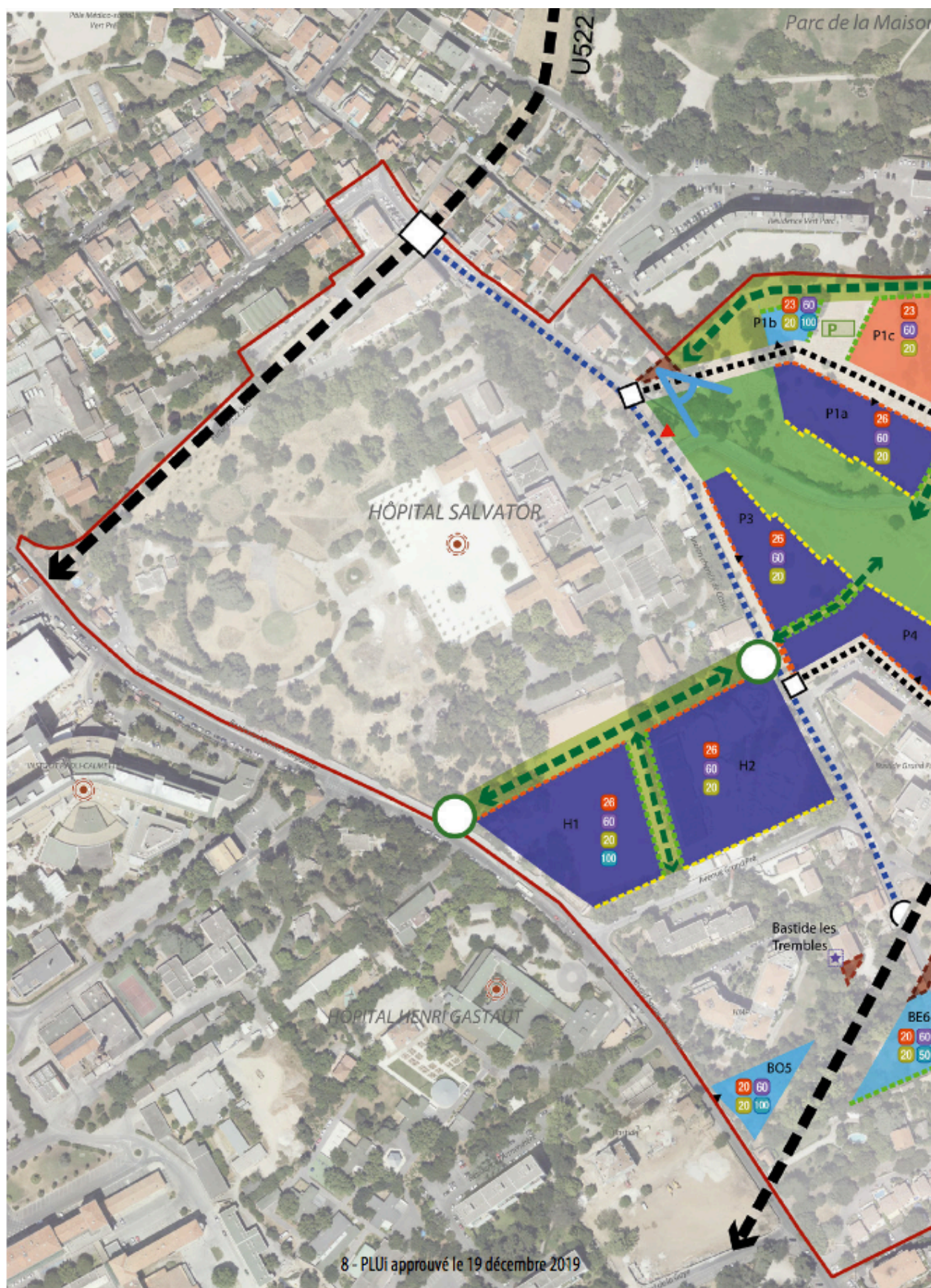
Les traverses et les placettes existantes mises en valeur dans le réseau piétonnier, jusqu'aux Colanques





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'OAP	 Parcellaire (source cadastre 2012)	 Noyaux villageois
A/ Composition urbaine	B/ Espace public et accessibilité	C/ Formes urbaines
 Parc public	 Axe structurant à créer	 Emergence
 Espace paysager	 Voirie à requalifier	 Polygone de déplafonnement
 Espace public existant à mettre en valeur	 Principe de voirie à créer	 Peignes en gradin Type parc
 Espace public à créer (emprise à préciser)	 Voie existante	 Type BUS
 Principe de vue à préserver	 Flux, carrefour à organiser	 Petits collectifs en plots et maisons en bande
 Mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)	 Connexion au boulevard urbain sud	 Equipements publics
Alignements et implantations	 Principe d'accès des véhicules	 Epaisseur ponctuelle des bâtiments autorisée
 Alignement sur espace public obligatoire Alternance points hauts et points bas	 Entrée de l'Hôpital Salvator	 Hauteur façade (en m)
 Alignement sur espace public obligatoire Points bas	 Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer (allées vertes, sentes,...)	 Emprise bâtie (%)
 Retrait autorisé pour aménagement paysager	 Accès aux parcs existants à aménager	 Pleine terre (%)
 Habillage des espaces fonctionnels Alignement obligatoire et traitement qualitatif de la façade	 Traversée piétonne sécurisée	
	 Servitude de passage	
	 Équipement existant	
	 Parking paysager	

➤ 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	3553m²	logement acc libre	5310m² sp	2	30%	27%	59%
	P-1b	614m²	logement social	970m² sp	2	39%	39%	52%
	P-1c	3320m²	Groupe scolaire 2	2400m² sp				
	P-2	2922m²	logement acc libre	4810m² sp	2	37%	26%	59%
	P-3	3360m²	logement acc libre	4310m² sp	2	42%	31%	56%
	P-4	4854m²	logement acc libre	8090m² sp	2	32%	21%	55%
	TOTAL	18623m²		25890m² sp				
BUS-OUEST	BO-1	2142m²	logement social	2190m² sp	1	36%	21%	52%
	BO-2	3126m²	logement social	4300m² sp	2	26%	26%	54%
			Activité	120m² sp				
	BO-3	1815m²	logement social	2510m² sp	2	29%	29%	55%
	BO-4a	4470m²	logement acc libre	6030m² sp	2	31%	29%	59%
			Activité	340m² sp				
	BO-5 HMP	1899m²	logement acc libre	2830m² sp	2	33%	33%	57%
	BO-5 HMP	1282m²	logement social	1217m² sp	1	32%	32%	46%
	TOTAL	14734m²		19537m² sp				
BUS-EST	BE-1	2296m²	médiathèque maison de quartier	2720m² sp	2	33%	33%	75%
	BE-2a	3680m²	logement acc libre (20%), acc prix maîtrisés (80%)	6100m² sp	2	26%	19%	61%
			Activité	250m² sp				
	BE-2b	2833m²	logement social	3190m² sp	2	30%	28%	58%
			Crèche	420m² sp				
	BE-3	2996m²	logement acc libre	3400m² sp	2	0%	0%	100%
			Bureaux	660m² sp				
			Commerces	1800m² sp				
			Serres	1000m² sp				
	BE-4	3387m²	logement acc libre	4530m² sp	2	30%	23%	54%
TENNIS	T-1	7187m²	Groupe scolaire 1	3750m² sp				
	T-2	3794m²	Tennis	0m² sp	2	0%	0%	17%
	TOTAL	10981m²		3750m² sp				
Hopital	H1	9695m²	logement social	5200m² sp				
	H2		extension maison accueil	55m² sp				
	TOTAL	9695m²		5255m² sp				
TOTAL		73772m²	Logement	70777m² sp				
			social	19577m² sp	27,7 %			
			acc libre	46320m² sp	65,4 %			
			acc px maîtrisés	4880m² sp	6,9 %			
			Activité	5220m² sp				
			Equipements	9345m² sp				
			TOTAL	85342m² sp				
Programme initial ZAC								
			logement					
			social	21 275				
			acc libre	51 060				
			acc mait	12 765				
			activité	11 500				
			équipement					
			TOTAL	96 600				
Réalisé au sein de la ZAC précédemment								
Hopital	H-2	7230m²	maison d'accueil spécialisée ARI	2636m² sp	service public ou d'intérêt collectif			
BUS-EST	J	5750m²	Centre de gérontologie	8380m² sp	service public ou d'intérêt collectif			
TOTAL		79522m²	Logement	70777m² sp	73,5 %			
			Activité	5220m² sp	5,42 %			
			Equipements	20361m² sp	21,13 %			
			TOTAL	96358m² sp				

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Bilan actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-211 413	-166 940	79%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 583 500		
2-Budget Acquisitions U522	-1 794 913	-166 940	9%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Ré 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 853l47,48,50,5	-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	-38 500	100%
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000		
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-248 350		
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-213 300		
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-40 650		
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-395 570	-111 098	28%
2-Budget Acquisitions	-14 630 522	-12 825 597	88%
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-16 425 435	-12 992 537	79%

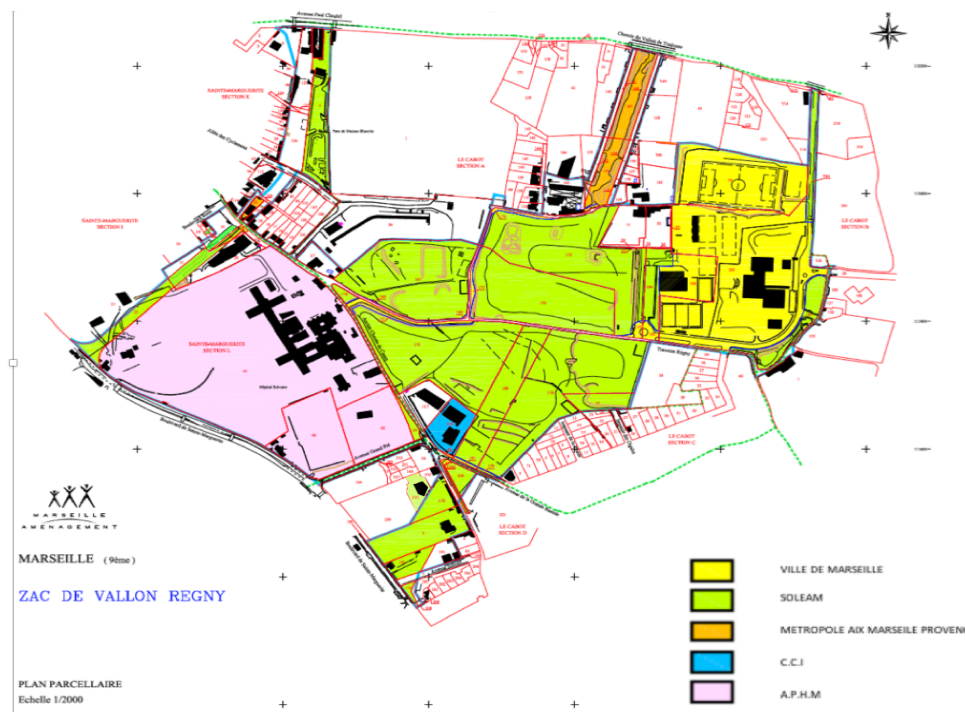
Au 31.12.2020, l'aménageur maîtrise la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation du futur quartier.

En 2020, la parcelle appartenant à la copropriété Le Clos Ste Marguerite, sur l'emprise de la voie nouvelle U522 Sud, ainsi que les terrains appartenant à la CCI permettant de régulariser l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis (réalisés) ont été acquises.

Restent à acquérir :

- 100m² appartenant à la copropriété Le Clos Ste Marguerite pour l'élargissement de l'Ancien Chemin de Cassis,
- La surlargeur permettant d'atteindre les 16m de large pour la voie U522 Sud auprès des promoteurs Coffim et Vinci
- Le terrain d'assiette de l'ilot BO 1,
- les terrains d'assiette de la future voie U522 tronçon nord,
- les reliquats de foncier public (à usage actuel de voiries) permettant la reconstitution des ilots constructibles,
- le foncier municipal assiette d'équipements métropolitains.

Un dossier de DUP étant prévu pour 2021, les indemnités de remploi sont prévues pour les acquisitions qui seront réalisées sous DUP mais n'ont pas encore été mises en œuvre.



b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-1 076 932	-1 076 931	100%
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-4 054 010		
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-3 429 982		
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 675 018	-2 032	0%
B : 191/324-S6-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-771 025		
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-3 225 626		
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 539 245		
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 201 783		
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régnys Ouest	-1 999 781		
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-663 881		
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-30 148	-27 864	92%
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-19 590 499	-29 896	0%
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	-3 055 093	100%
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-1 176 502		
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-1 776 146		
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-614 201		
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 411 029		
B : 191/309-S18-Parvis Lycée	-775 389		
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-853 500		
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-858 107		
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-1 780 786		
3b-Budget Travaux Secteur Est	-10 245 660		
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826	100%
B : 191/354-Aléas 5%	-1 490 301		
3c-Budget Travaux	-1 877 130	-386 826	21%
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-8 000 000		
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-43 845 313	-4 548 746	10%

Au 31.12.2020, 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.
- La mise en sécurité de la bastide des Trembles.

c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

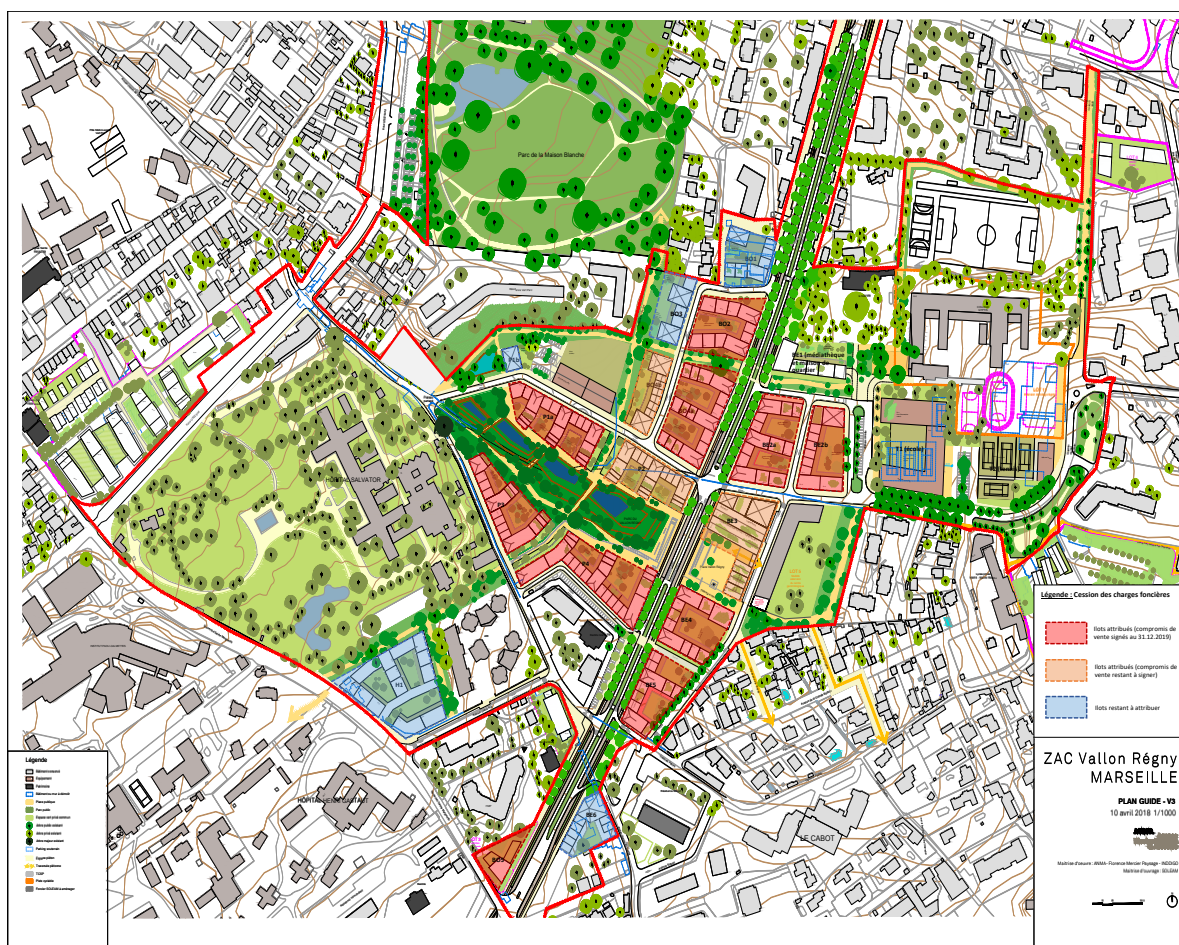
Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 196 400	1 025 430	5%
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 034 472	153 420	2%
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	4 156 205	101%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	18 354 076	1 177 270	6%
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	435 000		
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	225 370	78 000	35%
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 377 867	100%
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	864 662		
1-Budget Cessions	57 616 352	7 968 192	14%

Au 31.12.2020, 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 PITCH/AGIR)
- 2019: ilots P1a (NEXITY), P3 (SOGEPROM), P4 (EIFFAGE), BO4a (SPIRIT), BE5 (CONSTRUCTA BELLECHASSE)

En 2020, 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.

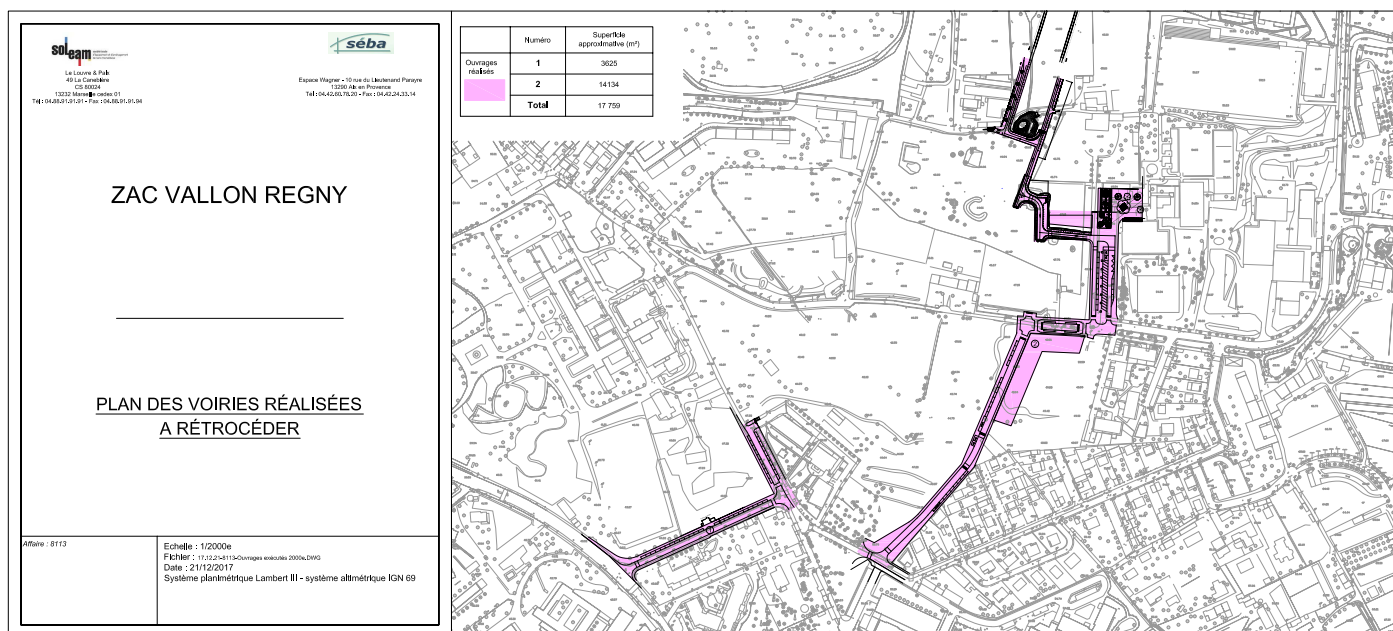


d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Bilan actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 311 845		
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	5 334 924	1 335 118	25%
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	100%
4-Budget Participations	10 159 416	2 847 765	28%

Il est prévu une participation aux équipements publics pour la réalisation de la voie U522 et la requalification de l'ancien chemin de Cassis. L'aménagement de ces deux voies fait l'objet également de participations financières via le PUP Vallon Regny avec des promoteurs développant des opérations connexes à la ZAC.

e. L'avancement des rétrocessions



La rue Martha Hartmann, l'avenue de Grand Pré 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.

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

1) LES DEPENSES ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 1 502 683 € TTC contre 1 020 258 € TTC réglées, **soit un écart de -482 425€ TTC (variation de -32%)**.
Ceci s'explique comme suit.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-71 940	-71 940		
2-Budget Acquisitions U522	-71 940	-71 940		
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500		
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-135 729	-5 156	-130 573	-96%
2-Budget Acquisitions	-174 229	-43 656	-130 573	-75%
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	-246 169	-115 596	-130 573	53%

Le montant des dépenses prévues était de 246 169 €, 115 596 € ont été réglés.

En 2020, la parcelle appartenant à la copropriété Le Clos Ste Marguerite, sur l'emprise de la voie nouvelle U522 Sud, ainsi que les terrains appartenant à la CCI permettant de régulariser l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis (réalisés) ont été acquises aux montants prévisionnels.

L'écart de -130 573 € s'explique par une prévision de frais d'acquisition trop importante et non consommée qui ne sera pas reportée.

b. Les Dossiers en phase « Études »

✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-209 111	-14 580	-194 531	-93%

Le montant des dépenses prévues était de 209 111 € à comparer aux 14 580 € réglées.

L'écart de - 194 531 € s'explique par une suspension des ateliers de co-conception, du fait de la situation sanitaire, du changement de gouvernance, et de la réflexion engagée par la Métropole sur la modification du dossier de réalisation. Il s'agit donc d'un report de facturation.

✓ Les études et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/400-Honoraires Techniques	-446 192	-403 247	-42 945	-10%
B : 191/460-Etudes Techniques		-76 055	76 055	
3c-Budget Honoraires	-446 192	-479 302	33 110	7%

Le poste est à considérer globalement, du fait d'une nouvelle répartition entre honoraires techniques et études techniques.

Le montant des dépenses prévues était de 446 192 € à comparer au 479 302 € réglées, l'écart de 7% n'est pas significatif.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/323-S4/5-Requalification Ancien Chemin de cassis		-2 032	2 032	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-126 000	-27 864	-98 136	-78%
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-126 000	-29 896	-96 104	-76%

- Les travaux entrepris sur la bastide des Trembles ont été limités à la mise en sécurité du bâtiment, l'étude de définition de 2019 visant à la remise en état sommaire du bâtiment en vue de sa cession, dont l'estimation du cout travaux constituait le prévisionnel 2020 n'a donc pas été consommée et n'est pas reportée.
- 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) s'inscriront dans les travaux de requalification de ces voies. Le budget prévisionnel est donc supprimé.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/500-Charges de Gestion	-9 588	-15 207	5 619	59%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-20	-20		
B : 191/502-Assurance	-494	-494		
B : 191/503-Taxes Foncières	-24 000	-29 955	5 955	25%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-4 027	-2 060	-1 967	-49%
B : 191/505-Reprographie et Communication	-2 592	-24	-2 568	-99%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-29 914	-135 423	105 509	353%
4-Budget Dép. Annexes	-70 635	-183 183	112 548	159%

Le montant des dépenses prévues était de 70 635 €, 183 183 € ont été réglées ; l'écart de + 112 548 € s'explique par :

- Des charges de gestion plus importantes que prévues, au regard notamment de la nécessité de la mise en place de barrières DFCI et signalisation pompiers traverse regny ouest, le gardiennage et la réalisation de

nouvelles études structure sur la bastide des trembles, du recours au conseil juridique d'un avocat sur les modalités de mise en adéquation des documents cadre de la ZAC avec le PLUI approuvé fin 2019 ;

- Une hausse de la taxe foncière ;
- La non consommation de la provision de reprographie et communication, qui n'a pas été nécessaire ;
- Les frais d'appels d'offres moindres qu'escomptés ;
- Le poste « entretien sur terrains et patrimoine » est en forte hausse sur 2020, du fait de la réalisation de travaux de sécurisation rendus nécessaires du fait de la réalisation du Boulevard Urbain Sud, ayant rendu les terrains plus accessibles et plus exposés aux décharges sauvages.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	47 008	231 408	-184 400	392%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-47 008	-23 132	-23 876	-51%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-384 848	-384 292	-556	0%
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-164	164	
4-Budget Rémunération	-384 848	-176 180	-208 668	-54%

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 2020.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
B : 191/A401-Intérêts Court Terme		-34	34	
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-19 728	-21 488	1 760	9%
5-Budget Frais Financiers	-19 728	-21 522	1 794	9%

Deux emprunts sont en place depuis 2017, les frais financiers sont facturés sur 2020 pour :

- Banque Postale : 15 300 € ;
- Crédit Coopératif : 6 187,5€

2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
1-Budget Etudes Gs Regny	-68 494	-282	-68 212	-100%
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-200 000		-200 000	-100%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-879 110	-648 214	-230 896	-26%
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-245 145	-145 145	-100 000	-41%
2-Budget Travaux Gs Regny	-1 324 255	-793 359	-530 896	-40%
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204		-123 204	-100%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-11 853	-12 830	977	8%
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-12 816	-10 519	-2 297	-18%
3-Budget Divers Gs Regny	-147 873	-23 349	-124 524	-84%
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses	171 170	34 067	137 103	-80%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-232 896	-34 067	-198 829	-85%
4-Budget Remuneration Gs Regny	-61 726		-61 726	-100%
Sous-total dépenses	-1 602 348	-816 990	-785 358	-49%

Le montant des dépenses prévues était de 1 602 348 € TTC pour l'année 2020, contre 816 990 € TTC réalisées, l'écart de -785 358 € (soit une variation -49%) s'explique par la nécessité de la conduite de négociations avec les entreprises au vu du dépassement de l'estimation du montant des travaux. Une entreprise ayant présenté un recours judiciaire, le dernier marché a pu être notifié en décembre 2020, soit un décalage de 9 mois du planning.

3) LES RECETTES ZAC

Le montant des recettes attendues était de 2 266 494 €TTC pour l'année 2020, contre 2 269 493 € TTC perçues soit un écart de +2 999 € TTC.

Ceci s'explique comme suit :

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	453 040	453 040		
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	182 835	153 420	-29 415	-16%
A : 191/102-Fonciere Eclas	-27 700		27 700	-100%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	424 115	548 030	123 915	29%
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul	7 800		-7 800	-100%
1-Budget Cessions	1 040 090	1 154 490	114 400	11%

- la signature de 4 promesses synallagmatiques de vente relatifs aux ilots à bâtir :
 - BO3 à SOGIMA, à un montant moindre que prévu car pour la réalisation de logements sociaux et non de logements en accession libre à la propriété comme initialement prévu
 - BE3 à HABSIDE, pour une superficie plus importante qu'initialement envisagée
 - BO4b à SPIRIT

- P2 à A&A NOVELIS
- 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.
- Les discussions relatives à la cession d'un reliquat de terrain à Mme Boutboul restent à engager

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
A : 191/500-Produits (Loyers)	2 043	2 284	241	12%
A : 191/501-Produits Divers	2 009		-2 009	-100%
A : 191/503-Participations U522/coffim	539 019	429 386	-109 633	-20%
3-Budget Divers	543 071	431 670	-111 401	21%

Les produits divers attendus sur 2020 à hauteur de 2009 € n'ont pu être réalisés, la SCI Eclas n'ayant à ce jour pas remboursé cette dépense de travaux sur réseau d'eau usée lui incombant, malgré de multiples relances.

Les loyers perçus sont légèrement plus importants que prévu.

La participation à verser par les promoteurs COFFIM et VINCI ne l'a pas été au montant prévu, la DROC du 2nd PC n'ayant pas été déposée en 2020 (prévu en 2021).

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	683 333	683 333		

La participation du concédant, de 683 333 € pour 2020, a été versée comme prévu.

4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	5 534 000	5 534 000		

La participation de la Ville de Marseille, de 5 534 000 € pour 2020, a été versée comme prévu.

5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE

La trésorerie prévisionnelle à fin 2020 s'élevait à 3 397 481 € ; du fait des dépenses et recettes de l'année, la trésorerie constatée est de 3 870 200 €.

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 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.

Après la désignation des acteurs de la mise en œuvre du projet urbain en 2019, l'année a été consacrée à la poursuite des ateliers de co-conception durant le 1^{er} trimestre 2020, et aux études nécessaires à 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 la poursuite de l'étude d'impact engagée en 2019 du Dossier Loi sur l'Eau.

Après obtention de l'Autorisation Environnementale, le dossier de réalisation pourra alors être approuvé en 2022. Pourront alors être engagées 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).

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 2021, 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 :

- Régularisation des échanges avec COFFIM – VINCI et le Clos Ste Marguerite permettant d'acquérir des reliquats fonciers intégrés dans l'emprise de la U522 Sud et son carrefour avec l'ancien chemin de Cassis.
- 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 du dossier d'étude PRO.

Acquisitions envisagées à l'amiable, en 2021 et 2022. Les autres acquisitions se feront dans le cadre de la DUP à partir de 2022, des indemnités de remploi s'appliqueront alors.

66 Ancien chemin de cassis	853 L 72	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	330 000	344	960	01/10/2023
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4p	indivision DUMONCEAU	193 200	966	200	31/12/2022
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109	852 K 109	Copro allée des cyclamens	14 400	96	1	31/12/2022
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94P	copro	31 100	311	100	01/01/2022
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro (13Habitat majoritaire)	90 200	902	100	01/01/2022
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	332 000	1 660	200	31/12/2021
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 124p ET 125p	853 K 124	LOPEZ/LOUF	62 000	310	200	01/12/2021
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 126	853 K 126	Marcelli/Lopez	530 600	2 653	200	01/12/2021
U522 Sud-parcelles COFFIM-VINCI	853L66P et 853L67P	COFFIM-VINCI	32 483	364	89	31/12/2021
66 Ancien chemin de cassis	853 L 71	copro Clos Ste Marguerite	11 990	109	110	30/09/2021
Total 11-Acquisitions U522			1 794 913	9 628		

➤ Autres acquisitions :

- Acquisition auprès de collectivités publiques : la SOLEAM se portera acquéreur en 2022 des reliquats de terrains appartenant à la Collectivité, situés au cœur de l'opération et nécessaires au remembrement 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, telle que la parcelle cadastrée 853K22 appartenant à la Métropole, dont une partie est nécessaire à la réalisation de la U522 tronçon Nord.
- 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.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
135 Ancien Ch de Cassis	847 A 196-198	CCI et BASTIDE GRAND PRE	38 500	769	50	15/04/2020
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 I 47,48,50,52,53	APHM	360 525	2 185	165	30/04/2014
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
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	900 000	3 135	0	31/12/2021
Abords ilot H1		APHM	213 300	2 133	100	31/03/2022
Total 1-Acquisitions			1 967 326	9 841		

Les frais d'acquisitions sont provisionnés à hauteur de 10% du montant des acquisitions qui pourraient se réaliser sous DUP.

b. En ce qui concerne les études

Etudes générales :

Durant l'année 2021 se poursuivront les études relatives au nouveau dossier de réalisation, des études de coordination urbaine et les études urbaines, paysagères et environnementales permettant d'accompagner les opérations des constructeurs.

Seront pour cela poursuivies :

- la mission d'OPC urbain, chargé de la coordination générale de l'opération, ainsi que de la mission de CIM Management.
- la préparation du nouveau dossier de réalisation (PGC et PEP modificatif, étude de sécurité et de sureté publique, étude d'impact, 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.
- La taxe sur archéologie sera imputée sur ce poste.

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 (DCE U522 et AVP par secteurs pour le reste de l'opération).

Le poste « honoraires techniques » est basé sur les engagements des marchés passés en 2019.

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 DCE de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis,
- du DCE pour le dévoiement des réseaux de l'îlot BE4 et la voie d'accès chantier des îlots BE2,
- l'estimation des Etudes Préliminaires pour les autres espaces publics
- les montants estimés au PEP pour les équipements publics de superstructure.

ZAC VALLON REGNY Estimation des espaces publics / Définition des secteurs de métrés



- **Secteur 1 : Réalisation U522 Tronçon Sud** : 1/3 en 2021, 3/4 en 2022
- **Secteur 2 : Démolitions et Réalisations U522 Nord** : 50% en 2022 et 50% en 2023
- **Secteur 4 et 5 : Requalification Ancien Chemin de Cassis** : 1/3 en 2021 et 50% en 2022

- **Secteur 6 : Mail piéton Hôpital Salvator Aphm** : 50% en 2024 et 50% en 2025
- **Secteur 9 : Réalisation Parc** : 53% en 2023, solde en 2025
- **Secteur 11 : Cheminements Piétons transversal BO** : 50% en 2025 et 50% en 2026
- **Secteur 12 : Réalisation Voie de Desserte BO** : 25% en 2024, 50% en 2025, 25% en 2026
- **Secteur 13 : Réalisation Traverse Régnv Ouest** : 50% en 2022 et 50% en 2023
- **Secteur 14 : Réalisation Place Centrale** : 50% en 2022 et 50% en 2023
- **Secteur 15 : Sente Piétonne et Rue M. Hartmann** 38% en 2021 (dévoisement réseaux BE4) et le solde (requalification rue Hartmann et aménagement sente piétonne) en 2023
- **Secteur 16 : Cheminement Piéton Centre de Gérontologie** : 100% en 2023
- **Secteur 17 : Requalification chemin du Val des Bois Est** : 100% en 2022
- **Secteur 18 : Square et traverse Regny** : 100% en 2022
- **Secteurs 19 et 23 : Abords Groupe Scolaire + parking** : 100% en 2022
- **Secteur 20 : Requalification Chemin des Tilleuls – allée Gilberto Bosquès** : 100% en 2022
- **Secteur 21 : Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requalification Pk Collège (allée D. Garnier)** : 50% en 2022, 25% en 2023, 25% en 2024
- **Secteur 22 : Bassin de Rétention Paysager** : 100% en 2023

Il est prévu 1,3 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 800m² SU et la maison de quartier dont la surface utile est portée à 750 m² 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 de financement spécifique.

Le calendrier prévisionnel est le suivant : les études s'étendront jusqu'à 2022, le PC pourra prévisionnellement être obtenu 2023 et le chantier débiter fin 2023/2024, pour une livraison début 2025.

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 2021, sera poursuivi la campagne d'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

-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 151 173€

Base rémunérable prévisionnelle 2021 : 4 570 640€ soit 228 532 € de rémunération

Base rémunérable prévisionnelle 2022 : 12 990 000€ soit 649 500 € de rémunération

.....

L'avance sur la rémunération sera achevée d'être remboursée en 2021

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

En 2021 - Avenant 1 PSV PITCH & AGIR PROMOTION (ilot BE4) : 3 850€ + AA PITCH & AGIR PROMOTION (ilot BE4) :

En 2022 :

Objets	Pr	N°	Date fac.	HT
Rém. 7% HT Bellechasse	X	2	04/02/22	85120,00
Rém. 7% HT Habside	X	2	04/02/22	126640,50
Rém. 7% HT Sogima Bo-3	X	2	04/02/22	19327,00
Rém. 7% HT Habside	X	3	04/02/22	-18116,00
Rém. 7% HT Bastide des Trembles	X	1	04/02/22	30450,00
Rém. 7% HT Prév.Aa Coffim	X	1	17/05/22	8428,00
Rém. 7% HT Hmp Parcelle 847 Section D n°3	X	2	30/11/22	9857,70
Rém. 7% HT Sogima	X	2	30/11/22	34370,00
Rém. 7% HT Pitch	X	3	30/11/22	111370,46
Rém. 7% HT Progereal	X	3	30/11/22	128056,25
Rém. 7% HT 13habitat	X	2	30/11/22	28028,00
				563531,91

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^{er} 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 2ème trimestre 2020. Cette relocalisation, sur l'îlot 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 Régny. 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 1^{er} trimestre 2021, pour un objectif de livraison rentrée 2022.

Il est prévu en 2021 :

- Relocalisation des tennis deuxième phase
- La période de préparation de chantier en janvier/ février
- Environ 3M € de travaux pour l'école
- Environ 0,25M € de travaux sur le club house

Il est prévu en 2022 :

- Environ 6,5M€ € de travaux pour l'école

3) LES RECETTES DE LA ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Au 31.12.2020, 13 ilots constructibles ont fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente : ilots BO2, BO5, BE2a, BE2b, BE3, BE4, BE5, P1a, P3, P4, BO4a, BO4b, BO3

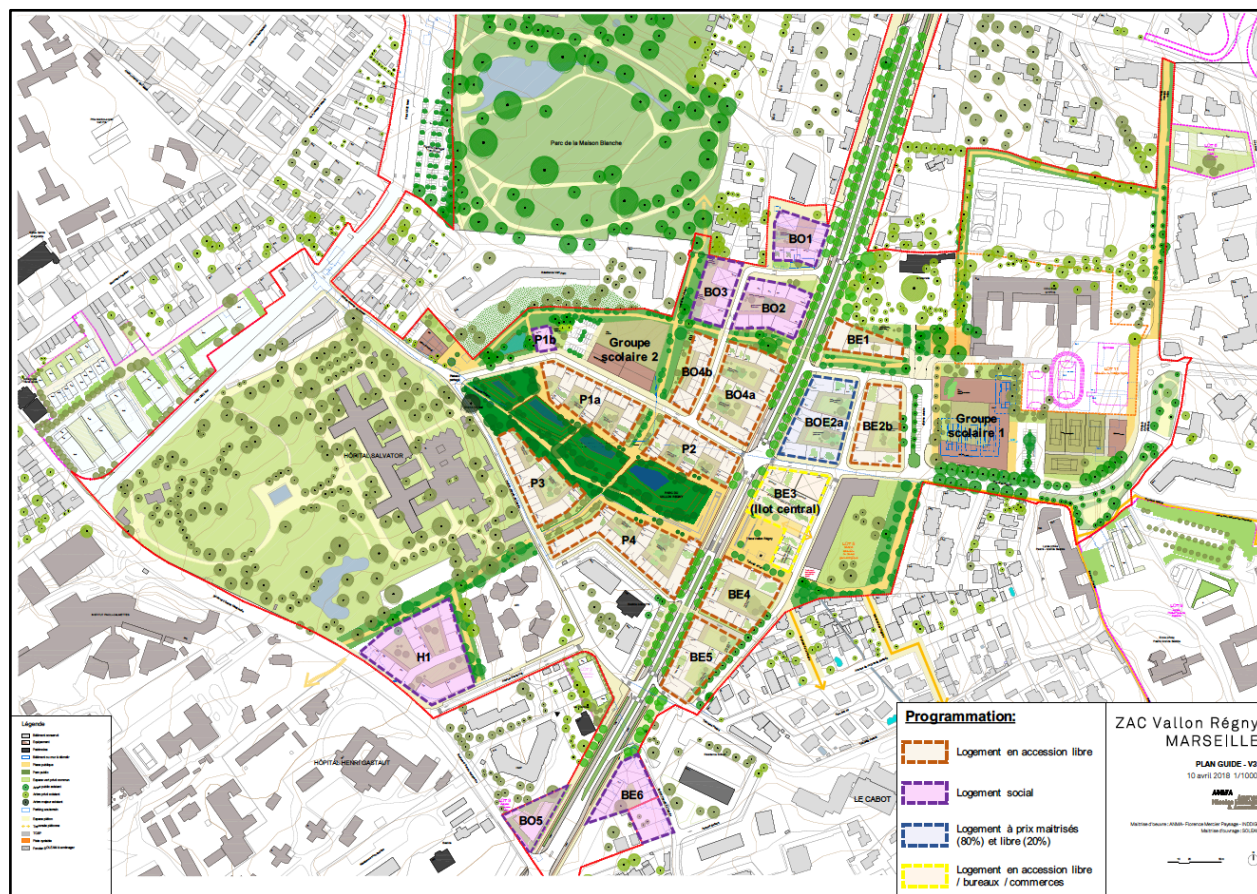
En 2022, est prévue la signature d'une promesse de vente d'un ilot dont la maîtrise foncière est assurée par la SOLEAM mais dont la consultation des opérateurs n'a pas permis de les attribuer en 2019 : l'îlot BE6.

Des avenants aux promesses de vente seront signés en temps de de besoin pour la mise à jour des dates de réalisation des conditions suspensives notamment.

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

- **Logements locatifs sociaux** : 220 € HT / m² 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 / m² SDP
- **Logements accession à prix maîtrisés** : 400 € HT / m² SDP,
- **Logements accession libre** : entre 650 et 850 € HT/ m² SDP, suivant les ilots.
- **Bureaux** : 300 € HT / m² SDP,
- **Commerces** : 250 à 300 € HT / m² SDP,
- **Crèche** : 150 € HT / m² SDP,

Les terrains d'assiette des équipements municipaux de l'ilot BE1 (médiathèque et maison de quartier) et du parking Maison Blanche, ainsi que du square Regny nord, 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, le dossier de permis de construire du premier ilot constructible identifié dans le phasage de l'opération, à savoir l'ilot démonstrateur BE4 (promoteurs : PITCH et AGIR PROMOTION, maîtrise d'œuvre confiée à ANMA) a été déposé le 2/10/2020 ; l'arrêté a été délivré le 6 mai 2021 et le terrain sera définitivement cédé fin 2021 (livraison prévisionnelle : 2023). Les dépôts de PC des ilots du secteur BE suivront, pour des délivrances de PC en 2022.

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

Concernant la cession de l'ilot BE3, la SDP a été modifiée par rapport au compromis signé afin de tenir compte des évolutions du projet (R+9).

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2
-------------	--------------------	---------------------------	------------	---------	------------

Parcelles	Prix HT	SDP	PRIX MOYEN	REM TOTALE	REM CV
ilot BE-1	408 000	2 720		28 560	14 280
ilot BE-2a	3 658 750	6 350		256 113	128 056
ilot BE-2b	800 800	3 610		56 056	28 028
ilot BE-3	937 500	3 540		65 625	32 813
ilot BE-3 Tv du Pastre	2 422 000	5 440		169 540	84 770
ilot BE-4	3 182 013	5 256		222 741	111 370
ilot BE-5	2 432 000	3 920		170 240	85 120
ilot BE-6	1 454 000	2 360		101 780	50 890
	15 295 063	33 196	461	1 070 654	535 327
ilot P-1a	4 513 500	5 310		315 945	157 973
ilot P-1b		970		0	0
ilot P-1c		2 400		0	0
ilot P-2	3 848 000	4 810		269 360	134 680
ilot P-3	3 663 500	4 310		256 445	128 223
ilot P-4	6 472 000	8 090		453 040	226 520
	18 497 000	25 890	714	1 294 790	647 395
ilot BO-1	481 800	2 190		33 726	16 863
ilot BO-2	982 000	4 420		68 740	34 370
ilot BO-3	552 200	2 510		38 654	19 327
ilot BO-4a	4 004 500	6 370		280 315	140 158
ilot BO-4b	2 122 500	2 830		148 575	74 288
ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	219 060	1 217		15 334	7 667
	8 362 060	19 537	428	585 344	292 672

- Suppression des recettes affectées aux commercialisations des ilots P1b et P1c, qui constituent une emprise foncière réservée pour un équipement public potentiel (programmation à définir).
- Superficie de l'ilot BE3 correspondant au projet en R+9

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 m² 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 autres prévisions de cessions

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
parcelle 847 D 271	847D271 (ex 847 D 192)	Mme Boutboul	65 000	736	0	22/07/2019
parcelle 853 L22P	853 L22P	COFFIM-VINCI	4 908	55	89	30/09/2021
Parcelle 853K7p	853 K 7p2	LOUF	117 900	1 179	100	22/12/2022
Total 2-Cessions			187 808	1 970		
Square-parking maison blanche (HORS PARC)	847 A187 ET 853K7	VDM	720 552	8 578	84	31/12/2022
Total 3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)			720 552	8 578		

d. 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 des équipements publics prévus au PEP sur l'ilot BE1 (échancier).

e. En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant

- Le montant de la participation à l'équilibre est à la hausse, de 3 315 671 €.
- Le montant de la participation aux équipements est de 5 334 924€ TTC.

L'échéancier du reste à verser est de :

- 2021 : 1 540 598€ TTC
- 2022 : 1 404 588€ TTC
- 2023 : 1 054 620€ TTC

f. 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°2 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^{er} versement
- 25% 24 mois après le 1^{er} versement
- 25% 30 mois après le 1^{er} 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 mi 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 PUP 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 prévisionnel 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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Etudes	-968 000	-968 000	
1-Budget Etudes Gs Regny	-104 500	-135 055	30 555
TOTAL BUDGET ETUDES	-1 072 500	-1 103 055	30 555

Mission de Programmation pour un Equipement Public (Maison de Quartier /Médiathèque) – Ilot Be1 à réintégrer dans le pôle « Médiathèque » au moment de sa création.

1.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-221 630	-211 413	-10 217
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 361 550	-1 583 500	221 950
2-Budget Acquisitions U522	-1 583 180	-1 794 913	211 733
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 959 552	-11 959 552	
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 853I47,48,50,5	-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 : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-226 155	-248 350	22 195
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-640 500	-213 300	-427 200
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32		-40 650	40 650
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-403 221	-381 149	-22 072
2-Budget Acquisitions	-14 983 455	-14 597 028	-386 427
TOTAL BUDGET FONCIER	-16 566 635	-16 391 941	-174 694

Poste globalement en baisse du fait de la suppression de la surface à acquérir à l'APHM pour les besoins du mail Salvator, dont l'emprise a été réduite au profit de l'ilot H1 et anticipant des surfaces non utilisées pour l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis qui viendront en déduction des surfaces à acquérir.

Ceci permet de compenser la hausse du cout prévisionnel d'acquisition :

- des terrains d'assiette de la U522 Nord au vu de l'actualisation des surfaces du dossier en phase PRO,
- des reliquats de parcelles à acquérir pour l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis.

Les indemnités de remploi (DUP) et frais d'acquisition sont proportionnels.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

➤ Travaux Secteur EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-2 548 112	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-666 270	-980 418	314 148
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-88 220	-1 480 122	1 391 902
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-213 345	-511 834	298 489
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-1 509 845	-2 009 191	499 346
B : 191/309-S18-Parvis Lycée		-646 158	646 158
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-771 980	-711 250	-60 730
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-771 980	-715 089	-56 891
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-432 630	-1 483 988	1 051 358
3b-Budget Travaux Secteur Est	-4 454 270	-8 538 050	4 083 780
TOTAL BUDGET TRAVAUX EST	-7 002 382	-11 086 162	4 083 780

Le poste travaux est en hausse significative, intégrant les estimations de la maîtrise d'œuvre Espaces Publics EGIS et STOA sur la base :

- du DCE pour le dévoiement des réseaux de l'ilot BE4 et la voie d'accès chantier des ilots BE2,
- l'estimation des Etudes Préliminaires pour les autres espaces publics

➤ Travaux Secteur OUEST

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-2 922 252	-3 378 342	456 090
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858 318	-2 858 318	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-819 926		-819 926
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 406 481	-2 229 182	-177 299
B : 191/324-S6-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-406 230	-642 521	236 291
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	-2 688 022	212 582
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-934 450	-1 282 704	348 254
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-679 800	-1 001 486	321 686
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régnys Ouest	-978 010	-1 666 484	688 474
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager		-553 234	553 234
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-350 000	-25 123	-324 877
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 344 337	-16 325 416	981 079
TOTAL BUDGET TRAVAUX OUEST	-16 242 398	-17 223 477	981 079

Le poste travaux est en hausse significative, intégrant les estimations de la maîtrise d'œuvre Espaces Publics EGIS et STOA sur la base :

- du dossier DCE de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis,
- l'estimation des Etudes Préliminaires pour les autres espaces publics

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

➤ Travaux Autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-322 807	-322 807	
B : 191/354-Aléas 5%	-3 271 105	-1 241 917	-2 029 188
3c-Budget Travaux	-3 593 912	-1 564 724	-2 029 188

Ce poste est en baisse du fait de la réduction des aléas compte tenu de l'avancement des études de conception des espaces publics, qui permet d'affiner les montants prévisionnels des ouvrages et les études techniques à réaliser.

➤ Travaux Groupe Scolaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 472 500	-8 874 612	402 112
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 000 000	-1 200 000	200 000
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-1 148 723	-516 280	-632 443
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 389 976	-1 389 976	
2-Budget Travaux Gs Regny	-12 011 199	-11 980 868	-30 331

L'écart de 402 112€HT sur les travaux de l'école s'explique par le dépassement constaté lors de la remise des offres.

1.4 • Travaux Équipements BE1

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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 sera entièrement financé par la Ville de Marseille par le biais d'une convention de financement à établir.

1.5 • Charges de gestion

➤ ZAC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/500-Charges de Gestion	-90 000	-90 000	
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-16 120	-19 142	3 022
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-655 945	309 386
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-64 117	-64 117	
B : 191/505-Reprographie et Communication	-150 000	-150 000	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-445 091	-445 091	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-763	-768	5
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 816	-1 434 229	312 413

Ce poste présente une hausse importante du fait d'une augmentation significative de la taxe foncière, en lien avec la durée de portage plus importante (report des commercialisations, notamment du secteur Ouest au vu du délai nécessaire à la modification du dossier de réalisation).

➤ Groupe Scolaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-123 204	
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-30 000	-30 000	
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-50 000	-50 000	
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-203 204	

Ce poste est constant.

1.6 • Rémunérations

➤ ZAC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239 016	-242 298	3 282
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 199 631	-2 361 122	161 491
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 190 958	-3 197 999	7 041
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-320	-484	164
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-221 249	-233 493	12 244
4-Budget Rémunération	-6 143 298	-6 327 520	184 222

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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	-30 798	1
4-Budget Remuneration Gs Regny	-648 282	-648 058	-224

RAS

1.7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 472	-170 551	79
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-783 839	
5-Budget Frais Financiers	-954 311	-954 390	79

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	19 070 400	18 497 000	-573 400
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	8 362 060	8 362 060	
A : 191/102-Fonciere Eclac	3 528 021	3 528 021	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	15 443 850	15 295 063	-148 787
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	700 000	435 000	-265 000
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	71 500	187 808	116 308
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148 223	1 148 223	
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-250 919		250 919
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm		720 552	720 552
1-Budget Cessions	48 073 135	48 173 727	100 592

Ce poste est globalement en hausse. Son évolution est expliquée par :

- Une baisse des recettes cession des ilots « Parc », avec suppression des recettes de cession relatives aux ilots P1b et P1c, constituant une réserve foncière dont la programmation sera définie ultérieurement.
- Une baisse de la recette des ilots Bus Est, du fait de l'ajustement du prix de vente prévisionnel de l'ilot BE3 au regard des dernières évolutions du projet (et notamment bâtiment le plus haut à R+9)
- Une baisse de la recette de cession de la Bastide des Trembles, à prix courant, sans travaux de réhabilitation supplémentaire à ceux réalisés pour sa sécurisation et sa mise hors d'eau.

- Prévision d'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.
- la suppression de la provision pour abattement sur prix de vente qui avait été mise en place afin de pouvoir mener les négociations induites par la consultation des opérateurs, et afin de pouvoir envisager des dispositions financières incitatives pour la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en termes d'innovation. 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 supprimer cet abattement prévisionnel.
- La valorisation de la cession à la Ville des terrains municipaux non aménagés dans le cadre de la ZAC, à lui restituer (parking maison Blanche, square Regny nord)

1.2 Budget divers

➤ ZAC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 040 000	
A : 191/500-Produits (Loyers)	43 000	43 882	882
A : 191/501-Produits Divers	83 282	83 285	3
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	7 000 000	7 000 000	
A : 191/503-Participations U522/Coffim	867 916	867 916	
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	9 035 117	9 036 002	885

Ce poste présente une légère hausse du fait du délai d'occupation supplémentaire aux associations occupant les locaux du 148-150 bd Paul Claudel.

➤ Groupe Scolaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	2 134 295	2 134 295	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	10 832 890	10 832 890	

Ce poste est constant.

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre		3 315 671	3 315 671
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	9 274 088	3 315 671

La participation du Concédant à l'équilibre du bilan est en hausse.

En effet, le coût prévisionnel des travaux a été réévalué au regard des estimations de la maîtrise d'œuvre Espaces Publics sur le coût des ouvrages prévus au plan masse de l'opération établi par l'urbaniste-conseil

de la ZAC et traduit règlementairement dans l'OAP Vallon Regny du PLUI ; de plus, les ouvrages à réaliser ont été mis en cohérence avec le projet de programme des Equipements publics qui sera actualisé d'ici l'approbation du prochain Compte-Rendu Annuel à la collectivité (au 31/12/2021).

Ont été également ajustés les montants d'acquisition foncière prévisionnels au regard de la précision des superficies des terrains à acquérir, pour les besoins de réalisation de la voie nouvelle U522 notamment.

Enfin, les recettes de cession ont été mises à jour au vu des capacités constructives actualisées au regard de l'avancement de la conception des projets immobiliers.

VI. ANNEXES

* * * * * *
* * *

BILAN CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-968 000	-190 531	-1 158 531
2-Budget Acquisitions U522	-1 794 913		-1 794 913
2-Budget Acquisitions	-14 597 028	-33 494	-14 630 522
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-898 061	-178 871	-1 076 932
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 325 416	-3 265 083	-19 590 499
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-506 980	-3 055 092
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 538 050	-1 707 610	-10 245 660
3c-Budget Travaux	-1 564 724	-312 406	-1 877 130
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 666 666	-1 333 334	-8 000 000
3e-Budget Honoraires	-3 866 709	-771 523	-4 638 232
4-Budget Dép. Annexes	-1 434 229	-137 596	-1 571 825
4-Budget Rémunération	-6 327 520		-6 327 520
5-Budget Frais Financiers	-954 390		-954 390
Sous-total dépenses	-66 483 818	-8 437 428	-74 921 246
1-Budget Cessions	48 173 727	9 442 625	57 616 352
3-Budget Divers	9 036 002	1 410 184	10 446 186
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 315 671		3 315 671
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	4 445 770	889 154	5 334 924
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647		1 512 647
4-Budget Participations	9 274 088	889 154	10 163 242
Sous-total recettes	66 483 817	11 741 963	78 225 780
Sous-total TVA	1	-1	-3 304 536

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Etudes Gs Regny	-135 055	-27 011	-162 066
2-Budget Travaux Gs Regny	-11 980 868	-2 395 858	-14 376 726
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-15 327	-218 531
4-Budget Remuneration Gs Regny	-648 058		-648 058
Sous-total dépenses	-12 967 185	-2 438 196	-15 405 381
3-Budget Divers	2 134 295		2 134 295
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	10 832 890	2 166 578	12 999 468
4-Budget Participations Équipements	10 832 890	2 166 578	12 999 468
Sous-total recettes	12 967 185	2 166 578	15 133 763
Sous-total TVA			271 617

Cumul des prévisions TTC	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
En Euros	Budget actualisé		
Total recettes	79 451 002	13 908 541	93 359 543
Total dépenses	-79 451 003	-10 875 624	-90 326 627
Total TVA	1	-1	-3 032 919

***ZAC VALLON REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE (DEPENSES)**

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé		Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai	HT
1-Budget Etudes	-968 000	-968 000	-190 531	-1 158 531	-608 494	-202 643	-347 388					-6	
B : 191/110-Emprises Tronçon Sud	-221 630	-211 413		-211 413	-166 940	-44 473							-10 217
B : 191/111-Emprises Tronçon Nord	-1 361 550	-1 583 500		-1 583 500	-924 600	-328 900	-330 000						221 950
2-Budget Acquisitions U522	-1 583 180	-1 794 913		-1 794 913	-166 940	-969 073	-328 900	-330 000					211 733
B : 191/100-Acquisitions «frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 959 552	-11 959 552	-19 073	-11 978 625	-11 860 473		-118 152						
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000		-375 000	-375 000								
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000		-80 000	-80 000								
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,5	-360 525	-360 525		-360 525	-360 525								
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-2		-2	-1	-1							
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500		-38 500	-38 500								
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000		-900 000		-900 000							
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-226 155	-248 350		-248 350		-91 218	-122 575	-34 558				1	22 195
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-640 500	-213 300		-213 300				-213 300					-427 200
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32		-40 650		-40 650		-40 650							40 650
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-403 221	-381 149	-14 421	-395 570	-111 098	-93 576	-105 401	-85 495					-22 072
2-Budget Acquisitions	-14 983 455	-14 597 028	-33 494	-14 630 522	-12 825 597	-1 125 445	-346 128	-333 353				1	-386 427
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-898 061	-898 061	-178 871	-1 076 932	-1 076 931							-1	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-2 922 252	-3 378 342	-675 668	-4 054 010	-1 353 929	-2 700 081							456 090
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858 318	-2 858 318	-571 664	-3 429 982		-1 714 991	-1 714 991						
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-819 926												-819 926
B : 191/323-S4/5-Requalificat Ancien Chemin de Cassis	-2 406 481	-2 229 182	-445 836	-2 675 018	-2 032	-861 946	-1 811 040						-177 299
B : 191/324-S6-Mall Piéton Hopital Salvator Aphm	-406 230	-642 521	-128 504	-771 025					-385 513	-385 513		1	236 291
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	-2 688 022	-537 604	-3 225 626				-1 612 813		-1 612 813			212 582
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-934 450	-1 282 704	-256 541	-1 539 245					-769 622	-769 622		-1	348 254
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-679 800	-1 001 486	-200 297	-1 201 783					-300 446	-600 892	-300 446	1	321 686
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régné Ouest	-978 010	-1 666 484	-333 297	-1 999 781					-999 890	-999 890		-1	688 474
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager		-553 234	-110 647	-663 881					-663 881				553 234
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-350 000	-25 123	-5 025	-30 148	-27 864	-2 284							-324 877
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 344 337	-16 325 416	-3 265 083	-19 590 499	-29 896	-2 218 159	-6 226 112	-4 991 575	-1 685 849	-3 368 840	-1 070 068		981 079
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-2 548 112	-506 980	-3 055 092	-3 055 093							1	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-666 270	-980 418	-196 084	-1 176 502		-588 251	-588 251						314 148
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-88 220	-1 480 122	-296 024	-1 776 146	-684 500		-1 091 646						1 391 902
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-213 345	-511 834	-102 367	-614 201			-614 201						298 489
B : 191/308-S17-Requalification Chemin du Val des Bois	-1 509 845	-2 009 191	-401 838	-2 411 029			-2 411 029						499 346
B : 191/309-S18-Requalification square et traverse Régné Est		-646 158	-129 231	-775 389			-775 389						646 158
B : 191/310-S19-Parkings aux Abords du Groupe Scolaire	-771 980	-711 250	-142 250	-853 500			-853 500						-60 730
B : 191/311-S20-Requalification Allée des Tilleuls Gilberto Bosquès	-771 980	-715 089	-143 018	-858 107			-858 107						-56 891
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-432 630	-1 483 988	-296 798	-1 780 786		-890 393	-445 197	-445 197				1	1 051 358
3b-Budget Travaux Secteur Est	-4 454 270	-8 538 050	-1 707 610	-10 245 660	-684 500	-6 376 669	-2 739 295	-445 197				1	4 083 780
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-322 807	-322 807	-64 022	-386 829	-386 826							-3	
B : 191/354-Aléas 5%	-3 271 105	-1 241 917	-248 384	-1 490 301						-745 152	-745 152	3	-2 029 188
3c-Budget Travaux	-3 593 912	-1 564 724	-312 406	-1 877 130	-386 826					-745 152	-745 152		-2 029 188
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 666 666	-6 666 666	-1 333 334	-8 000 000				-6 000 000	-2 000 000				
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 295 116	-3 295 116	-657 559	-3 952 675	-1 069 337	-572 193	-447 312	-447 312	-447 312	-447 312	-447 312	-74 585	
B : 191/460-Etudes Techniques	-512 135	-571 593	-113 964	-685 557	-392 352	-142 689	-150 515					-1	59 458
3e-Budget Honoraires	-3 807 251	-3 866 709	-771 523	-4 638 232	-1 461 689	-714 882	-597 827	-447 312	-447 312	-447 312	-447 312	-74 586	59 458
B : 191/500-Charges de Gestion	-90 000	-90 000	-15 996	-105 996	-69 645	-15 569	-14 715	-6 067					
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-16 120	-19 142		-19 142	-15 074	-4 068							3 022
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166		-9 166	-4 354	-1 429	-1 692	-1 692				1	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-655 945		-655 945	-183 205	-100 740	-186 000	-186 000					309 386
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-64 117	-64 117	-11 828	-75 945	-51 255	-4 554	-6 528	-6 528	-6 528	-544		-8	
B : 191/505-Reprographie et Communication	-150 000	-150 000	-28 316	-178 316	-144 308	-5 411	-9 276	-9 276	-773				
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-445 091	-445 091	-82 224	-527 315	-392 793	-80 658	-26 832	-27 034				2	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-763	-768	768										5
4-Budget Dép. Annexes	-1 121 816	-1 434 229	-137 596	-1 571 825	-860 634	-212 429	-245 043	-236 597	-15 804	-1 317		-1	312 413
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239 016	-242 298		-242 298	-236 828		-5 470						3 282
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses					-151 173	151 173							
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 199 631	-2 361 122		-2 361 122	-369 250	-228 532	-649 500	-635 795	-191 154	-189 835	-93 991	-3 065	161 491
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 190 958	-3 197 999		-3 197 999	-1 481 305	-3 850	-563 532	-292 653	-427 543	-429 119		3	7 041
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089		-178 089	-178 089								
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035		-114 035	-114 035								
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-320	-484		-484	-484								164
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-221 249	-233 493		-233 493								-233 493	12 244
4-Budget Rémunération	-6 143 298	-6 327 520		-6 327 520	-2 531 164	-81 209	-1 218 502	-928 448	-618 697	-618 954	-93 991	-236 555	18 222
5-Budget Frais Financiers	-954 311	-954 390		-954 390	-933 587	-14 112	-6 692					1	79
Sous-total dépenses	-63 066 669	-66 483 818	-8 437 428	-74 921 246	-23 936 851	-6 222 452	-15 693 261	-16 006 580	-5 212 859	-5 181 575	-2 356 523	-311 145	3 417 149

***ZAC VALLON REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE (RECETTES)**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.		HT
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	19 070 400	18 497 000	3 699 400	22 196 400	1 025 430			9 717 855	11 453 115				-573 400
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	8 362 060	8 362 060	1 672 412	10 034 472	153 420		2 190 762		106 125	7 584 165			
A : 191/102-Foncière Eclat	3 528 021	3 528 021	600 484	4 128 505	4 156 205	-27 700							
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	15 443 850	15 295 063	3 059 013	18 354 076	1 177 270	11 001	14 931 404			2 234 400		1	-148 787
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	700 000	435 000		435 000			435 000						-265 000
A : 191/105-Mme Boutboul+coffin	71 500	187 808	37 562	225 370	78 000		147 370						116 308
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148 223	1 148 223	229 644	1 377 867	1 377 867								
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-250 919												250 919
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm		720 552	144 110	864 662			864 662						720 552
1-Budget Cessions	48 073 135	48 173 727	9 442 625	57 616 352	7 968 192	-16 699	18 569 198	9 717 855	11 559 240	9 818 565		1	100 592
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 040 000		1 040 000					1 040 000				
A : 191/500-Produits (Loyers)	43 000	43 882	532	44 414	43 835	582							882
A : 191/501-Produits Divers	83 282	83 285	9 652	92 937	90 926	2 011							3
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	7 000 000	7 000 000	1 400 000	8 400 000			400 000	4 000 000	4 000 000				
A : 191/503-Participations U522/Coffin	867 916	867 916		867 916	429 386		438 531						-1
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919		919	920								-1
3-Budget Divers	9 035 117	9 036 002	1 410 184	10 446 186	565 067	2 593	838 531	4 000 000	5 040 000				885
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre		3 315 671		3 315 671			3 315 671						3 315 671
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	4 445 770	4 445 770	889 154	5 334 924	1 335 118	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		1 512 647	1 512 647								
4-Budget Participations	5 958 417	9 274 088	889 154	10 163 242	2 847 765	1 540 598	4 720 259	1 054 620					3 315 671
Sous-total recettes	63 066 669	66 483 817	11 741 963	78 225 780	11 381 024	1 526 492	24 127 988	14 772 475	16 599 240	9 818 565		-4	3 417 148
C : 191/A610-Emprunts Encaissements				18 000 000	18 000 000								
C : 191/A620-Avances Encaissements				9 500 000	9 500 000								
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé					606 949	3 625				-610 574			
D : 191/A520-TVA Reversée				-3 304 536	-435 785					-2 868 751			
D : 191/A610-Remboursement Emprunts				-18 000 000	-15 375 000	-1 500 000	-1 125 000						
D : 191/A620-Remboursement Avances	1	1	-1	-9 500 000		-3 315 671				-6 184 329			
Sous-total trésorerie transitoire	1	1	-1	-3 304 536	12 296 164	-1 496 375	-4 440 671			-9 663 654			
Trésorerie brute					-259 663	-6 451 998	-2 457 942	-3 692 047	7 694 334	2 667 670	311 147	-2	

TABLEAU DES ÉCARTS-DEPENSES TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Etudes	-1 158 526	-1 158 531	5
B : 191/110-Emprises Tronçon Sud	-221 630	-211 413	-10 217
B : 191/111-Emprises Tronçon Nord	-1 361 550	-1 583 500	221 950
2-Budget Acquisitions U522	-1 583 180	-1 794 913	211 733
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 978 625	-11 978 625	
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 853I47,48,5	-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 : 191/108-Ilôt Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-226 155	-248 350	22 195
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-640 500	-213 300	-427 200
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32		-40 650	40 650
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-478 703	-395 570	-83 133
2-Budget Acquisitions	-15 078 010	-14 630 522	-447 488
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-1 076 932	-1 076 932	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-3 506 703	-4 054 010	547 307
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-3 429 982	-3 429 982	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-983 911		-983 911
B : 191/323-S4/5-Requalificat* Ancien Chemin de Cassis	-2 887 778	-2 675 018	-212 760
B : 191/324-S6-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-487 476	-771 025	283 549
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	-3 225 626	255 098
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 121 340	-1 539 245	417 905
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-815 760	-1 201 783	386 023
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régnv Ouest	-1 173 612	-1 999 781	826 169
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager		-663 881	663 881
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000	-30 148	-389 852
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-18 413 206	-19 590 499	1 177 293
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	-3 055 092	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-799 524	-1 176 502	376 978
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-105 864	-1 776 146	1 670 282
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérologie	-256 014	-614 201	358 187
B : 191/308-S17-Requalification Chemin du Val des Bois	-1 811 814	-2 411 029	599 215
B : 191/309-S18-Requalification square et traverse Régnv Est		-775 389	775 389
B : 191/310-S19-Parkings aux Abords du Groupe Scolaire	-926 376	-853 500	-72 876
B : 191/311-S20-Requalification Allée des Tilleuls Gilberto Bosquès	-926 376	-858 107	-68 269
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilôts B	-519 156	-1 780 786	1 261 630
3b-Budget Travaux Secteur Est	-5 345 124	-10 245 660	4 900 536
3c-Budget Travaux	-4 312 154	-1 877 130	-2 435 024
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-8 000 000	-8 000 000	
3e-Budget Honoraires	-4 568 569	-4 638 232	69 663
B : 191/500-Charges de Gestion	-106 099	-105 996	-103
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-16 120	-19 142	3 022
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-655 945	309 386
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 076	-75 945	-131
B : 191/505-Reprographie et Communication	-178 316	-178 316	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-527 857	-527 315	-542
4-Budget Dép. Annexes	-1 260 193	-1 571 825	311 632
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239 016	-242 298	3 282
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 199 631	-2 361 122	161 491
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 190 958	-3 197 999	7 041
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particuliers	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-320	-484	164
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-221 249	-233 493	12 244
4-Budget Rémunération	-6 143 298	-6 327 520	184 222
5-Budget Frais Financiers	-954 311	-954 390	79
Sous-total dépenses	-70 948 595	-74 921 246	3 972 651

TABLEAU DES ÉCARTS-RECETTES TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 884 480	22 196 400	-688 080
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 034 472	10 034 472	
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	4 128 505	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	18 532 620	18 354 076	-178 544
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	700 000	435 000	-265 000
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	85 800	225 370	139 570
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	1 377 867	
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-301 104		301 104
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm		864 662	864 662
1-Budget Cessions	57 442 640	57 616 352	173 712
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 040 000	
A : 191/500-Produits (Loyers)	43 590	44 414	824
A : 191/501-Produits Divers	92 935	92 937	2
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	8 400 000	8 400 000	
A : 191/503-Participations U522/Coffim	867 916	867 916	
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	10 445 360	10 446 186	826
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre		3 315 671	3 315 671
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	5 334 924	5 334 924	
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
4-Budget Participations	6 847 571	10 163 242	3 315 671
Sous-total recettes	74 735 571	78 225 780	3 490 209
Sous-total TVA	-3 786 976	-3 304 536	-482 440

ÉCART ANNÉE 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	Ecart	Variation %
1-Budget Etudes	-209 111	-14 580	-194 531	-93%
2-Budget Acquisitions U522	-71 940	-71 940		
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500		
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-135 729	-5 156	-130 573	-96%
2-Budget Acquisitions	-174 229	-43 656	-130 573	-75%
B : 191/323-S4/5-Requalification Ancien Chemin de cassis		-2 032	2 032	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-126 000	-27 864	-98 136	-78%
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-126 000	-29 896	-96 104	-76%
B : 191/400-Honoraires Techniques	-446 192	-403 247	-42 945	-10%
B : 191/460-Etudes Techniques		-76 055	76 055	
3c-Budget Honoraires	-446 192	-479 302	33 110	7%
B : 191/500-Charges de Gestion	-9 588	-15 207	5 619	59%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-20	-20		
B : 191/502-Assurance	-494	-494		
B : 191/503-Taxes Foncières	-24 000	-29 955	5 955	25%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-4 027	-2 060	-1 967	-49%
B : 191/505-Reprographie et Communication	-2 592	-24	-2 568	-99%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-29 914	-135 423	105 509	353%
4-Budget Dép. Annexes	-70 635	-183 183	112 548	159%
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	47 008	231 408	-184 400	392%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-47 008	-23 132	-23 876	-51%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-384 848	-384 292	-556	0%
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-164	164	
4-Budget Rémunération	-384 848	-176 180	-208 668	-54%
5-Budget Frais Financiers	-19 728	-21 522	1 794	9%
Sous-total dépenses	-1 502 683	-1 020 258	-482 425	-32%
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	453 040	453 040		
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	182 835	153 420	-29 415	-16%
A : 191/102-Fonciere Eclas	-27 700		27 700	-100%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	424 115	548 030	123 915	29%
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul	7 800		-7 800	-100%
1-Budget Cessions	1 040 090	1 154 490	114 400	11%
A : 191/500-Produits (Loyers)	2 043	2 284	241	12%
A : 191/501-Produits Divers	2 009		-2 009	-100%
A : 191/503-Participations U522/coffim	539 019	429 386	-109 633	-20%
3-Budget Divers	543 071	431 670	-111 401	-21%
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	683 333	683 333		
4-Budget Participations	683 333	683 333		
Sous-total recettes	2 266 494	2 269 493	2 999	0%
Sous-total TVA	-1 367 593	-1 302 709	-64 884	-5%
Variation	-603 782	-53 474	550 308	

**GROUPE SCOLAIRE REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE*

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.
1-Budget Etudes Gs Regny	-104 500	-135 055	-27 011	-162 066	-77 294	-47 530	-18 624	-18 618
2-Budget Travaux Gs Regny	-12 011 199	-11 980 868	-2 395 858	-14 376 726	-1 494 287	-4 872 764	-7 390 137	-619 538
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-203 204	-15 327	-218 531	-29 736	-137 900	-44 796	-6 099
4-Budget Remuneration Gs Regny	-648 282	-648 058		-648 058	-246 904	-35 777	-314 119	-51 258
Sous-total dépenses	-12 967 185	-12 967 185	-2 438 196	-15 405 381	-1 848 221	-5 093 971	-7 767 676	-695 513
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	2 134 295	2 134 295		2 134 295		321 167	826 176	986 952
3-Budget Divers	2 134 295	2 134 295		2 134 295		321 167	826 176	986 952
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	10 832 890	10 832 890	2 166 579	12 999 469	6 950 867	3 000 000	3 048 602	
4-Budget Participations Équipements	10 832 890	10 832 890	2 166 579	12 999 469	6 950 867	3 000 000	3 048 602	
Sous-total recettes	12 967 185	12 967 185	2 166 579	15 133 764	6 950 867	3 321 167	3 874 778	986 952
Sous-total TVA				271 617	-972 783		1 129 400	115 000
Trésorerie brute					4 129 863	2 357 059	-406 439	

Cumul des prévisions TTC	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	44338
Total recettes	76 033 854	79 451 002	13 908 542	93 359 544	18 331 891	4 847 659	28 002 766	15 759 427	16 599 240	9 818 565		-4
Total dépenses	-76 033 854	-79 451 003	-10 875 624	-90 326 627	-25 785 072	-11 316 423	-23 460 937	-16 702 093	-5 212 859	-5 181 575	-2 356 523	-311 145
Total trésorerie transitoire		1	-1	-3 304 536	12 296 164	-1 496 375	-4 440 671			-9 663 654		
Trésorerie globale					3 870 200	-4 094 939	-2 864 381	-3 692 047	7 694 334	2 667 670	311 147	-2

TABLEAU DES ÉCARTS-TTC GS

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-120 000	-120 000	
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-42 066	36 666
1-Budget Etudes Gs Regny	-125 400	-162 066	36 666
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 170 000	-10 649 535	479 535
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 198 695	-1 439 683	240 988
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-1 376 548	-619 536	-757 012
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 666 891	-1 667 971	1 080
2-Budget Travaux Gs Regny	-14 412 134	-14 376 725	-35 409
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-123 204	
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-35 832	-35 737	-95
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-60 000	-59 590	-410
3-Budget Divers Gs Regny	-219 036	-218 531	-505
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	-30 798	1
4-Budget Remuneration Gs Regny	-648 282	-648 058	-224
Sous-total dépenses	-15 404 852	-15 405 380	528
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	2 134 295	2 134 295	
3-Budget Divers	2 134 295	2 134 295	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 999 468	12 999 468	
4-Budget Participations Équipements	12 999 468	12 999 468	
Sous-total recettes	15 133 763	15 133 763	
Sous-total TVA	271 089	271 617	-528

Cumul des prévisions TTC En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
Total recettes	89 869 334	93 359 543	-3 490 209
Total dépenses	-86 353 447	-90 326 626	3 973 179
Sous-total TVA	-3 515 887	-3 032 919	-482 968

ÉCART ANNÉE 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
1-Budget Etudes Gs Regny	-68 494	-282	-68 212	-100%
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-200 000		-200 000	-100%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-879 110	-648 214	-230 896	-26%
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-245 145	-145 145	-100 000	-41%
2-Budget Travaux Gs Regny	-1 324 255	-793 359	-530 896	-40%
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204		-123 204	-100%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-11 853	-12 830	977	8%
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-12 816	-10 519	-2 297	-18%
3-Budget Divers Gs Regny	-147 873	-23 349	-124 524	-84%
4-Budget Remuneration Gs Regny	-61 726		-61 726	-100%
Sous-total dépenses	-1 602 348	-816 990	-785 358	-49%
4-Budget Participations Équipements	5 534 000	5 534 000		
Sous-total recettes	5 534 000	5 534 000		
Sous-total TVA		-862 947	862 947	

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
135 Ancien Ch de Cassis	847 A 196-198	CCI et BASTIDE GRAND PRE	38 500	769	50	15/04/2020	21/10/2020
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 I 47,48,50,52,53	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
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	900 000	3 135	0	31/12/2021	00/00/00
Abords ilot H1		APHM	213 300	2 133	100	31/03/2022	00/00/00
Total 1-Acquisitions			1 967 326	9 841			
66 Ancien chemin de cassis	853 L 72	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	08/07/2020
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
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	330 000	344	960	01/10/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4p	indivision DUMONCEAU	193 200	966	200	31/12/2022	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109	852 K 109	Copro allée des cyclamens	14 400	96	1	31/12/2022	
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94P	copro	31 100	311	100	01/01/2022	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro (13Habitat majoritaire)	90 200	902	100	01/01/2022	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	332 000	1 660	200	31/12/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p ET 125p	853 K 124	LOPEZ/LOUF	62 000	310	200	01/12/2021	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	530 600	2 653	200	01/12/2021	00/00/00
U522 Sud-parcelles COFFIM-VINCI	853L66P et 853L67P	COFFIM-VINCI	32 483	364	89	31/12/2021	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 71	copro Clos Ste Marguerite	11 990	109	110	30/09/2021	00/00/00
Total 11-Acquisitions U522			1 794 913	9 628			
remploi (acq DUP)			248 350	0	0	01/01/2022	00/00/00
Total 12-Indemnité de réemploi			248 350	0			
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
Total 15-Acquisitions Foncier Public			11 841 600	140 515			

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	4 908	55	89	30/09/2021	00/00/00
Parcelle 853K7p	853 K 7p2	LOUF	117 900	1 179	100	22/12/2022	00/00/00
Total 2-Cessions			187 808	1 970			
ilot BE-5	SDP	CONSTRUCTA	2 359 500	3 630	650	19/12/2019	19/09/2022
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	3 035 416	4 670	650	21/12/2018	31/12/2021
ilot P-1a	SDP	NEXITY	4 513 500	5 310	850	06/12/2019	30/06/2023
ilot BO-4a	SDP	SPIRIT	3 919 500	6 030	650	20/12/2019	30/06/2025
ilot P-2	SDP	NOVELIS	3 848 000	4 810	800	05/06/2020	30/06/2023
ilot P-3	SDP	SOGEPROM	3 663 500	4 310	850	06/12/2019	01/06/2024
ilot P-4	SDP	EIFFAGE	6 472 000	8 090	800	12/12/2019	30/06/2024
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	2 973 750	4 575	650	21/12/2018	21/12/2022
ilot BO-4b	SDP	PROMOGIM	2 122 500	2 830	750	10/03/2020	30/06/2025
ilot BE-3 Tv du Pastre	A190-191-212	HABSIDE (Sté Le Verger)	2 422 000	3 460	700	12/06/2020	30/06/2022
ilot BE-6	SDP		1 404 000	2 160	650	01/06/2023	01/12/2024
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)			36 733 666	49 875			
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	63 000	420	150	21/12/2018	21/12/2022
Total 3a-Cessions Services			63 000	420			
Square-parking maison blanche (HORS PARC)	847 A187 ET 853K7	VDM	720 552	8 578	84	31/12/2022	00/00/00
Total 3P-Cessions Emprises Parc (Vdm)			720 552	8 578			
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	610 000	1 525	400	21/12/2018	21/12/2022
Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)			610 000	1 525			
ilot P-1b	SDP	A DEFINIR	0	970	0	21/12/2024	01/12/2025
ilot BO-3	SDP	SOGIMA	552 200	2 510	220	24/06/2020	31/12/2022
ilot BO-2	SDP	SOGIMA	946 000	4 300	220	21/12/2018	31/12/2022
ilot BO-1	SDP	A DEFINIR	481 800	2 190	220	01/06/2023	01/12/2026
ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	SDP	HMP	219 060	1 217	180	01/06/2018	22/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	602 800	2 740	220	21/12/2018	21/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	135 000	450	300	21/12/2018	21/12/2022
Total 4a-Cessions logement social			2 936 860	14 377			
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	75 000	250	300	21/12/2018	21/12/2022
ilot BO-4a	SDP	SPIRIT	85 000	340	250	20/12/2019	30/06/2025
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	315 000	1 050	300	12/06/2020	30/06/2022
ilot BE-5	SDP	CONSTRUCTA	72 500	290	250	19/12/2019	19/09/2022
ilot BE-6	SDP		50 000	200	250	01/06/2023	01/12/2024
ilot BO-2	SDP	SOGIMA	36 000	120	300	21/12/2018	31/12/2022
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			633 500	2 250			
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	622 500	2 490	250	12/06/2020	30/06/2022
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	146 598	586	250	21/12/2018	31/12/2021
Total 5b-Cessions Commerces			769 098	3 076			
Bastide Les Trembles	SDP		435 000	360	1 208	30/09/2021	30/06/2022
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			435 000	360			
ilot H1 (terrain APHM)	SDP		1 040 000	5 200	200	31/03/2022	31/03/2023
Total 8-Participations constructeurs			1 040 000	5 200			
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
Total 9-Cessions biens de retour Cédant			1 148 223	16 159			
ilot BE-1	SDP	VDM	408 000	2 720	150	31/12/2023	31/12/2025
Total Cessions équipements de proximité			408 000	2 720			