METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Zone d'Aménagement Concerté de Vallon de Regny à Marseille 9ème arrondissement- Concession d'aménagement passée avec SOLEAM. Approbation du Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2021.

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 ZAC du Vallon Régny couvre un territoire d'environ 34 hectares. L'aménagement de cette opération est assuré par la SOLEAM.

Le montant des dépenses envisagées au terme de l'opération s'élève à 96 014 524 euros TTC. Il est en hausse de 2 602 353 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.

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 inchangée euros par rapport au dernier bilan approuvé au 31 décembre 2020. Ce montant est prévu d'être versé par la Métropole en 2022.

Participation de la Métropole au coût de certains équipements publics:
Cette participation aux équipements publics dont le coût n'est pas mis en totalité à la charge de l'opération d'aménagement s'élève à 5 334 924 euros TTC, inchangée par rapport au dernier bilan approuvé, dont 1 335 118 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2020. Le solde est prévu d'être versé en 2 fois entre 2022 et 2023.

Avance de trésorerie :
Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une avance de trésorerie de 9 500 000 euros a été acté par délibération successive du concédant.
Par avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil de Métropole du 7 octobre 2021, le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu initialement en 2023 a été modifié selon l'échéancier suivant :

- 2022 : 3 315 671€
- 2025 : 6 184 329€

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 30 juin 2022**

24482

■ Zone d'Aménagement Concerté de Vallon Regny à Marseille 9ème - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021

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 d'améliorer globalement le réseau routier de l'agglomération marseillaise, en créant un nouveau quartier à destination principale d'habitat sur une emprise restant à aménager située au cœur d'un tissu urbain constitué.

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le bilan de la concertation et la création de la ZAC.

Par délibération n° 05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à un aménageur, après consultation, l'aménagement de la ZAC.

A l'issue de cette consultation, l'offre de Marseille Aménagement, devenue SOLEAM, a été retenue et le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession 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.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Seuls quelques aménagements de voiries et espaces publics ont été réalisés par l'aménageur comme l'élargissement de l'avenue Grand Pré et d'une partie de l'ancien chemin de Cassis ainsi que les espaces publics situés à proximité du Collège Gyptis (place Didier Garnier). Des aménagements visant à mieux relier la nouvelle entrée du Collège aux voies existantes ont été également réalisés. De même, une nouvelle voie, nommée Martha Hartmann, entre l'Avenue de la Grande Bastide et la Traverse Regny a été mise en service en 2016 pour permettre la desserte du nouveau centre de gérontologie livré en février 2016.

Une refonte du projet initial a été engagée dès 2015. Cela a permis de concevoir un nouveau plan de masse ambitieux et vertueux visant à affirmer le lien entre la nature, la ville et les infrastructures, grâce à une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en proposant un tissu urbain vivant et appropriable. Ce projet urbain 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.

Pour prendre en compte les évolutions du projet, la concession, d'une durée initiale de 4 ans a été prorogée plusieurs fois. Son échéance est actuellement fixée au 22 mai 2027.

Dans le même objectif, 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.

Au regard du nouveau projet urbain, il est prévu également une modification du dossier de réalisation de la ZAC incluant une modification du programme des équipements publics et une mise à jour de l'étude d'impact. Une demande d'autorisation environnementale détaillant les incidences sur l'environnement du projet sera déposée en Préfecture. Préalablement la Métropole envisage l'organisation d'une concertation préalable sur le projet de la ZAC et ses incidences sur l'environnement.

La SOLEAM assure la maitrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi 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 ;
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 2021

L'année 2021 a été principalement consacrée :

- à la poursuite des ateliers de co-conception ;

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- 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 ;
- aux études relatives à la conception des espaces publics de la partie est de la ZAC.

Le montant des dépenses prévues en 2021 était de 6 222 451 euros TTC, le montant des dépenses réalisées et de 1 470 611 euros TTC soit un écart de – 4 751 839 euros TTC qui est principalement dû à :

- un écart de –138 644 euros sur le poste études préalables lié à la reprise tardive des ateliers de co-conception du notamment à l'engagement nécessaire de la procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC ;
- un écart de –2 095 708 euros du poste acquisitions du fait de l'absence d'accords amiables avec certains propriétaires privés ;
- un écart de + 124 912 euros sur le poste études et honoraires techniques lié au réajustement des honoraires de maitrise d'œuvre après fixation des forfaits de rémunération définitifs pour la conception de la voie nouvelle U522 sud et la requalification de l'ancien chemin de Cassis ;
- Un écart de – 2 692 389 euros des postes travaux secteur Est et secteur Ouest du fait du report des dépenses envisagées en 2021 sur l'année 2022 ;
- Un écart de + 126 505 euros du poste dépenses annexes qui s'explique notamment par des charges de gestion plus importantes que prévues et par une taxe foncière plus élevée du fait du décalage des cessions à réaliser ;
- Un écart de –77 289 euros du poste rémunération du concessionnaire ;
- Une augmentation de 774 euros des frais financiers par rapport aux estimations prévues.

Sur l'exercice écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 1 981 993 euros TTC avec un écart à la hausse de 455 501 euros TTC par rapport aux prévisions. Cet écart est justifié par des recettes supérieures à celles attendues sur le poste « produits divers » ainsi que par le versement de la participation d'un promoteur dans le cadre du PUP Vallon Regny pour les travaux de voiries.
Par ailleurs, le versement de la participation de la Métropole d'un montant de 1 540 598 euros relative aux équipements publics a bien été effectué.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2021 fait apparaitre un montant de dépenses à terme de 96 014 524 euros TTC. Il se répartit selon les postes suivants :

- Études : 1 069 124 euros
- Acquisitions (dont U522) : 17 976 722 euros
- Travaux et honoraires : 37 840 018 euros
- Travaux médiathèque et maison de quartier : 8 000 000 euros
- Dépenses annexes : 2 844 855 euros
- Frais financiers : 955 636 euros
- Rémunération de l'aménageur : 6 357 165 euros
- Groupe scolaire et tennis : 17 559 562 euros
- TVA : 3 411 442 euros

Le montant total des dépenses à terme est en hausse de 2 602 353 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé.
Cet écart se justifie essentiellement par :

- Une baisse de 79 935 euros du budget études
- Une augmentation de 1 551 271 euros du budget acquisitions du fait de l'augmentation des couts du foncier suite à l'actualisation des estimations des domaines.
- Une baisse de 2 652 981 euros du budget travaux d'aménagement, honoraires et aléas lié à l'actualisation des estimations sur la base du cout des travaux récemment engagés.
- Une hausse de 1 273 030 euros du poste dépenses annexes du fait d'une augmentation significative de la taxe foncière

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- Une hausse de 29 645 euros du poste rémunération
- Une hausse de 1 246 euros du poste frais financiers,
- Une hausse de 2 154 182 euros du poste relatif au groupe scolaire du fait de la prise en compte des évolutions du programme et de l'impact lié aux révisions de prix.
- Une hausse de 325 895 euros du poste TVA

Le montant total des recettes envisagées au terme de l'opération s'élève à 62 271 317 euros TTC hors participation des collectivités à l'équilibre du bilan et aux équipements en hausse de 474 484 euros TTC par rapport au dernier bilan approuvé. Cet écart à la hausse s'explique notamment par la revalorisation du montant des participations applicable à un ilot 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 en 2022.

La participation du concédant à l'équilibre est inchangée par rapport au dernier bilan approuvé.

Participation des collectivités affectées aux équipements publics :
- La participation de la Ville de Marseille aux équipements municipaux s'élève à 23 579 966 € TTC répartie de la manière suivante :
  - Participation aux équipements scolaires : 15 179 966 euros TTC
  - 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'opération d'aménagement :
  Elle s'élève à 5 334 924 euros TTC inchangée par rapport au dernier bilan dont 2 875 716 euros ont déjà été versés au 31 décembre 2021. Le solde est prévu d'être versé en 2 fois en 2022 et 2023.

Avance de trésorerie :

Afin de financer un déficit de trésorerie provisoire, une avance de trésorerie de 9 500 000 euros a été acté par délibération successive du concédant.
Par avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie approuvé par le Conseil de Métropole du 7 octobre 2021, le remboursement de l'avance de 9 500 000 € prévu initialement en 2023 a été modifié selon l'échéancier suivant :
- 2022 : 3 315 671€
- 2025 : 6 184 329€

Trésorerie de l'opération : elle est négative au 31 décembre 2021 pour un montant de 1 195 821 euros.

Emprunts : Les emprunts contractés au 31 décembre 2021 s'élèvent à 18 000 000 euros dont 16 875 000 euros ont déjà été remboursés. Le solde des remboursements aura lieu en 2022.

Perspectives 2022

En 2022 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 maitrise 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 : de réaliser les travaux relatifs à la U522 Sud et à la

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

requalification de l'ancien chemin de Cassis, de finaliser la réalisation du groupe scolaire et d'aménager ses abords.

Les bilans annexés au CRAC, établis par la SOLEAM, reprennent le dépenses et recettes réalisées à fin 2021, 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 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2020 de l'opération «ZAC de Vallon Regny» ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 27 juin 2022.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement de l'opération « ZAC de Vallon de Regny» remis par la SOLEAM

Délibère

<u>Article unique</u> :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la SOLEAM relatif à l'opération d'aménagement « ZAC de Vallon de Regny».

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE VALLON RÉGNY
N°T1600 916 CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 4
3) MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE 4
4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 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 : 12
a. *L'avancement des acquisitions foncières :* 12
b. *L'avancement des travaux :* 13
c. *L'avancement des commercialisations:* 14
d. *L'avancement des participations du concédant* 14
e. *L'avancement des rétrocessions* 14

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 15
1) LES DEPENSES ZAC 15
a. *Les acquisitions foncières* 15
b. *Les Dossiers en phase « Études »* 15
c. *Les dossiers en phase « Travaux »* 16
d. *Le budget « Dépenses annexes »* 16
e. *La rémunération du « Concessionnaire »* 17
f. *Les frais financiers* 17
2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE 17
3) LES RECETTES ZAC 18
a. *Les cessions* 18
b. *Le budget « Divers »* 19
c. *La participation du « Concédant »* 19
4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE 19
5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE 19

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES 20
1) LES DEPENSES ZAC 20
a. *En ce qui concerne les acquisitions foncières* 20
b. *En ce qui concerne les études* 21
c. *En ce qui concerne les travaux* 22
d. *En ce qui concerne les travaux d'équipement liés au secteur BE1* 23
e. *En ce qui concerne les dépenses annexes* 23
f. *En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire* 24
2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VDM 24
3) LES RECETTES DE LA ZAC 25
a. *En ce qui concerne les prévisions de commercialisation* 25
b. *En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics* 25
c. *En ce qui concerne les autres prévisions de cessions* 26
d. *En ce qui concerne les prévisions de participations de la Ville de Marseille aux équipements* 26
e. *En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant* 26
f. *Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régny* 26
4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VILLE DE MARSEILLE 27

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 28

VI. ANNEXES 35
Bilan CONSOLIDE 36
*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle (dépenses) 37
*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle (RECETTES) 38
Tableau des écarts-DEPENSES TTC 39
Tableau des écarts-RECETTES TTC 40
Écart Année 2021-TTC 41
*Groupe Scolaire regny : Échéancier de trésorerie prévisionnelle 42
Tableau des écarts-TTC GS 43
Écart Année 2021-TTC GROUPE SCOLAIRE 44
Tableau des acquisitions et des cessions 45
45

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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.
- Avenant 15 (20/16686), approuvé par délibération URBA 024-9313/20/CM en date du 17 décembre 2020, ayant pour objet d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.
- Avenant 16 (Z211116COV), approuvé par délibération URBA 016-10532/21/CM, ayant pour objet d'augmenter le montant de la participation à l'équilibre.

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,

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- 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 m² SDP

Maîtrise foncière : 117 322 m² déjà acquis et 15 000 m² restant à acquérir

Commercialisation : Commercialisation définitive d'un ilot constructible (centre de gérontologie), soit 11% de la surface à commercialiser

14 ilots sous promesses synallagmatiques de vente au 31.12.2020, soit 79,2% 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 2022

4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé : CRAC 2020-approbation par délibération n° URB 024-10332/21/BM du 7/10/2021

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

Budget du CRACL au 31/12/21 : 96,014Millions € 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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 €

Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/21) : 1 512 647 € + 3 315 671€

Participation aux équipements (au 31/12/2021) : 5 334 924 € TTC

Soit une participation publique totale prévue de : 10 163 242 € TTC

Participation versée au 31/12/21 : 1 512 647 € à l'équilibre + 2 875 716 € aux équipements

Avance versée au 31/12/21 : 9 500 000 €

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

PRIX DE CESSIONS :

BUREAUX : 300 EUROS HT/m^2 de SDP
COMMERCES : 250 à 300 EUROS HT/m^2 de SDP
EQUIPEMENTS (hors équipements publics) : 150 EUROS HT/M^2 DE SDP
EQUIPEMENTS PUBLICS : estimation France Domaines
LOGEMENTS :

Logements en accession libre à la propriété : entre 650 et 850 EUROS HT/m^2 de SDP
Logements en accession à prix maitrisés : 400€ HT/m^2 de SDP
Logements en accession sociale à la propriété : 300 € HT/m2 SDP
Logements locatifs sociaux : 220 € HT / m^2 SDP, (sauf ilot BO5 cédé à 180 € HT/m^2 de SDP)

MONTANT DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC : 300 €/ M^2 SDP

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) *LA ZAC DANS SON CONTEXTE :*

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2006, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement de la ZAC de VALLON RÉGNY dans le 9ème arrondissement de Marseille.
Le périmètre de la ZAC se développe sur un territoire d'environ 34 hectares situé à l'intersection des quartiers du Cabot et de Sainte Marguerite, entre l'avenue Paul Claudel au nord et le boulevard de Sainte Marguerite au sud, l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et le « désenclavement » des quartiers Sud de la Ville.
Cette opération a pour triple vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat conciliant urbanisme et environnement, et d'assurer la couture urbaine d'un territoire aujourd'hui « vide » mais situé au cœur d'un tissu urbain hétérogène.

Plans de Localisation

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

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

Un lieu au pied du massif des Calanques

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

Une ZAC traversée par le futur Boulevard Urbain Sud

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

LE PROJET URBAIN INITIAL :

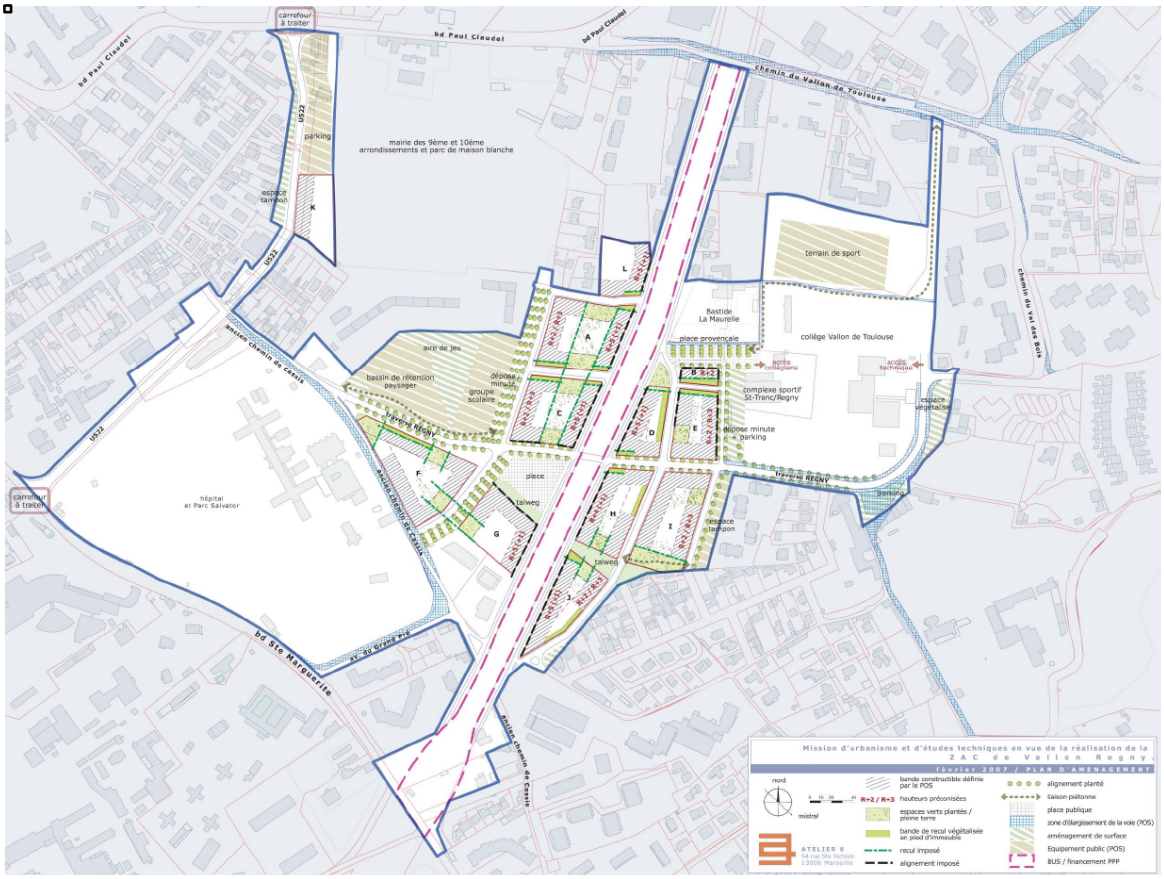
Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

LA REFONTE DU PROJET URBAIN DE 2016 A 2019

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

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

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

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

Ces questionnements s'inscrivent dans une nouvelle dynamique liée à la réalisation du BUS, dont le tronçon reliant l'échangeur Florian au bd Ste Marguerite, traversant la ZAC Vallon Régny, est livré en 2020. Ceci coïncide avec l'approbation du PLUI en décembre 2019, qui permet la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau projet urbain qui a été conçu pour faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures dont le B.U.S, par une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant et appropriable.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

Le nouveau projet urbain, figurant à l'OAP n°21 du PLUI, s'appuie sur les principes ci-après :

- La qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
  - Une trame verte inscrite dans la géographie du vallon
  - Le boulevard Urbain Sud comme trait d'union du quartier et fédérateur de l'intensité urbaine
  - Une structuration de l'espace public par l'implantation et la forme urbaine des constructions, qui permettent des vues sur le grand paysage

- La mixité sociale et fonctionnelle :
  - Un quartier à dominante résidentielle
  - Une polarité mixte autour de la place du Vallon Régny
  - Des équipements de proximité répartis dans le quartier

- La qualité environnementale et la prévention du risque :
  - Limiter les déplacements en voiture en encourageant les déplacements piétons par de larges trottoirs et des cheminements dédiés, permettant notamment une accessibilité aisée aux transports en communs, en encourageant les déplacements en vélo par la réalisation de voies cyclables, et en polarisant les commerces et les services de proximité au cœur du quartier
  - Une large place accordée à la nature et aux espaces non imperméabilisés
  - Une gestion des eaux pluviales optimisée à l'échelle du quartier, tant dans les espaces publics que les ilots privés
  - Contribuer à la réduction de la production de déchets
  - Des solutions innovantes en termes de production d'énergie en favorisant les énergies renouvelables

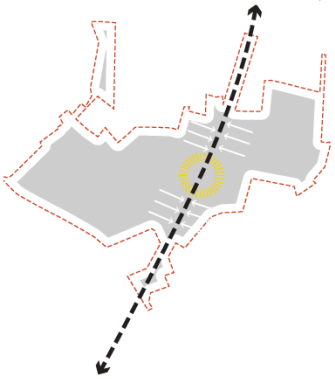
Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- 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

PRINCIPES DU PLAN GUIDE

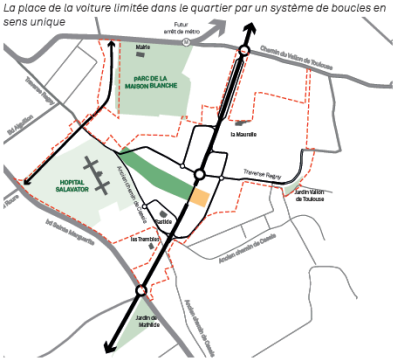
Le Boulevard Urbain Sud est un axe fédérateur. Il structure le quartier



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

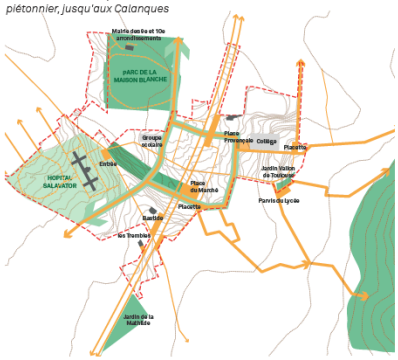
Une boucle de voies vertes connecte les parcs du quartier

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



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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

➢ **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-4b	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 maitrisés (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%
			Activité	510m² sp				
	BE-5	2711m²	logement acc libre	3630m² sp	2	28%	0	51%
			Activité	290m² sp				
	BE-6	1836m²	logement acc libre	2160m² sp	2	68%	60%	116%
			Activité	250m² sp				
	TOTAL	19739m²		30660m² sp				
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 maitrisés	*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
equipement	
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	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	**-203 240**	-166 940	82%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	**-2 545 500**		
2-Budget Acquisitions U522	**-2 748 740**	-166 940	6%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	**-11 978 625**	-11 860 473	99%
B : 191/101-Bastide les Trembles	**-375 000**	-375 000	100%
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	**-80 000**	-80 000	100%
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853l47,48,50,5	**-360 525**	-360 525	100%
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	**-1**	-1	100%
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	**-38 500**	-38 500	100%
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	**-1 200 000**		
B : 191/109-Indemnités de Remploi	**-356 550**		
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	**-280 000**		
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	**-26 000**		
B : 191/114-Frais d'Acquisition	**-532 781**	-109 907	21%
2-Budget Acquisitions	**-15 227 982**	-12 824 406	84%

TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	**-17 976 722**	**-12 991 346**	**72%**

Au 31.12.2021, 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 :

- 100m^2 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 2022, les indemnités de remploi sont prévues pour les acquisitions qui seront réalisées sous DUP mais n'ont pas encore été mises en œuvre.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

b. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	**-1 076 932**	-1 076 931	100%
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	**-3 278 563**	-194 743	6%
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	**-3 429 982**		
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	**-9 453**		
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	**-2 186 944**	-12 202	1%
B : 191/324-S6-Mail Pieton 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 Régny 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**	-30 148	100%
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	**-18 336 431**	-237 093	1%
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	**-3 055 092**	-3 055 093	100%
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	**-1 128 502**		
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	**-913 193**		
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	**-614 201**		
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	**-3 159 222**		
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	**-775 390**		
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	**-1 018 652**	-3 073	0%
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	**-858 107**		
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	**-1 778 125**		
3b-Budget Travaux Secteur Est	**-10 245 392**	-3 073	0%
3c-Budget Travaux	**-386 829**	-386 826	100%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-33 100 676**	**-4 759 016**	**14%**

Au 31.12.2021, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

c. L'avancement des commercialisations:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	**22 196 400**	1 025 430	5%
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	**10 012 566**	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**	1 188 271	6%
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	**410 000**		
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	**57 569 446**	7 979 193	14%

Au 31.12.2021, 14 ilots constructibles ont fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente :

- 2018 : îlots BO2 (SOGIMA), BO5 (HMP), BE2a (FINAREAL), BE2b (13 HABITAT), BE4 PITCH/AGIR)
- 2019: îlots P1a (NEXITY), P3 (SOGEPROM), P4 (EIFFAGE), BO4a (SPIRIT), BE5 (CONSTRUCTA BELLECHASSE)
- 2020 : îlots P2 (A&A NOVELIS), BO3 (SOGIMA), BO4b (PROMOGIM), BE3 (HABSIDE)

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**3 315 671**		
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	**5 334 924**	2 875 716	54%
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**1 512 647**	1 512 647	100%
4-Budget Participations	**10 163 242**	4 388 363	43%

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) *LES DEPENSES ZAC*

Le montant des dépenses prévues était de 6 222 451 € TTC contre 1 470 611 € TTC réglées, **soit un écart de -4 751 840€ TTC (variation de -76%).**

Ceci s'explique comme suit.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	**-44 473**		-44 473	-100%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	**-924 600**		-924 600	-100%
2-Budget Acquisitions U522	**-969 073**		-969 073	-100%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)				
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	**-40 650**		-40 650	
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	**-900 000**		-900 000	-100%
B : 191/109-Indemnités de Remploi	**-91 218**		-91 218	-100%
B : 191/112-Frais d'Acquisition	**-93 576**	1 191	-94 767	-101%
2-Budget Acquisitions	**-1 125 444**	1 191	-1 126 635	-100%

TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	**-2 094 517**	**1 191**	**-2 095 708**	***100%***

Le montant des dépenses prévues était de 2 094 517€, elles n'ont pas été réalisées.
En 2021, les démarches amiables ont été poursuivies pour les acquisitions nécessaires à la réalisation de la U522 Sud et Nord (postes 110 et 111), et l'élargissement de l'Ancien Chemin de Cassis (poste 113). Les démarches n'ont à ce jour pas abouti et n'ont donc pas permis d'acquérir les parcelles concernées. Selon le débouché des négociations des procédures d'expropriation seront nécessaires. Le dossier de DUP sur la totalité de la ZAC est en cours d'élaboration pour un dépôt fin 2022.
Concernant l'îlot BO1, poste 108, les négociations amiables ayant échoué, une expropriation sera nécessaire.

Pour les postes 109 et 112, les acquisitions n'ayant pas eu lieu les frais liées n'ont pas été mobilisés et des régularisations ont été effectuées par les notaires sur des acquisitions réalisées en 2019 sur le Clos Ste Marguerite.

b. Les Dossiers en phase « Études »

✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	**-202 643**	-59 085	-143 558	-71%
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque		-4 914	4 914	
1-Budget Etudes	**-202 643**	-63 999	-138 644	**-68%**

Le montant des dépenses prévues était de 202 643 € à comparer aux 63 999 € réglées.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

L'écart de - 138 644 € s'explique par une reprise tardive 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.

✓ Les études et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/400-Honoraires Techniques	**-572 193**	-692 624	120 431	21%
B : 191/460-Etudes Techniques	**-142 689**	-147 170	4 481	3%
3c-Budget Honoraires	**-714 882**	-839 794	124 912	**17%**

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 714 882 € à comparer au 839 794 € réglées, l'écart de 21% sur les honoraires techniques est dû au réajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre après fixation des forfaits de rémunération définitifs, notamment sur la U522 sud et l'Ancien chemin de Cassis.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	**-684 500**		-684 500	
B : 191/310-S19-Parkings aux Abords du Groupe Scolaire		-3 073	3 073	
3a-Budget Travaux Secteur Est	**-684 500**	-3 073	-681 427	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	**-1 353 929**	-194 743	-1 159 186	-86%
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	**-861 946**	-10 170	-851 776	-99%
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	**-2 284**	-2 284		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	**-2 218 159**	-207 197	-2 010 962	-91%

- Les travaux prévus sur le secteur 15, poste 306 concernent les dévoiement de réseaux sous l'îlot BE4. Ces travaux devaient débuter fin 2021 et débuteront début 2022, les dépenses liées sont donc reportées sur cette même période.
- Pour les postes 320 et 323 de réalisation de la U522 sud et l'élargissement de l'Ancien Chemin de Cassis, les travaux prévus mi 2021 ont été notifiés au 4ème trimestre 2021, les dépenses non réalisées sont donc reportées sur 2022.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/500-Charges de Gestion	**-15 569**	-20 850	5 281	34%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	**-4 068**	-4 068		
B : 191/502-Assurance	**-1 429**	-576	-853	-60%
B : 191/503-Taxes Foncières	**-100 740**	-226 228	125 488	125%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	**-4 554**	-7 653	3 099	68%
B : 191/505-Reprographie et Communication	**-5 411**	-1 008	-4 403	-81%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	**-80 658**	-78 551	-2 107	-3%
4-Budget Dép. Annexes	**-212 429**	-338 934	126 505	**60%**

Le montant des dépenses prévues était de 212 429 €, 338 934 € ont été réglées ; l'écart de + 126 505 € s'explique par :

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- Des charges de gestion plus importantes que prévues, au regard notamment de la nécessité de réaliser des référés préventifs sur la U522 Sud et l'Ancien Chemin de Cassis (paiement des acomptes aux experts sur 2021) et du recours au conseil juridique d'un avocat pour mener ces démarches ;
- Une taxe foncière plus élevée que prévu du fait de décalage des cessions à réaliser ;
- La non consommation de la provision de reprographie et communication, qui n'a pas été nécessaire ;
- Les frais d'appels d'offres sous évalués aux vues du nombre de consultations passées en 2021.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	**151 173**	62 615	88 558	-59%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-228 532**	-62 615	-165 917	-73%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-3 850**	-3 850		
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-70	70	
4-Budget Rémunération	**-81 209**	-3 920	-77 289	**-95%**

La rémunération sur dépenses est proportionnelle au montant des dépenses payées et baisse.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	**-45**	-45		
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	**-14 067**	-14 841	774	6%
5-Budget Frais Financiers	**-14 112**	-14 886	774	**5%**

Deux emprunts sont en place depuis 2017, les frais financiers sont facturés sur 2021 pour :

- Banque Postale : 10 200 € ;
- Crédit Coopératif : 4 641€

2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Le montant des dépenses prévues était de 5 093 971€ TTC contre 6 755 689 € TTC réglées, **soit un écart de + 1 661 718€ TTC (variation de +33%).**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1911/201-Etudes de site (Géomètre, géotechnique)	-47 530	-4 464	-43 066	-91%
B : 1911/202-Etudes et assistances diverses		-24 800	24 800	
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-466 228	-255 535	-210 693	-45%
B : 1911/402-OPC		-32 640	32 640	
B : 1911/405-Contrôle Techique		-11 716	11 716	
B : 1911/406-CSPS		-10 395	10 395	
A-Budget Marchés de services	-513 758	-339 550	-174 208	**-34%**
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-3 624 248	-5 115 251	1 491 003	41%
B : 1911/302-Services Concédés, raccordements		-25 577	25 577	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
B-Budget Travaux Gs Regny	-3 624 248	-5 140 828	1 516 580	**42%**
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-80 219	-42 985	-35%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-5 112	-4 695	-417	-8%
B : 1911/504-Contentieux	-9 584	-8 064	-1 520	-16%
C-Budget Divers Gs Regny	-137 900	-92 978	-44 922	**-33%**
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses	210 783	54 772	156 011	
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-246 560	-232 733	-13 827	-6%
D-Budget Remuneration Gs Regny	-35 777	-177 961	142 184	397%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-782 288	-964 197	181 909	23%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)		-40 175	40 175	
E-Budget Travaux TENNIS	-782 288	-1 004 372	222 084	28%
Sous-total dépenses	**-5 093 971**	**-6 755 689**	**1 661 718**	**33%**

Le montant des dépenses prévues était de 5 093 971 € TTC pour l'année 2021, contre 6 755 689€ TTC réalisées. L'écart de + 1 661 718 € (soit une variation de +33%) s'explique principalement par des chantiers (école et tennis) qui se sont déroulés sans aléa majeur, avec une facturation des travaux supérieure aux prévisions, entraînant elle-même une facturation avancée de la rémunération.

3) *LES RECETTES ZAC*

Le montant des recettes attendues était de 1 526 492 €TTC pour l'année 2021, contre 1 981 993 € TTC perçues soit un écart de +455 501 € TTC (variation de +30%).

Ceci s'explique comme suit :

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
A : 191/102-Fonciere Eclas	**-27 700**		27 700	-100%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	**11 001**	11 001		
1-Budget Cessions	**-16 699**	11 001	*27 700*	***166%***

- 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 (poste 102).
- Suite au dépôt et à l'obtention du PC, le montant du prix de cessions de l'îlot BE4 a été régularisé selon la SDP effective, conformément aux clause de la promesse de vente (poste 103).

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
A : 191/500-Produits (Loyers)	**582**	998	416	71%
A : 191/501-Produits Divers	**2 011**	10	-2 001	-100%
A : 191/503-Participations U522/coffim		429 386	429 386	
3-Budget Divers	**2 593**	430 394	*427 801*	***-16498%***

Les produits divers attendus sur 2021 à hauteur de 2 593 € ont été dépassés, l'occupation des associations du 150 bd Paul Claudel ayant été prolongée jusque fin 2021 (poste 500) et la participation du promoteur Coffim versée pour la U522 Sud.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	**1 540 598**	1 540 598		

La participation du concédant, de 1 540 598 € pour 2021, a été versée comme prévu.

4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	321 167		*321 167*	*-100%*
3-Budget Divers	321 167		*321 167*	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
4-Budget Participations Équipements	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
Sous-total recettes	**3 321 167**	**5 000 000**	**-1 678 833**	**51%**

La participation de la Ville de Marseille, de 3 000 000 € pour 2020, a été versée pour un montant de 5 000 000 € suite à la mise à jour de l'échéancier de rémunération.

5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE

Trésorerie CONSOLIDEE à fin 2020 : 3 870 200€
Trésorerie CONSOLIDEE prévue fin 2021(crac 2020) : -4 094 939€
TRESORERIE CONSOLIDEE FIN 2021 : +1 176 993 €

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 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 règlementaire 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 2021 a permis de relancer les ateliers de co-conception durant le 4ème trimestre 2021, et a été consacrée à la poursuite des 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.
Après obtention de l'Autorisation Environnementale, le dossier de réalisation pourra alors être approuvé début 2024. 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 2022, la SOLEAM devra poursuivre les négociations foncières qui peuvent faire l'objet d'accords amiables, déposera le dossier de DUP, afin de s'assurer de la complète maitrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013	22/01/2014
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 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
135 Ancien Ch de Cassis	847 A 196-198	CCI et BASTIDE GRAND PRE	38 500	769	50	15/04/2020	21/10/2020
66 Ancien chemin de cassis	853 L 32	SCI MARSEILLE STE MARGUERITE	8 500	235	36	30/01/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 71p	copro Clos Ste Marguerite	5 500	109	50	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis-Sud	853 L 29	copro Terrasse Ste Marguerite	1 000	15	67	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 31p	copro Clos Ste Marguerite	1 500	21	71	30/12/2022	00/00/00
Elargissement ancien chemin de cassis	853 L 51p2	APHM	9 500	189	50	31/12/2023	00/00/00
Emprises cheminement piétons Salvator	853 L 51p3/51p4/49p2	APHM	280 000	2 794	100	31/03/2024	00/00/00
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	1 200 000	3 135	0	31/12/2026	00/00/00
Total 1-Acquisitions			**2 360 026**	**11 071**			

- Acquisitions U522 :
  - Régularisation des échanges avec COFFIM – VINCI, le Clos Ste Marguerite et les terrasses Sainte 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.
  - Acquisition, en 2024, des emprises nécessaires pour la réalisation du cheminement piéton Salvator (abords ilot H1), auprès de l'APHM.
  - Acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'îlot BO1 en 206.

    Acquisitions envisagées à l'amiable, entre 2022 et 2024. Les autres acquisitions se feront dans le cadre de la DUP.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94P	copro vert parc	23 500	311	76	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	484 000	344	960	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4p	indivision DUMONCEAU	240 000	966	218	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro (13Habitat majoritaire)	249 000	902	276	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	1 000 000	2 667	375	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	330 000	1 660	243	31/12/2024	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p ET 125p	853 K 124/125	LOPEZ/LOUF	39 000	193	202	31/12/2024	00/00/00
Hangar+Garage parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	180 000	300	0	31/12/2024	00/00/00
Total Acquisitions U522 Nord			**2 545 500**	**7 343**			
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015	29/10/2015
66 Ancien chemin de cassis	853 L 72	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	08/07/2020
U522 Sud-parcelles COFFIM-VINCI	853L66P et 853L67P	COFFIM-VINCI	36 300	364	100	31/12/2023	00/00/00
Total Acquisitions U522 Sud			**203 240**	**2 277**			

- Autres acquisitions :
  - Acquisition auprès de collectivités publiques : la SOLEAM se portera acquéreur en 2023 pour la partie ouest et 2024 pour la partie Est, des reliquats de terrains appartenant à la Collectivité, situés au cœur de l'opération et nécessaires au remembrement foncier des ilots constructibles ou à la régularisation des espaces publics. Pour les remembrements des îlots constructibles, la désaffectation doit être constatée et le domaine public déclassé, les démarches et la délibération sur ce sujet sont prévues courant 2022.
    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.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
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	01/12/2023	00/00/00
Total 15-Acquisitions Foncier Public			**11 841 600**	**140 515**			

La partie réalisée relative aux frais de notaire est égale à 109 200€ HT.
Les frais d'acquisitions sont provisionnés à hauteur de 10% du montant des acquisitions qui pourraient se réaliser sous DUP soit 10 940€HT.

b. En ce qui concerne les études

Études générales :
Durant l'année 2022 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 finalisation 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 poursuite des diagnostics archéologiques anticipés.

Études 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 chemin du Val des Bois et AVP ou PRO par secteurs pour le reste de l'opération).
  Le poste « honoraires techniques » est basé sur les engagements des marchés passés en 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Les estimations sont basées sur les montants estimés par la maîtrise d'œuvre Espaces Publics, EGIS, ou sur les montant des marchés notifiés y compris aléas :

- Marché en cours pour la réalisation de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis,
- Marché en cours pour la réalisation du dévoiement des réseaux de l'ilot BE4 et la voie d'accès chantier des ilots BE2,
- Estimation AVP pour la zone Est (y/c Chemin du Val des Bois)
- l'estimation des Etudes Préliminaires pour les autres espaces publics de la ZAC côté Ouest
- 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 :** la majorité en 2022 avec levée des réserve et livraison début 2023 puis GPA fin 2023

- **Secteur 2 : Démolitions et Réalisations U522 Nord :** 100% en 2025

- **Secteur 4 et 5 : Requalification Ancien Chemin de Cassis :** la majorité en 2022 avec levée des réserve et livraison début 2023 puis GPA fin 2023

- **Secteur 6 : Mail piéton Hôpital Salvator Aphm :** 100% en 2025

- **Secteur 9 : Réalisation Parc :** 1/3 en 2024, 2/3 en 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- **Secteur 11 : Cheminements Piétons transversal BO :** 100% en 2026
- **Secteur 12 : Réalisation Voie de Desserte BO :** 100% en 2026
- **Secteur 13 : Réalisation Traverse Régny Ouest :** 100% en 2026
- **Secteur 14 : Réalisation Place Centrale :** 100% en 2024
- **Secteur 15 : Sente Piétonne et Rue M. Hartmann** 51% en 2022 (dévoiement réseaux BE4) et le solde (requalification rue Hartmann et aménagement sente piétonne) en 2024
- **Secteur 16 : Cheminement Piéton Centre de Gérontologie :** 100% en 2025
- **Secteur 17 : Requalification chemin du Val des Bois Est :** 48% en 2022, 22% en 2023 et 2024, le solde en 2025
- **Secteur 18 : Square et traverse Regny :** 100% en 2027
- **Secteurs 19 et 23 : Abords Groupe Scolaire + parking :** 100% en 2022
- **Secteur 20 : Requalification Chemin des Tilleuls – allée Gilberto Bosquès :** 100% en 2023
- **Secteur 21 : Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requalification Pk Collège (allée D. Garnier) :** 30% en 2022, 50% en 2024 et 20% en 2025
- **Secteur 22 : Bassin de Rétention Paysager :** 100% en 2025

Il était prévu 1,2M€ HT d'aléas au CRAC 2020 sur les couts prévisionnels des travaux qui auraient pu être mobilisés en cas de réalisation par l'aménageur **du soutènement du BUS** sur la ZAC.
Ce poste a été absorbé par l'augmentation des prix du foncier (valeur estimation des domaines) et du cout de portage avec le prolongement des dates de réitérations.

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

Les dépenses de travaux relatives aux équipements municipaux prévus sur l'ilot BE1, à destination d'une médiathèque de 800m^2 SU et la maison de quartier dont la surface utile est portée à 750 m^2 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.

e. En ce qui concerne les dépenses annexes

Les charges de gestion comprennent en 2022 les référés préventifs concernant la réalisation de la U522 pour 70K€TTC.
Les éventuelles actions engagées dans le cadre de la concertation publique donneront lieu à des dépenses de communication et de reprographie.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 2022, sera poursuivi la campagne d'entretien des espaces verts.

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

A ce jour, le montant à rembourser est de 88 559€
Base rémunérable prévisionnelle 2022 : 8 735 660€ soit 436 783€ de rémunération
L'avance sur la rémunération sera achevée d'être remboursée en 2022

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

En 2022 – Signature du CV de la Bastide

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 1er 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.

L'implantation du futur groupe scolaire Vallon Régny a nécessité la relocalisation des terrains de tennis initialement implantés sur cette emprise. Cette relocalisation, sur l'ilot voisin T2, a été effectué sous la maitrise 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 a été engagée en phase travaux au 1er trimestre 2021, pour un objectif de livraison rentrée 2022.

Il est prévu en 2022 :
- Finalisation des tennis deuxième phase
- Construction du Club House (sous réserve validation ville de Marseille)
- Environ 6,6M€ TTC de travaux pour l'école
- Environ 0,68M TTC pour la finalisation des tennis
- Environ 0,42M€ TTC de travaux sur le club house

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

3) LES RECETTES DE LA ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Au 31.12.2021, 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 sur la bastide des Trembles.

En 2023, est prévue la signature d'une promesse de vente d'un ilot dont la maitrise foncière est assurée par la SOLEAM mais dont la consultation des opérateurs n'a pas permis de les attribuer en 2019 : l'ilot BE6.

Des avenants aux promesses de vente seront signés en temps de besoin pour la mise à jour des dates de réalisation des conditions suspensives notamment.
Un point particulier est à faire sur le lot BO5 et la nécessité de définition d'un nouveau projet. Un avenant à cette PSV sera à établir en 2022 avant la date de caducité de décembre 2022.

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 maitrisés : 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 2022, suite à des recours contentieux sur ce PC (livraison prévisionnelle : 2024). Les dépôts de PC des ilots BE3 et BE5 ont eu lieu en décembre 2021, pour des délivrances des PC en 2022. Le dépôt du PC du BE2a est prévu mi 2022 pour délivrance fin 2022 début 2023.

Les ilots situés en partie Ouest de la ZAC devront attendre la modification du dossier de réalisation, dont l'approbation est prévue en 2024, pour l'instruction des PC et la commercialisation définitive possible à compter de 2024 avec des livraisons de programmes entre 2026 et 2030.

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).

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		1 560 000	5 200	300	31/12/2024
Total 8-Participations constructeurs			**1 560 000**	**5 200**		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Il est prévu une « participation constructeur », aux équipements publics de la ZAC pour la réalisation d'un programme immobilier de 5 200 m^2 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.Le prix relatif à cette participation initialement à 200€ augmente à 300€ pour tenir compte de l'augmentation des prix sur l'ensemble des travaux.
Ce prix sera revu précisément au moment de la phase PRO.

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	30/09/2026
Parcelle 853K7p	853 K 7p2	LOUF	117 900	1 179	100	22/12/2026
Total 2-Cessions			**187 808**	**1 970**		

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 pour la médiathèque et la maison de quartier.

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

- Le montant de la participation à l'équilibre reste stable à 3 315 671 € .Celle-ci doit être versée en 2022 et compensée par le remboursement de l'avance au même prix.
- Le montant de la participation aux équipements est de 5 334 924€ TTC.

L'échéancier du reste à verser est de :
- 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 1er versement
- 25% 24 mois après le 1er versement
- 25% 30 mois après le 1er versement

La DROC du PC A a été déposée le 10 décembre 2019, par la SCCV Marseille Ste Marguerite. La DROC du PC B a été déposée en octobre 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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€.

L'enveloppe de 12 967 185€ HT est maintenue en dessous à 12 510 480€ HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-968 000	-870 852	-97 148
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque		-30 555	30 555
1-Budget Etudes	-968 000	-901 407	-66 593
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-100 000		-100 000
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)		-28 845	28 845
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)		-68 257	68 257
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-35 055	-4 500	-30 555
TOTAL BUDGET ETUDES	**-1 103 055**	**-1 003 009**	**-100 046**

Poste globalement à la baisse du fait de l'ajustement des montants aux prestations réalisées et restant à réaliser.

1.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-211 413	-203 240	-8 173
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 583 500	-2 545 500	962 000
2-Budget Acquisitions U522	-1 794 913	-2 748 740	953 827
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 853l47,48,50,5	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-1	-1
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	-1 200 000	300 000
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-248 350	-356 550	108 200
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-213 300	-280 000	66 700
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-40 650	-26 000	-14 650
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-381 149	-518 141	136 992
2-Budget Acquisitions	-14 597 028	-15 194 269	597 241
TOTAL BUDGET FONCIER	**-16 391 941**	**-17 943 009**	**1 551 068**

Poste globalement à la hausse du fait de l'augmentation des coûts de foncier suite à l'actualisation des estimations des domaines.
Les indemnités de remploi (DUP) et frais d'acquisition sont proportionnels.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

1.3 • Travaux et honoraires techniques

➢ **Travaux Secteur EST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-2 548 112	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-980 418	-940 418	-40 000
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-1 480 122	-760 995	-719 127
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-511 834	-511 834	
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 009 191	-2 632 685	623 494
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-646 158	-646 158	
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-711 250	-848 877	137 627
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-715 089	-715 089	
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2,	-1 483 988	-1 481 771	-2 217
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 538 050	-8 537 827	-223
TOTAL BUDGET TRAVAUX EST	**-11 086 162**	**-11 085 939**	**-223**

Poste globalement stable. La baisse du budget de reprise de la rue Hartmann permet de compenser l'augmentation de la requalification de la traverser Régny et des abords du Groupes Scolaire.

➢ **Travaux Secteur OUEST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-898 061	-898 061	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-3 378 342	-2 732 136	-646 206
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858 318	-2 858 318	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche		-7 878	7 878
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 229 182	-1 822 454	-406 728
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-642 521	-642 521	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 688 022	-2 688 022	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 282 704	-1 282 704	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 001 486	-1 001 486	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régny Ouest	-1 666 484	-1 666 484	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-553 234	-553 234	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-25 123	-25 123	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 325 416	-15 280 360	-1 045 056
TOTAL BUDGET TRAVAUX OUEST	**-17 223 477**	**-16 178 421**	**-1 045 056**

Le poste travaux est en baisse significative, intégrant les estimations de la maîtrise d'œuvre Espaces Publics EGIS et STOA sur la base des offres des entreprises de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

➢ **Travaux Autres**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-322 807	-322 807	
B : 191/354-Aléas 5%	-1 241 917		-1 241 917
3c-Budget Travaux	-1 564 724	-322 807	-1 241 917

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 874 612	-8 734 683	-139 929
B : 1911/302-Services Concédés, Raccordements		-90 872	90 872
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix		-400 000	400 000
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-7 993	-387 000	379 007
B : 1911/321-1% Artistique		-74 500	74 500
B : 1911/322-Travaux Divers	-50 000	-35 000	-15 000
B : 1911/323-Provision Supplémentaire		-200 000	200 000
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est		-220 000	220 000
B-Budget Travaux Gs Regny	-8 932 605	-10 142 055	1 209 450

Ce poste est globalement à la hausse du fait de la prise en compte des évolutions de programme et travaux supplémentaires et de l'impact des révisions de prix dans le contexte actuel.

➢ **Travaux relocalisation tennis**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 708 287	-2 410 000	701 713
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis		-120 500	120 500
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)		-6 025	6 025
E-Budget Travaux Tennis	-1 708 287	-2 536 525	828 238

Ce poste est en hausse du fait de l'augmentation du coût de déplacement des tennis existant aux vues de la complexité du projet et de la nécessité de construire un Club House répondant aux normes de la fédération pour obtenir l'homologation.

➢ **Honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 295 116	-3 378 227	83 111
B : 191/460-Etudes Techniques	-571 593	-571 593	
3e-Budget Honoraires	-3 866 709	-3 949 820	83 111

Poste en hausse du fait du réajustement des études et reprises à réaliser pour les mise à jour successives de l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 389 976		-1 389 976
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)		-1 013 756	1 013 756
B : 1911/402-OPC		-50 000	50 000
B : 1911/403-MOE Abords (Arci,OPC,Ct,CSPS)		-26 500	26 500
B : 1911/404-Indemnités de Concours		-114 000	114 000
B : 1911/405-Contrôle Technique		-23 860	23 860
B : 1911/406-CSPS		-14 560	14 560
B : 1911/450-Evolution des Prix		-34 000	34 000
A-Budget Marchés de Services	-1 389 976	-1 276 676	-113 300

Ce poste est globalement en baisse du fait du report du montant des marchés en remplacement des estimations des honoraires des différents prestataires.

1.4 • Travaux Équipements BE1

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/352-Tvx Médiathéque	-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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/500-Charges de Gestion	-90 000	-162 000	72 000
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-19 142	-49 142	30 000
B : 191/502-Assurance	-9 166	-37 930	28 764
B : 191/503-Taxes Foncières	-655 945	-1 339 433	683 488
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-64 117	-81 516	17 399
B : 191/505-Reprographie et Communication	-150 000	-150 000	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-445 091	-798 548	353 457
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-768	-768	
4-Budget Dép. Annexes	-1 434 229	-2 619 337	1 185 108

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). Cette augmentation est également liée au coût d'entretien et de gestion du patrimoine.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

➢ **Groupe Scolaire**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-85 218	-37 986
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-30 000	-20 180	-9 820
B : 1911/504-Contentieux		-15 828	15 828
C-Budget Divers Gs Regny	-153 204	-121 226	-31 978

Ce poste est légèrement en baisse.

1.6 • Rémunérations

➢ **ZAC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-242 298	-239 016	-3 282
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 361 122	-2 355 462	-5 660
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 197 999	-3 232 649	34 650
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-484	-554	70
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-233 493	-237 360	3 867
4-Budget Rémunération	-6 327 520	-6 357 165	29 645

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-560 853	-56 407
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)		-225	225
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords		-12 325	12 325
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-30 798	-32 780	1 982
D-Budget Remuneration Gs Regny	-648 058	-606 183	-41 875

Ce poste suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération et est en baisse.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

1.7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 551	-171 797	1 246
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-783 839	
5-Budget Frais Financiers	-954 390	-955 636	1 246

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.
SOLEAM a mis en place en 2022 un découvert CT de 5 M€ pour l'ensemble des opérations métropolitaines. Des frais de dossiers pour 5 000€ ont été prélevés dont 1 246€ au titre de cette opération.
D'autres frais interviendront dans l'année 2022 non provisionnés et tenant compte de l'utilisation de celui-ci.

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	18 497 000	18 497 000	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	8 362 060	8 362 060	
A : 191/102-Fonciere Eclas	3 528 021	3 528 021	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	15 295 063	15 295 063	
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	435 000	410 000	-25 000
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	187 808	187 808	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148 223	1 148 223	
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	720 552	720 552	
1-Budget Cessions	48 173 727	48 148 727	-25 000

Ce poste est en baisse du fait de la baisse du prix de vente de la bastide des Trembles.

1.2 Budget divers

- **ZAC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 560 000	520 000
A : 191/500-Produits (Loyers)	43 882	45 265	1 383
A : 191/501-Produits Divers	83 285	83 292	7
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	9 036 002	9 557 392	521 390

Ce poste présente une hausse du fait de la perception de participation constructeur augmentée de l'îlot H1.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- **Groupe Scolaire**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	12 649 972	1 817 082

Ce poste présente une augmentation qui reste compatible avec la convention tripartite.

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	9 274 088	9 274 088	

La participation du Concédant à l'équilibre est constante.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

VI. ANNEXES

* * * * * *
* * *

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

BILAN CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-17 943 009	-33 713	**-17 976 722**
B : 2-Dépenses.Etudes	-1 574 602	-303 422	**-1 878 024**
B : 3-Dépenses.Travaux	-46 731 388	-9 340 189	**-56 071 577**
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-4 654 903	-929 473	**-5 584 376**
B : 5-Dépenses.Divers	-2 815 062	-231 814	**-3 046 876**
B : 6-Dépenses.Rémunération	-7 089 873		**-7 089 873**
B : 7-Dépenses.Financiers	-955 636		**-955 636**
Sous-total dépenses	**-81 764 473**	**-10 838 611**	**-92 603 084**
A : 1-Recettes.Ventes	48 148 727	9 420 719	**57 569 446**
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	19 649 972	3 929 994	**23 579 966**
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	1 560 000		**1 560 000**
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	9 274 088	889 155	**10 163 243**
A : 5-Recettes.Divers	3 130 768	10 184	**3 140 952**
A : 6-Recettes.Financiers	919		**919**
Sous-total recettes	**81 764 474**	**14 250 052**	**96 014 526**
Sous-total TVA	**-1**	**1**	**-3 411 441**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-870 852	-161 606	**-1 032 458**	-673 195	-59 279	-59 279	-59 279	-59 279	-59 279	-62 868
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque	-30 555	-6 111	**-36 666**	-4 914			-31 752			
1-Budget Etudes	-901 407	-167 717	**-1 069 124**	-678 109	-59 279	-59 279	-91 031	-59 279	-59 279	-62 868
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-203 240		**-203 240**	-166 940		-36 300				
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-2 545 500		**-2 545 500**			-2 000 000	-545 500			
2-Budget Acquisitions U522	-2 748 740		**-2 748 740**	-166 940		-2 036 300	-545 500			
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 959 552	-19 073	**-11 978 625**	-11 860 473		-60 096	-58 056			
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000		**-375 000**	-375 000						
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000		**-80 000**	-80 000						
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853l47,48,50,5	-360 525		**-360 525**	-360 525						
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-1		**-1**	-1						
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		**-38 500**	-38 500						
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-1 200 000		**-1 200 000**						-1 200 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-356 550		**-356 550**				-356 550			
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-280 000		**-280 000**				-280 000			
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-26 000		**-26 000**		-16 500	-9 500				
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-518 141	-14 640	**-532 781**	-109 907	-8 526	-22 133	-100 000		-292 215	
2-Budget Acquisitions	-15 194 269	-33 713	**-15 227 982**	-12 824 406	-25 026	-91 729	-794 606		-1 492 215	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-898 061	-178 871	**-1 076 932**	-1 076 931						-1
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-2 732 136	-546 427	**-3 278 563**	-194 743	-2 689 686	-394 135				1
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858 318	-571 664	**-3 429 982**					-3 429 982		
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-7 878	-1 575	**-9 453**		-9 453					
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-1 822 454	-364 490	**-2 186 944**	-12 202	-2 025 962	-148 781				1
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-642 521	-128 504	**-771 025**					-771 025		
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 688 022	-537 604	**-3 225 626**				-1 075 208	-2 150 418		
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 282 704	-256 541	**-1 539 245**						-1 539 245	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 001 486	-200 297	**-1 201 783**						-1 201 783	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régny Ouest	-1 666 484	-333 297	**-1 999 781**						-1 999 781	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-553 234	-110 647	**-663 881**					-663 881		
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-25 123	-5 025	**-30 148**	-30 148						
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 280 360	-3 056 071	**-18 336 431**	-237 093	-4 725 101	-542 916	-1 075 208	-7 015 306	-4 740 809	2
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-506 980	**-3 055 092**	-3 055 093						1
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-940 418	-188 084	**-1 128 502**				-1 128 502			
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-760 995	-152 198	**-913 193**		-913 193					
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-511 834	-102 367	**-614 201**					-614 201		
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 632 685	-526 537	**-3 159 222**		-1 506 740	-708 517	-708 517	-235 449		1
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-646 158	-129 232	**-775 390**							-775 390
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-848 877	-169 775	**-1 018 652**	-3 073	-1 015 580					1
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-715 089	-143 018	**-858 107**			-858 107				
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-1 481 771	-296 354	**-1 778 125**		-531 576		-890 393	-356 156		
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 537 827	-1 707 565	**-10 245 392**	-3 073	-3 967 089	-1 566 624	-2 727 412	-1 205 806		-775 388
3c-Budget Travaux	-322 807	-64 022	**-386 829**	-386 826						-3
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 666 666	-1 333 334	**-8 000 000**			-6 000 000	-2 000 000			
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 378 227	-674 138	**-4 052 365**	-1 761 961	-889 811	-478 720	-358 765	-358 765	-204 346	3
B : 191/460-Etudes Techniques	-571 593	-115 384	**-686 977**	-532 544	-45 677	-36 055	-36 055	-36 055	-590	-1
3e-Budget Honoraires	-3 949 820	-789 522	**-4 739 342**	-2 294 505	-935 488	-514 775	-394 820	-394 820	-204 936	2
B : 191/500-Charges de Gestion	-162 000	-30 470	**-192 470**	-90 495	-76 059	-11 880	-12 000	-2 036		
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-49 142		**-49 142**	-19 142	-2 918	-6 000		-21 082		
B : 191/502-Assurance	-37 930		**-37 930**	-4 930	-10 000	-10 000	-10 000	-3 000		
B : 191/503-Taxes Foncières	-1 339 433		**-1 339 433**	-409 433	-230 000	-200 000	-200 000	-150 000	-150 000	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-81 516	-14 959	**-96 475**	-58 908	-11 125	-4 142	-8 285	-8 285	-5 732	2
B : 191/505-Reprographie et Communication	-150 000	-28 316	**-178 316**	-145 316	-6 142	-5 904	-5 904	-5 904	-5 904	-3 242
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-798 548	-152 541	**-951 089**	-471 344	-125 100	-119 032	-119 032	-59 481	-57 100	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-768	768								
4-Budget Dép. Annexes	-2 619 337	-225 518	**-2 844 855**	-1 199 568	-461 344	-356 958	-355 221	-249 788	-218 736	-3 240
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239 016		**-239 016**	-236 828		-1 638	-546			-4
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses				-88 559	88 557					2
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 355 462		**-2 355 462**	-431 865	-417 910	-476 778	-368 816	-366 272	-285 696	-8 125
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 232 649		**-3 232 649**	-1 485 155	-18 654	-240 700	-302 290	-495 854	-683 554	-6 442
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089		**-178 089**	-178 089						
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035		**-114 035**	-114 035						
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-554		**-554**	-554						
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-237 360		**-237 360**							-237 360
4-Budget Rémunération	-6 357 165		**-6 357 165**	-2 535 085	-348 007	-719 116	-671 652	-862 126	-969 250	-251 929
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-171 797		**-171 797**	-170 508	-1 290					1
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839		**-783 839**	-777 964	-5 874					-1
5-Budget Frais Financiers	-955 636		**-955 636**	-948 472	-7 164					
Sous-total dépenses	**-66 980 207**	**-8 063 313**	**-75 043 520**	**-25 406 101**	**-10 528 498**	**-11 887 697**	**-8 655 450**	**-9 787 125**	**-7 685 225**	**-1 093 424**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	18 497 000	3 699 400	**22 196 400**	1 025 430				9 717 855	11 453 115	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	8 362 060	1 650 506	**10 012 566**	153 420	346 395		240 966	4 565 130	4 706 655	
A : 191/102-Fonciere Eclas	3 528 021	600 484	**4 128 505**	4 156 205	-27 700					
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	15 295 063	3 059 013	**18 354 076**	1 188 271		7 350 699	6 699 825	880 880	2 234 400	1
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	410 000		**410 000**			410 000				
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	187 808	37 562	**225 370**	78 000					147 370	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148 223	229 644	**1 377 867**	1 377 867						
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	720 552	144 110	**864 662**						864 662	
1-Budget Cessions	48 148 727	9 420 719	**57 569 446**	7 979 193	318 695	7 760 699	6 940 791	15 163 865	19 406 202	1
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 560 000		**1 560 000**				1 560 000			
A : 191/500-Produits (Loyers)	45 265	532	**45 797**	44 833	968					-4
A : 191/501-Produits Divers	83 292	9 652	**92 944**	90 936	2 009					-1
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	7 000 000	1 400 000	**8 400 000**			4 200 000	4 200 000			
A : 191/503-Participations U522/Coffim	867 916		**867 916**	858 772	9 145					-1
A : 191/A401-Produits Financiers	919		**919**	920						-1
3-Budget Divers	9 557 392	1 410 184	**10 967 576**	995 461	12 122	4 200 000	5 760 000			-7
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 315 671		**3 315 671**		3 315 671					
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	4 445 770	889 154	**5 334 924**	2 875 716	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						
4-Budget Participations	9 274 088	889 154	**10 163 242**	4 388 363	4 720 259	1 054 620				
Sous-total recettes	**66 980 207**	**11 720 057**	**78 700 264**	**13 363 017**	**5 051 076**	**13 015 319**	**12 700 791**	**15 163 865**	**19 406 202**	**-6**
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				658 048	16 439					-674 487
D : 191/A520-TVA Reversée			**-3 656 745**	-435 785						-3 220 960
D : 191/A610-Remboursement Emprunts			**-18 000 000**	-16 875 000	-1 125 000					
D : 191/A620-Remboursement Avances			**-9 500 000**		-3 315 671			-6 184 329		
Sous-total trésorerie transitoire			**-3 656 745**	**10 847 263**	**-4 424 232**			**-6 184 329**		**-3 895 447**
Trésorerie brute				-1 195 821	-11 097 475	-9 969 853	-5 924 512	-6 732 101	4 988 876	-1

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ÉCARTS-DEPENSES TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-1 112 393	**-1 032 458**	**-79 935**
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque	-36 666	**-36 666**	
1-Budget Etudes	-1 149 059	**-1 069 124**	**-79 935**
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-211 430	**-203 240**	**-8 190**
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 583 500	**-2 545 500**	**962 000**
2-Budget Acquisitions U522	-1 794 930	**-2 748 740**	**953 810**
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 853l47,48,50,5	-360 525	**-360 525**	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-1	**-1**	
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	**-1 200 000**	**300 000**
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-248 350	**-356 550**	**108 200**
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-213 300	**-280 000**	**66 700**
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-40 650	**-26 000**	**-14 650**
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-395 570	**-532 781**	**137 211**
2-Budget Acquisitions	-14 630 521	**-15 227 982**	**597 461**
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-1 076 932	**-1 076 932**	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-4 054 010	**-3 278 563**	**-775 447**
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-3 429 982	**-3 429 982**	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-9 453	**-9 453**	
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 675 018	**-2 186 944**	**-488 074**
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-771 025	**-771 025**	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-3 225 626	**-3 225 626**	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 539 245	**-1 539 245**	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 201 783	**-1 201 783**	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régny Ouest	-1 999 781	**-1 999 781**	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-663 881	**-663 881**	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-30 148	**-30 148**	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-19 599 952	**-18 336 431**	**-1 263 521**
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	**-3 055 092**	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-1 176 502	**-1 128 502**	**-48 000**
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-1 776 146	**-913 193**	**-862 953**
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-614 201	**-614 201**	
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 411 029	**-3 159 222**	**748 193**
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-775 390	**-775 390**	
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-853 500	**-1 018 652**	**165 152**
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-858 107	**-858 107**	
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-1 780 786	**-1 778 125**	**-2 661**
3b-Budget Travaux Secteur Est	-10 245 661	**-10 245 392**	**-269**
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-386 829	**-386 829**	
B : 191/354-Aléas 5%	-1 490 301		**-1 490 301**
3c-Budget Travaux	-1 877 130	**-386 829**	**-1 490 301**
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-8 000 000	**-8 000 000**	
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 952 675	**-4 052 365**	**99 690**
B : 191/460-Etudes Techniques	-685 557	**-686 977**	**1 420**
3e-Budget Honoraires	-4 638 232	**-4 739 342**	**101 110**
B : 191/500-Charges de Gestion	-105 996	**-192 470**	**86 474**
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-19 142	**-49 142**	**30 000**
B : 191/502-Assurance	-9 166	**-37 930**	**28 764**
B : 191/503-Taxes Foncières	-655 945	**-1 339 433**	**683 488**
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-75 945	**-96 475**	**20 530**
B : 191/505-Reprographie et Communication	-178 316	**-178 316**	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-527 315	**-951 089**	**423 774**
4-Budget Dép. Annexes	-1 571 825	**-2 844 855**	**1 273 030**
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-242 298	**-239 016**	**-3 282**
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 361 122	**-2 355 462**	**-5 660**
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 197 999	**-3 232 649**	**34 650**
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	**-178 089**	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	**-114 035**	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-484	**-554**	**70**
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-233 493	**-237 360**	**3 867**
4-Budget Rémunération	-6 327 520	**-6 357 165**	**29 645**
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 551	**-171 797**	**1 246**
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	**-783 839**	
5-Budget Frais Financiers	-954 390	**-955 636**	**1 246**
Sous-total dépenses	**-74 921 244**	**-75 043 520**	**122 276**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ÉCARTS-RECETTES TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 196 400	**22 196 400**	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 034 472	**10 012 566**	**-21 906**
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	**4 128 505**	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	18 354 076	**18 354 076**	
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	435 000	**410 000**	**-25 000**
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	225 370	**225 370**	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	**1 377 867**	
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	864 662	**864 662**	
1-Budget Cessions	57 616 352	**57 569 446**	**-46 906**
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	**1 560 000**	**520 000**
A : 191/500-Produits (Loyers)	44 414	**45 797**	**1 383**
A : 191/501-Produits Divers	92 937	**92 944**	**7**
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	10 446 186	**10 967 576**	**521 390**
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	10 163 242	**10 163 242**	
Sous-total recettes	**78 225 780**	**78 700 264**	**474 484**
Sous-total TVA	**-3 304 536**	**-3 656 745**	**352 209**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

ÉCART ANNÉE 2021-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	**-202 643**	-59 085	-143 558	-71%
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque		-4 914	4 914	
1-Budget Etudes	**-202 643**	-63 999	-138 644	**-68%**
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	**-44 473**		-44 473	-100%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	**-924 600**		-924 600	-100%
2-Budget Acquisitions U522	**-969 073**		-969 073	-100%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)				
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	**-40 650**		-40 650	
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	**-900 000**		-900 000	-100%
B : 191/109-Indemnités de Remploi	**-91 218**		-91 218	-100%
B : 191/112-Frais d'Acquisition	**-93 576**	1 191	-94 767	-101%
2-Budget Acquisitions	**-1 125 444**	1 191	-1 126 635	-100%
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale				
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	**-684 500**		-684 500	
B : 191/308-S17-Requalification Chemin du Val des Bois				
B : 191/309-S18-Requalification Square et Traverse Regny Est				
B : 191/310-S19-Parkings aux Abords du Groupe Scolaire		-3 073	3 073	
B : 191/311-S20-Requalification Allée des Tilleuls Gilberto Bosquès				
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requal Pk Collège				
3a-Budget Travaux Secteur Est	**-684 500**	-3 073	-681 427	-100%
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	**-1 353 929**	-194 743	-1 159 186	-86%
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord				
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	**-861 946**	-10 170	-851 776	-99%
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	**-2 284**	-2 284		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	**-2 218 159**	-207 197	-2 010 962	-91%
B : 191/400-Honoraires Techniques	**-572 193**	-692 624	120 431	21%
B : 191/460-Etudes Techniques	**-142 689**	-147 170	4 481	3%
3c-Budget Honoraires	**-714 882**	-839 794	124 912	**17%**
B : 191/500-Charges de Gestion	**-15 569**	-20 850	5 281	34%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	**-4 068**	-4 068		
B : 191/502-Assurance	**-1 429**	-576	-853	-60%
B : 191/503-Taxes Foncières	**-100 740**	-226 228	125 488	125%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	**-4 554**	-7 653	3 099	68%
B : 191/505-Reprographie et Communication	**-5 411**	-1 008	-4 403	-81%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	**-80 658**	-78 551	-2 107	-3%
4-Budget Dép. Annexes	**-212 429**	-338 934	126 505	**60%**
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville				
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	**151 173**	62 615	88 558	-59%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-228 532**	-62 615	-165 917	-73%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-3 850**	-3 850		
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-70	70	
4-Budget Rémunération	**-81 209**	-3 920	-77 289	**-95%**
5-Budget Frais Financiers	**-14 112**	-14 886	774	**5%**
Sous-total dépenses	**-6 222 451**	**-1 470 611**	**-4 751 840**	**-76%**
1-Budget Cessions	**-16 699**	11 001	*27 700*	***166%***
A : 191/500-Produits (Loyers)	**582**	998	416	71%
A : 191/501-Produits Divers	**2 011**	10	-2 001	-100%
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque				
A : 191/503-Participations U522/coffim		429 386	429 386	
3-Budget Divers	**2 593**	430 394	*427 801*	***-16498%***
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	**1 540 598**	1 540 598		
4-Budget Participations	**1 540 598**	1 540 598		
Sous-total recettes	**1 526 492**	**1 981 993**	**455 501**	**30%**
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé	**3 625**	46 816	-43 191	1191%
D : 191/A520-TVA Reversée				
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	**-1 500 000**	-1 500 000		
Sous-total trésorerie transitoire	**-1 496 375**	**-1 453 184**	**-43 191**	**-3%**
Variation	-6 192 334	-941 802	5 250 532	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

*GROUPE SCOLAIRE REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-28 845	-5 769	**-34 614**	-34 614				
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-68 257	-13 651	**-81 908**	-67 317	-14 590			-1
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-4 500	-900	**-5 400**	-5 400				
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-1 013 756	-202 751	**-1 216 507**	-945 283	-203 628	-67 593		-3
B : 1911/402-OPC	-50 000	-10 000	**-60 000**	-32 640	-27 360			
B : 1911/403-MOE Abords (Arci,OPC,Ct,CSPS)	-26 500	-5 300	**-31 800**		-21 363	-10 437		
B : 1911/404-Indemnités de Concours	-114 000	-22 800	**-136 800**	-136 800				
B : 1911/405-Contrôle Technique	-23 860	-4 772	**-28 632**	-20 380	-8 252			
B : 1911/406-CSPS	-14 560	-2 912	**-17 472**	-12 075	-5 397			
B : 1911/450-Evolution des Prix	-34 000	-6 800	**-40 800**		-25 536	-15 262		-2
A-Budget Marchés de Services	-1 378 278	-275 655	**-1 653 933**	-1 254 509	-306 126	-93 292		-6
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 734 683	-1 746 936	**-10 481 619**	-5 115 251	-4 946 368	-420 000		
B : 1911/302-Services Concédés, Raccordements	-90 872	-18 174	**-109 046**	-25 577	-83 470			1
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix	-400 000	-80 000	**-480 000**		-308 152	-171 852		4
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-387 000	-77 400	**-464 400**		-464 400			
B : 1911/321-1% Artistique	-74 500		**-74 500**		-74 500			
B : 1911/322-Travaux Divers	-35 000	-7 000	**-42 000**		-42 000			
B : 1911/323-Provision Supplémentaire	-200 000	-40 000	**-240 000**			-240 000		
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est	-220 000	-44 000	**-264 000**		-264 000			
B-Budget Travaux Gs Regny	-10 142 055	-2 013 510	**-12 155 565**	-5 140 828	-6 182 890	-831 852		5
C-Budget Divers Gs Regny	-121 226	-6 295	**-127 521**	-121 940	-581	-4 999		-1
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses				-125 148	156 012	-30 863		-1
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-560 853		**-560 853**	-272 030	-271 841	-16 983		1
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225		**-225**	-225				
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords	-12 325		**-12 325**		-12 325			
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-32 780		**-32 780**			-32 780		
D-Budget Remuneration Gs Regny	-606 183		**-606 183**	-397 403	-128 154	-80 626		
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-2 410 000	-479 835	**-2 889 835**	-1 622 954	-1 266 880			-1
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis	-120 500		**-120 500**	-67 636	-52 864			
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-6 025		**-6 025**			-6 025		
E-Budget Travaux Tennis	-2 536 525	-479 835	**-3 016 360**	-1 690 590	-1 319 744	-6 025		-1
Sous-total dépenses	**-14 784 267**	**-2 775 295**	**-17 559 562**	**-8 605 270**	**-7 937 495**	**-1 016 794**		**-3**
1-Budget Cessions								
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	2 134 295		**2 134 295**		1 170 793	321 167	321 167	321 168
3-Budget Divers	2 134 295		**2 134 295**		1 170 793	321 167	321 167	321 168
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 649 972	2 529 994	**15 179 966**	11 950 867	3 229 099			
4-Budget Participations Équipements	12 649 972	2 529 994	**15 179 966**	11 950 867	3 229 099			
Sous-total recettes	**14 784 267**	**2 529 994**	**17 314 261**	**11 950 867**	**4 399 892**	**321 167**	**321 167**	**321 168**
Sous-total TVA			**245 303**	**-972 783**	**1 218 086**			
Trésorerie brute				2 372 814	53 297	-642 330	-321 163	2

Cumul des prévisions TTC	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
Total recettes	81 764 474	14 250 051	96 014 525	25 313 884	9 450 968	13 336 486	13 021 958	15 485 033	19 406 202	-6
Total dépenses	-81 764 474	-10 838 608	-92 603 082	-34 011 371	-18 465 993	-12 904 491	-8 655 450	-9 787 128	-7 685 225	-1 093 424
Total trésorerie transitoire			-3 656 745	10 847 263	-4 424 232			-6 184 329		-3 895 447
Trésorerie globale				1 176 993	-11 044 178	-10 612 183	-6 245 675	-6 732 099	4 988 878	1

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ÉCARTS-TTC GS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-120 000	**-34 614**	**-85 386**
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)		**-81 908**	**81 908**
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-42 066	**-5 400**	**-36 666**
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-1 667 971	**-1 216 507**	**-451 464**
B : 1911/402-OPC		**-60 000**	**60 000**
B : 1911/403-MOE Abords (Arci,OPC,Ct,CSPS)		**-31 800**	**31 800**
B : 1911/404-Indemnités de Concours		**-136 800**	**136 800**
B : 1911/405-Contrôle Technique		**-28 632**	**28 632**
B : 1911/406-CSPS		**-17 472**	**17 472**
B : 1911/450-Evolution des Prix		**-40 800**	**40 800**
A-Budget Marchés de Services	-1 830 037	**-1 653 933**	**-176 104**
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 649 535	**-10 481 619**	**-167 916**
B : 1911/302-Services Concédés, Raccordements		**-109 046**	**109 046**
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix		**-480 000**	**480 000**
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-619 536	**-464 400**	**-155 136**
B : 1911/321-1% Artistique		**-74 500**	**74 500**
B : 1911/322-Travaux Divers	-59 590	**-42 000**	**-17 590**
B : 1911/323-Provision Supplémentaire		**-240 000**	**240 000**
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est		**-264 000**	**264 000**
B-Budget Travaux Gs Regny	-11 328 661	**-12 155 565**	**826 904**
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	**-85 218**	**-37 986**
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-35 737	**-23 720**	**-12 017**
B : 1911/504-Contentieux		**-18 583**	**18 583**
C-Budget Divers Gs Regny	-158 941	**-127 521**	**-31 420**
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses			
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	**-560 853**	**-56 407**
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)		**-225**	**225**
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords		**-12 325**	**12 325**
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-30 798	**-32 780**	**1 982**
D-Budget Remuneration Gs Regny	-648 058	**-606 183**	**-41 875**
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 439 683	**-2 889 835**	**1 450 152**
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis		**-120 500**	**120 500**
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)		**-6 025**	**6 025**
E-Budget Travaux Tennis	-1 439 683	**-3 016 360**	**1 576 677**
Sous-total dépenses	**-15 405 380**	**-17 559 562**	**2 154 182**
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	**15 179 966**	2 180 498
4-Budget Participations Équipements	12 999 468	**15 179 966**	2 180 498
Sous-total recettes	**15 133 763**	**17 314 261**	**2 180 498**
Sous-total TVA	**271 617**	**245 303**	**26 314**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

ÉCART ANNÉE 2021-TTC GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1911/201-Etudes de site (Géomètre, géotechnique)	-47 530	-4 464	-43 066	-91%
B : 1911/202-Etudes et assistances diverses		-24 800	24 800	
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-466 228	-255 535	-210 693	-45%
B : 1911/402-OPC		-32 640	32 640	
B : 1911/405-Contrôle Techique		-11 716	11 716	
B : 1911/406-CSPS		-10 395	10 395	
A-Budget Marchés de services	-513 758	-339 550	-174 208	**-34%**
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-3 624 248	-5 115 251	1 491 003	41%
B : 1911/302-Services Concédés, raccordements		-25 577	25 577	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
B-Budget Travaux Gs Regny	-3 624 248	-5 140 828	1 516 580	**42%**
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-80 219	-42 985	-35%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-5 112	-4 695	-417	-8%
B : 1911/504-Contentieux	-9 584	-8 064	-1 520	-16%
C-Budget Divers Gs Regny	-137 900	-92 978	-44 922	**-33%**
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses	210 783	54 772	156 011	
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-246 560	-232 733	-13 827	-6%
D-Budget Remuneration Gs Regny	-35 777	-177 961	142 184	397%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-782 288	-964 197	181 909	23%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)		-40 175	40 175	
E-Budget Travaux TENNIS	-782 288	-1 004 372	222 084	28%
Sous-total dépenses	**-5 093 971**	**-6 755 689**	**1 661 718**	**33%**
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	321 167		*321 167*	*-100%*
3-Budget Divers	321 167		*321 167*	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
4-Budget Participations Équipements	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
Sous-total recettes	**3 321 167**	**5 000 000**	**-1 678 833**	**51%**
Sous-total trésorerie transitoire				
Variation	-1 772 804	-1 755 689	-17 115	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Tableau des Acquisitions :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013	22/01/2014
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 l 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
135 Ancien Ch de Cassis	847 A 196-198	CCI et BASTIDE GRAND PRE	38 500	769	50	15/04/2020	21/10/2020
66 Ancien chemin de cassis	853 L 32	SCI MARSEILLE STE MARGUERITE	8 500	235	36	30/01/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 71p	copro Clos Ste Marguerite	5 500	109	50	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis-Sud	853 L 29	copro Terrasse Ste Marguerite	1 000	15	67	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 31p	copro Clos Ste Marguerite	1 500	21	71	30/12/2022	00/00/00
Elargissement ancien chemin de cassis	853 L 51p2	APHM	9 500	189	50	31/12/2023	00/00/00
Emprises cheminement piétons Salvator	853 L 51p3/51p4/49p2	APHM	280 000	2 794	100	31/03/2024	00/00/00
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	1 200 000	3 135	0	31/12/2026	00/00/00
Total 1-Acquisitions			**2 360 026**	**11 071**			
remploi (acq DUP)			356 550	0	0	01/01/2024	00/00/00
Total 12-Indemnité de réemploi			**356 550**	**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	01/12/2023	00/00/00
Total 15-Acquisitions Foncier Public			**11 841 600**	**140 515**			
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94P	copro vert parc	23 500	311	76	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	484 000	344	960	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4p	indivision DUMONCEAU	240 000	966	218	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro (13Habitat majoritaire)	249 000	902	276	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	1 000 000	2 667	375	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	330 000	1 660	243	31/12/2024	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p ET 125p	853 K 124/125	LOPEZ/LOUF	39 000	193	202	31/12/2024	00/00/00
Hangar+Garage parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	180 000	300	0	31/12/2024	00/00/00
Total Acquisitions U522 Nord			**2 545 500**	**7 343**			
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015	29/10/2015
66 Ancien chemin de cassis	853 L 72	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	08/07/2020
U522 Sud-parcelles COFFIM-VINCI	853L66P et 853L67P	COFFIM-VINCI	36 300	364	100	31/12/2023	00/00/00
Total Acquisitions U522 Sud			**203 240**	**2 277**			
		Total	17 306 916	161 206	0		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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	30/09/2026	00/00/00
Parcelle 853K7p	853 K 7p2	LOUF	117 900	1 179	100	22/12/2026	00/00/00
Total 2-Cessions			**187 808**	**1 970**			
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	3 035 416	4 670	650	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	2 973 750	4 575	650	21/12/2018	21/12/2022
ilot P-1a	SDP	NEXITY	4 513 500	5 310	850	06/12/2019	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-5	SDP	CONSTRUCTA	2 359 500	3 630	650	19/12/2019	19/09/2022
ilot BO-4a	SDP	SPIRIT	3 919 500	6 030	650	20/12/2019	30/06/2025
ilot BO-4b	SDP	PROMOGIM	2 122 500	2 830	750	10/03/2020	30/06/2025
ilot P-2	SDP	NOVELIS	3 848 000	4 810	800	05/06/2020	30/06/2023
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	01/06/2024	01/12/2026
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
ilot P-1c	SDP	VdM (école 2?)?	0	2 400	0	01/06/2023	01/12/2024
ilot R	SDP	VdM (maison de quartier)	0	1 260	150	00/00/00	01/01/2025
Total 3a-Cessions Services			**63 000**	**4 080**			
Square-parking maison blanche (HORS PARC)	847 A187 ET 853K7	VDM	720 552	8 578	84	31/12/2022	31/12/2026
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 maitrisé)			**610 000**	**1 525**			
ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	SDP	HMP	219 060	1 217	180	01/06/2018	22/12/2022
ilot BO-2	SDP	SOGIMA	946 000	4 300	220	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	602 800	2 740	220	21/12/2018	21/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	135 000	450	300	21/12/2018	21/12/2022
ilot BO-3	SDP	SOGIMA	552 200	2 510	220	24/06/2020	31/12/2022
ilot BO-1	SDP	A DEFINIR	481 800	2 190	220	01/06/2023	01/12/2026
ilot P-1b	SDP	A DEFINIR	0	970	0	21/12/2024	01/12/2025
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-2	SDP	SOGIMA	36 000	120	300	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-5	SDP	CONSTRUCTA	72 500	290	250	19/12/2019	19/09/2022
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-6	SDP		50 000	200	250	01/06/2026	01/12/2024
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			**633 500**	**2 250**			
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	146 598	586	250	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	622 500	2 490	250	12/06/2020	30/06/2022
Total 5b-Cessions Commerces			**769 098**	**3 076**			
Bastide Les Trembles	SDP		410 000	360	1 208	18/02/2022	30/06/2023
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			**410 000**	**360**			
ilot J	SDP	SCI ECLAS	3 528 021	8 380	421	24/07/2008	22/05/2014
Total 8-Cessions équipements			**3 528 021**	**8 380**			
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 Concédant			**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**			
		Total	48 148 727	113 350	0		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE VALLON RÉGNY
N°T1600 916 CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 4
3) MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE 4
4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 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 : 12
a. *L'avancement des acquisitions foncières :* 12
b. *L'avancement des travaux :* 13
c. *L'avancement des commercialisations:* 14
d. *L'avancement des participations du concédant* 14
e. *L'avancement des rétrocessions* 14

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 15
1) LES DEPENSES ZAC 15
a. *Les acquisitions foncières* 15
b. *Les Dossiers en phase « Études »* 15
c. *Les dossiers en phase « Travaux »* 16
d. *Le budget « Dépenses annexes »* 16
e. *La rémunération du « Concessionnaire »* 17
f. *Les frais financiers* 17
2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE 17
3) LES RECETTES ZAC 18
a. *Les cessions* 18
b. *Le budget « Divers »* 19
c. *La participation du « Concédant »* 19
4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE 19
5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE 19

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 ET SUIVANTES 20
1) LES DEPENSES ZAC 20
a. *En ce qui concerne les acquisitions foncières* 20
b. *En ce qui concerne les études* 21
c. *En ce qui concerne les travaux* 22
d. *En ce qui concerne les travaux d'équipement liés au secteur BE1* 23
e. *En ce qui concerne les dépenses annexes* 23
f. *En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire* 24
2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VDM 24
3) LES RECETTES DE LA ZAC 25
a. *En ce qui concerne les prévisions de commercialisation* 25
b. *En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics* 25
c. *En ce qui concerne les autres prévisions de cessions* 26
d. *En ce qui concerne les prévisions de participations de la Ville de Marseille aux équipements* 26
e. *En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant* 26
f. *Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régny* 26
4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE VILLE DE MARSEILLE 27

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 28

VI. ANNEXES 35
Bilan CONSOLIDE 36
*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle (dépenses) 37
*ZAC VALLON REGNY : Échéancier de trésorerie prévisionnelle (RECETTES) 38
Tableau des écarts-DEPENSES TTC 39
Tableau des écarts-RECETTES TTC 40
Écart Année 2021-TTC 41
*Groupe Scolaire regny : Échéancier de trésorerie prévisionnelle 42
Tableau des écarts-TTC GS 43
Écart Année 2021-TTC GROUPE SCOLAIRE 44
Tableau des acquisitions et des cessions 45
45

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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.
- Avenant 15 (20/16686), approuvé par délibération URBA 024-9313/20/CM en date du 17 décembre 2020, ayant pour objet d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.
- Avenant 16 (Z211116COV), approuvé par délibération URBA 016-10532/21/CM, ayant pour objet d'augmenter le montant de la participation à l'équilibre.

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,

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- 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 m² SDP

Maîtrise foncière : 117 322 m² déjà acquis et 15 000 m² restant à acquérir

Commercialisation : Commercialisation définitive d'un ilot constructible (centre de gérontologie), soit 11% de la surface à commercialiser

14 ilots sous promesses synallagmatiques de vente au 31.12.2020, soit 79,2% 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 2022

4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé : CRAC 2020-approbation par délibération n° URB 024-10332/21/BM du 7/10/2021

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

Budget du CRACL au 31/12/21 : 96,014Millions € 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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 €

Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/21) : 1 512 647 € + 3 315 671€

Participation aux équipements (au 31/12/2021) : 5 334 924 € TTC

Soit une participation publique totale prévue de : 10 163 242 € TTC

Participation versée au 31/12/21 : 1 512 647 € à l'équilibre + 2 875 716 € aux équipements

Avance versée au 31/12/21 : 9 500 000 €

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

PRIX DE CESSIONS :

BUREAUX : 300 EUROS HT/m^2 de SDP
COMMERCES : 250 à 300 EUROS HT/m^2 de SDP
EQUIPEMENTS (hors équipements publics) : 150 EUROS HT/M^2 DE SDP
EQUIPEMENTS PUBLICS : estimation France Domaines
LOGEMENTS :

Logements en accession libre à la propriété : entre 650 et 850 EUROS HT/m^2 de SDP
Logements en accession à prix maitrisés : 400€ HT/m^2 de SDP
Logements en accession sociale à la propriété : 300 € HT/m2 SDP
Logements locatifs sociaux : 220 € HT / m^2 SDP, (sauf ilot BO5 cédé à 180 € HT/m^2 de SDP)

MONTANT DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC : 300 €/ M^2 SDP

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) *LA ZAC DANS SON CONTEXTE :*

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2006, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement de la ZAC de VALLON RÉGNY dans le 9ème arrondissement de Marseille.
Le périmètre de la ZAC se développe sur un territoire d'environ 34 hectares situé à l'intersection des quartiers du Cabot et de Sainte Marguerite, entre l'avenue Paul Claudel au nord et le boulevard de Sainte Marguerite au sud, l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et le « désenclavement » des quartiers Sud de la Ville.
Cette opération a pour triple vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat conciliant urbanisme et environnement, et d'assurer la couture urbaine d'un territoire aujourd'hui « vide » mais situé au cœur d'un tissu urbain hétérogène.

Plans de Localisation

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

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

Un lieu au pied du massif des Calanques

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

Une ZAC traversée par le futur Boulevard Urbain Sud

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

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

LE PROJET URBAIN INITIAL :

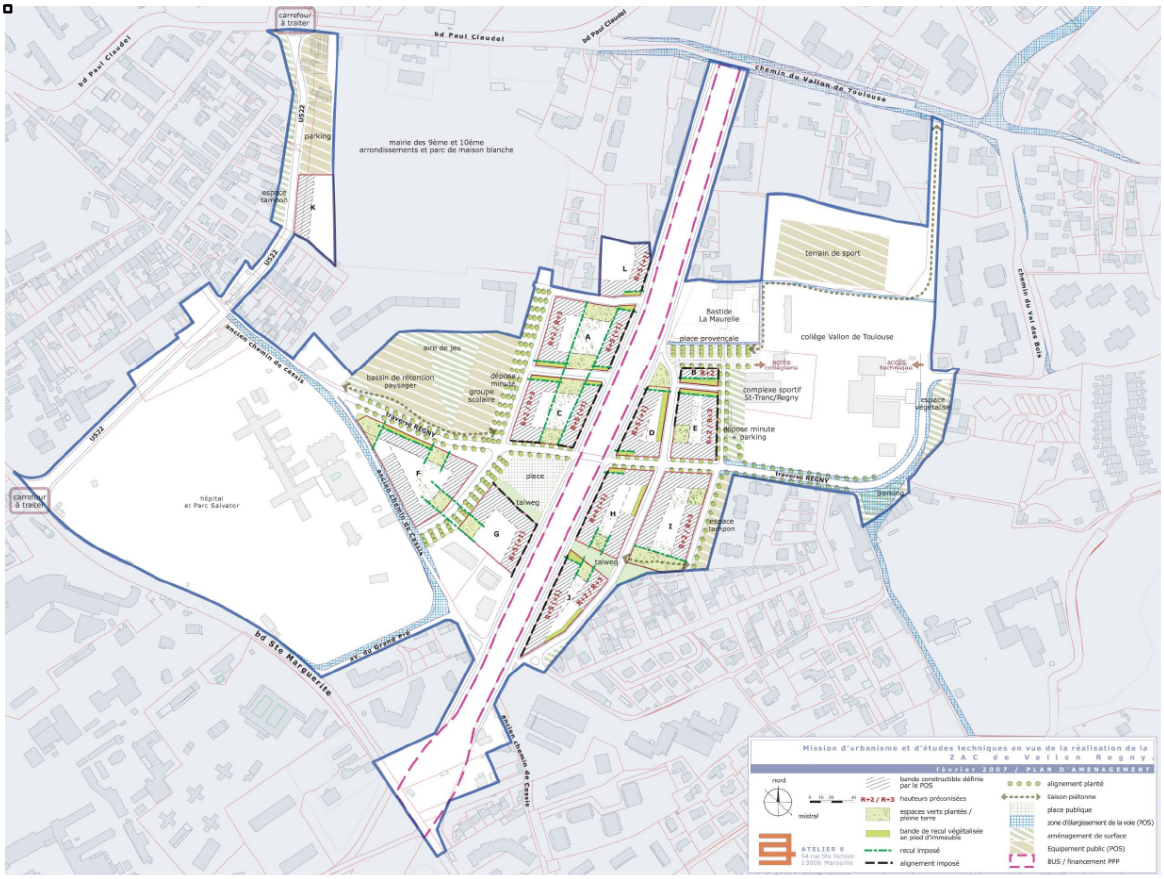
Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

LA REFONTE DU PROJET URBAIN DE 2016 A 2019

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

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

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

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

Ces questionnements s'inscrivent dans une nouvelle dynamique liée à la réalisation du BUS, dont le tronçon reliant l'échangeur Florian au bd Ste Marguerite, traversant la ZAC Vallon Régny, est livré en 2020. Ceci coïncide avec l'approbation du PLUI en décembre 2019, qui permet la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau projet urbain qui a été conçu pour faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures dont le B.U.S, par une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant et appropriable.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

Le nouveau projet urbain, figurant à l'OAP n°21 du PLUI, s'appuie sur les principes ci-après :

- La qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
  - Une trame verte inscrite dans la géographie du vallon
  - Le boulevard Urbain Sud comme trait d'union du quartier et fédérateur de l'intensité urbaine
  - Une structuration de l'espace public par l'implantation et la forme urbaine des constructions, qui permettent des vues sur le grand paysage

- La mixité sociale et fonctionnelle :
  - Un quartier à dominante résidentielle
  - Une polarité mixte autour de la place du Vallon Régny
  - Des équipements de proximité répartis dans le quartier

- La qualité environnementale et la prévention du risque :
  - Limiter les déplacements en voiture en encourageant les déplacements piétons par de larges trottoirs et des cheminements dédiés, permettant notamment une accessibilité aisée aux transports en communs, en encourageant les déplacements en vélo par la réalisation de voies cyclables, et en polarisant les commerces et les services de proximité au cœur du quartier
  - Une large place accordée à la nature et aux espaces non imperméabilisés
  - Une gestion des eaux pluviales optimisée à l'échelle du quartier, tant dans les espaces publics que les ilots privés
  - Contribuer à la réduction de la production de déchets
  - Des solutions innovantes en termes de production d'énergie en favorisant les énergies renouvelables

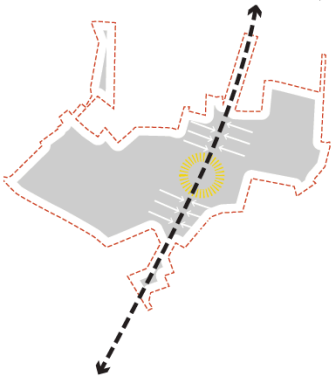
Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- 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

PRINCIPES DU PLAN GUIDE

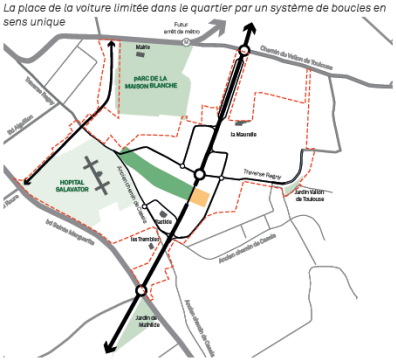
Le Boulevard Urbain Sud est un axe fédérateur. Il structure le quartier



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

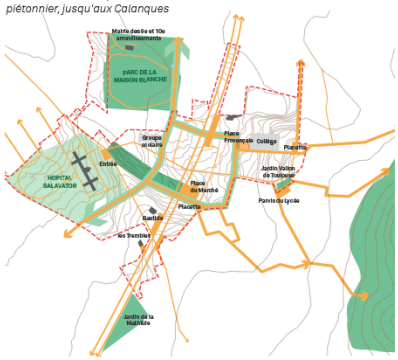
Une boucle de voies vertes connecte les parcs du quartier

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



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

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



Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

➢ **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-4b	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 maitrisés (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%
			Activité	510m² sp				
	BE-5	2711m²	logement acc libre	3630m² sp	2	28%	0	51%
			Activité	290m² sp				
	BE-6	1836m²	logement acc libre	2160m² sp	2	68%	60%	116%
			Activité	250m² sp				
	TOTAL	19739m²		30660m² sp				
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 maitrisés	*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
equipement	
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	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

a. L'avancement des acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	**-203 240**	-166 940	82%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	**-2 545 500**		
2-Budget Acquisitions U522	**-2 748 740**	-166 940	6%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	**-11 978 625**	-11 860 473	99%
B : 191/101-Bastide les Trembles	**-375 000**	-375 000	100%
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	**-80 000**	-80 000	100%
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853l47,48,50,5	**-360 525**	-360 525	100%
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	**-1**	-1	100%
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	**-38 500**	-38 500	100%
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	**-1 200 000**		
B : 191/109-Indemnités de Remploi	**-356 550**		
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	**-280 000**		
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	**-26 000**		
B : 191/114-Frais d'Acquisition	**-532 781**	-109 907	21%
2-Budget Acquisitions	**-15 227 982**	-12 824 406	84%

TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	**-17 976 722**	**-12 991 346**	**72%**

Au 31.12.2021, 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 :

- 100m^2 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 2022, les indemnités de remploi sont prévues pour les acquisitions qui seront réalisées sous DUP mais n'ont pas encore été mises en œuvre.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

b. L'avancement des travaux :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	**-1 076 932**	-1 076 931	100%
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	**-3 278 563**	-194 743	6%
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	**-3 429 982**		
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	**-9 453**		
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	**-2 186 944**	-12 202	1%
B : 191/324-S6-Mail Pieton 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 Régny 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**	-30 148	100%
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	**-18 336 431**	-237 093	1%
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	**-3 055 092**	-3 055 093	100%
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	**-1 128 502**		
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	**-913 193**		
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	**-614 201**		
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	**-3 159 222**		
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	**-775 390**		
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	**-1 018 652**	-3 073	0%
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	**-858 107**		
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	**-1 778 125**		
3b-Budget Travaux Secteur Est	**-10 245 392**	-3 073	0%
3c-Budget Travaux	**-386 829**	-386 826	100%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	**-33 100 676**	**-4 759 016**	**14%**

Au 31.12.2021, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

c. L'avancement des commercialisations:

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	**22 196 400**	1 025 430	5%
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	**10 012 566**	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**	1 188 271	6%
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	**410 000**		
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	**57 569 446**	7 979 193	14%

Au 31.12.2021, 14 ilots constructibles ont fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente :

- 2018 : îlots BO2 (SOGIMA), BO5 (HMP), BE2a (FINAREAL), BE2b (13 HABITAT), BE4 PITCH/AGIR)
- 2019: îlots P1a (NEXITY), P3 (SOGEPROM), P4 (EIFFAGE), BO4a (SPIRIT), BE5 (CONSTRUCTA BELLECHASSE)
- 2020 : îlots P2 (A&A NOVELIS), BO3 (SOGIMA), BO4b (PROMOGIM), BE3 (HABSIDE)

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	A fin 2021 Cumul	% Avancement
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**3 315 671**		
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	**5 334 924**	2 875 716	54%
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**1 512 647**	1 512 647	100%
4-Budget Participations	**10 163 242**	4 388 363	43%

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

1) *LES DEPENSES ZAC*

Le montant des dépenses prévues était de 6 222 451 € TTC contre 1 470 611 € TTC réglées, **soit un écart de -4 751 840€ TTC (variation de -76%).**

Ceci s'explique comme suit.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	**-44 473**		-44 473	-100%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	**-924 600**		-924 600	-100%
2-Budget Acquisitions U522	**-969 073**		-969 073	-100%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)				
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	**-40 650**		-40 650	
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	**-900 000**		-900 000	-100%
B : 191/109-Indemnités de Remploi	**-91 218**		-91 218	-100%
B : 191/112-Frais d'Acquisition	**-93 576**	1 191	-94 767	-101%
2-Budget Acquisitions	**-1 125 444**	1 191	-1 126 635	-100%

TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	**-2 094 517**	**1 191**	**-2 095 708**	***100%***

Le montant des dépenses prévues était de 2 094 517€, elles n'ont pas été réalisées.
En 2021, les démarches amiables ont été poursuivies pour les acquisitions nécessaires à la réalisation de la U522 Sud et Nord (postes 110 et 111), et l'élargissement de l'Ancien Chemin de Cassis (poste 113). Les démarches n'ont à ce jour pas abouti et n'ont donc pas permis d'acquérir les parcelles concernées. Selon le débouché des négociations des procédures d'expropriation seront nécessaires. Le dossier de DUP sur la totalité de la ZAC est en cours d'élaboration pour un dépôt fin 2022.
Concernant l'îlot BO1, poste 108, les négociations amiables ayant échoué, une expropriation sera nécessaire.

Pour les postes 109 et 112, les acquisitions n'ayant pas eu lieu les frais liées n'ont pas été mobilisés et des régularisations ont été effectuées par les notaires sur des acquisitions réalisées en 2019 sur le Clos Ste Marguerite.

b. Les Dossiers en phase « Études »

✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	**-202 643**	-59 085	-143 558	-71%
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque		-4 914	4 914	
1-Budget Etudes	**-202 643**	-63 999	-138 644	**-68%**

Le montant des dépenses prévues était de 202 643 € à comparer aux 63 999 € réglées.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

L'écart de - 138 644 € s'explique par une reprise tardive 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.

✓ Les études et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/400-Honoraires Techniques	**-572 193**	-692 624	120 431	21%
B : 191/460-Etudes Techniques	**-142 689**	-147 170	4 481	3%
3c-Budget Honoraires	**-714 882**	-839 794	124 912	**17%**

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 714 882 € à comparer au 839 794 € réglées, l'écart de 21% sur les honoraires techniques est dû au réajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre après fixation des forfaits de rémunération définitifs, notamment sur la U522 sud et l'Ancien chemin de Cassis.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	**-684 500**		-684 500	
B : 191/310-S19-Parkings aux Abords du Groupe Scolaire		-3 073	3 073	
3a-Budget Travaux Secteur Est	**-684 500**	-3 073	-681 427	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	**-1 353 929**	-194 743	-1 159 186	-86%
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	**-861 946**	-10 170	-851 776	-99%
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	**-2 284**	-2 284		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	**-2 218 159**	-207 197	-2 010 962	-91%

- Les travaux prévus sur le secteur 15, poste 306 concernent les dévoiement de réseaux sous l'îlot BE4. Ces travaux devaient débuter fin 2021 et débuteront début 2022, les dépenses liées sont donc reportées sur cette même période.
- Pour les postes 320 et 323 de réalisation de la U522 sud et l'élargissement de l'Ancien Chemin de Cassis, les travaux prévus mi 2021 ont été notifiés au 4ème trimestre 2021, les dépenses non réalisées sont donc reportées sur 2022.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/500-Charges de Gestion	**-15 569**	-20 850	5 281	34%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	**-4 068**	-4 068		
B : 191/502-Assurance	**-1 429**	-576	-853	-60%
B : 191/503-Taxes Foncières	**-100 740**	-226 228	125 488	125%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	**-4 554**	-7 653	3 099	68%
B : 191/505-Reprographie et Communication	**-5 411**	-1 008	-4 403	-81%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	**-80 658**	-78 551	-2 107	-3%
4-Budget Dép. Annexes	**-212 429**	-338 934	126 505	**60%**

Le montant des dépenses prévues était de 212 429 €, 338 934 € ont été réglées ; l'écart de + 126 505 € s'explique par :

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- Des charges de gestion plus importantes que prévues, au regard notamment de la nécessité de réaliser des référés préventifs sur la U522 Sud et l'Ancien Chemin de Cassis (paiement des acomptes aux experts sur 2021) et du recours au conseil juridique d'un avocat pour mener ces démarches ;
- Une taxe foncière plus élevée que prévu du fait de décalage des cessions à réaliser ;
- La non consommation de la provision de reprographie et communication, qui n'a pas été nécessaire ;
- Les frais d'appels d'offres sous évalués aux vues du nombre de consultations passées en 2021.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	**151 173**	62 615	88 558	-59%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-228 532**	-62 615	-165 917	-73%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-3 850**	-3 850		
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-70	70	
4-Budget Rémunération	**-81 209**	-3 920	-77 289	**-95%**

La rémunération sur dépenses est proportionnelle au montant des dépenses payées et baisse.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	**-45**	-45		
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	**-14 067**	-14 841	774	6%
5-Budget Frais Financiers	**-14 112**	-14 886	774	**5%**

Deux emprunts sont en place depuis 2017, les frais financiers sont facturés sur 2021 pour :

- Banque Postale : 10 200 € ;
- Crédit Coopératif : 4 641€

2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Le montant des dépenses prévues était de 5 093 971€ TTC contre 6 755 689 € TTC réglées, **soit un écart de + 1 661 718€ TTC (variation de +33%).**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1911/201-Etudes de site (Géomètre, géotechnique)	-47 530	-4 464	-43 066	-91%
B : 1911/202-Etudes et assistances diverses		-24 800	24 800	
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-466 228	-255 535	-210 693	-45%
B : 1911/402-OPC		-32 640	32 640	
B : 1911/405-Contrôle Techique		-11 716	11 716	
B : 1911/406-CSPS		-10 395	10 395	
A-Budget Marchés de services	-513 758	-339 550	-174 208	**-34%**
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-3 624 248	-5 115 251	1 491 003	41%
B : 1911/302-Services Concédés, raccordements		-25 577	25 577	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
B-Budget Travaux Gs Regny	-3 624 248	-5 140 828	1 516 580	**42%**
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-80 219	-42 985	-35%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-5 112	-4 695	-417	-8%
B : 1911/504-Contentieux	-9 584	-8 064	-1 520	-16%
C-Budget Divers Gs Regny	-137 900	-92 978	-44 922	**-33%**
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses	210 783	54 772	156 011	
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-246 560	-232 733	-13 827	-6%
D-Budget Remuneration Gs Regny	-35 777	-177 961	142 184	397%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-782 288	-964 197	181 909	23%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)		-40 175	40 175	
E-Budget Travaux TENNIS	-782 288	-1 004 372	222 084	28%
Sous-total dépenses	**-5 093 971**	**-6 755 689**	**1 661 718**	**33%**

Le montant des dépenses prévues était de 5 093 971 € TTC pour l'année 2021, contre 6 755 689€ TTC réalisées. L'écart de + 1 661 718 € (soit une variation de +33%) s'explique principalement par des chantiers (école et tennis) qui se sont déroulés sans aléa majeur, avec une facturation des travaux supérieure aux prévisions, entraînant elle-même une facturation avancée de la rémunération.

3) *LES RECETTES ZAC*

Le montant des recettes attendues était de 1 526 492 €TTC pour l'année 2021, contre 1 981 993 € TTC perçues soit un écart de +455 501 € TTC (variation de +30%).

Ceci s'explique comme suit :

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
A : 191/102-Fonciere Eclas	**-27 700**		27 700	-100%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	**11 001**	11 001		
1-Budget Cessions	**-16 699**	11 001	*27 700*	***166%***

- 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 (poste 102).
- Suite au dépôt et à l'obtention du PC, le montant du prix de cessions de l'îlot BE4 a été régularisé selon la SDP effective, conformément aux clause de la promesse de vente (poste 103).

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
A : 191/500-Produits (Loyers)	**582**	998	416	71%
A : 191/501-Produits Divers	**2 011**	10	-2 001	-100%
A : 191/503-Participations U522/coffim		429 386	429 386	
3-Budget Divers	**2 593**	430 394	*427 801*	***-16498%***

Les produits divers attendus sur 2021 à hauteur de 2 593 € ont été dépassés, l'occupation des associations du 150 bd Paul Claudel ayant été prolongée jusque fin 2021 (poste 500) et la participation du promoteur Coffim versée pour la U522 Sud.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	**1 540 598**	1 540 598		

La participation du concédant, de 1 540 598 € pour 2021, a été versée comme prévu.

4) LES RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	321 167		*321 167*	*-100%*
3-Budget Divers	321 167		*321 167*	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
4-Budget Participations Équipements	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
Sous-total recettes	**3 321 167**	**5 000 000**	**-1 678 833**	**51%**

La participation de la Ville de Marseille, de 3 000 000 € pour 2020, a été versée pour un montant de 5 000 000 € suite à la mise à jour de l'échéancier de rémunération.

5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE

Trésorerie CONSOLIDEE à fin 2020 : 3 870 200€
Trésorerie CONSOLIDEE prévue fin 2021(crac 2020) : -4 094 939€
TRESORERIE CONSOLIDEE FIN 2021 : +1 176 993 €

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2022 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 règlementaire 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 2021 a permis de relancer les ateliers de co-conception durant le 4ème trimestre 2021, et a été consacrée à la poursuite des 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.
Après obtention de l'Autorisation Environnementale, le dossier de réalisation pourra alors être approuvé début 2024. 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 2022, la SOLEAM devra poursuivre les négociations foncières qui peuvent faire l'objet d'accords amiables, déposera le dossier de DUP, afin de s'assurer de la complète maitrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013	22/01/2014
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 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
135 Ancien Ch de Cassis	847 A 196-198	CCI et BASTIDE GRAND PRE	38 500	769	50	15/04/2020	21/10/2020
66 Ancien chemin de cassis	853 L 32	SCI MARSEILLE STE MARGUERITE	8 500	235	36	30/01/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 71p	copro Clos Ste Marguerite	5 500	109	50	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis-Sud	853 L 29	copro Terrasse Ste Marguerite	1 000	15	67	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 31p	copro Clos Ste Marguerite	1 500	21	71	30/12/2022	00/00/00
Elargissement ancien chemin de cassis	853 L 51p2	APHM	9 500	189	50	31/12/2023	00/00/00
Emprises cheminement piétons Salvator	853 L 51p3/51p4/49p2	APHM	280 000	2 794	100	31/03/2024	00/00/00
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	1 200 000	3 135	0	31/12/2026	00/00/00
Total 1-Acquisitions			**2 360 026**	**11 071**			

- Acquisitions U522 :
  - Régularisation des échanges avec COFFIM – VINCI, le Clos Ste Marguerite et les terrasses Sainte 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.
  - Acquisition, en 2024, des emprises nécessaires pour la réalisation du cheminement piéton Salvator (abords ilot H1), auprès de l'APHM.
  - Acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'îlot BO1 en 206.

    Acquisitions envisagées à l'amiable, entre 2022 et 2024. Les autres acquisitions se feront dans le cadre de la DUP.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94P	copro vert parc	23 500	311	76	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	484 000	344	960	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4p	indivision DUMONCEAU	240 000	966	218	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro (13Habitat majoritaire)	249 000	902	276	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	1 000 000	2 667	375	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	330 000	1 660	243	31/12/2024	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p ET 125p	853 K 124/125	LOPEZ/LOUF	39 000	193	202	31/12/2024	00/00/00
Hangar+Garage parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	180 000	300	0	31/12/2024	00/00/00
Total Acquisitions U522 Nord			**2 545 500**	**7 343**			
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015	29/10/2015
66 Ancien chemin de cassis	853 L 72	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	08/07/2020
U522 Sud-parcelles COFFIM-VINCI	853L66P et 853L67P	COFFIM-VINCI	36 300	364	100	31/12/2023	00/00/00
Total Acquisitions U522 Sud			**203 240**	**2 277**			

- Autres acquisitions :
  - Acquisition auprès de collectivités publiques : la SOLEAM se portera acquéreur en 2023 pour la partie ouest et 2024 pour la partie Est, des reliquats de terrains appartenant à la Collectivité, situés au cœur de l'opération et nécessaires au remembrement foncier des ilots constructibles ou à la régularisation des espaces publics. Pour les remembrements des îlots constructibles, la désaffectation doit être constatée et le domaine public déclassé, les démarches et la délibération sur ce sujet sont prévues courant 2022.
    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.

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
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	01/12/2023	00/00/00
Total 15-Acquisitions Foncier Public			**11 841 600**	**140 515**			

La partie réalisée relative aux frais de notaire est égale à 109 200€ HT.
Les frais d'acquisitions sont provisionnés à hauteur de 10% du montant des acquisitions qui pourraient se réaliser sous DUP soit 10 940€HT.

b. En ce qui concerne les études

Études générales :
Durant l'année 2022 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 finalisation 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 poursuite des diagnostics archéologiques anticipés.

Études 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 chemin du Val des Bois et AVP ou PRO par secteurs pour le reste de l'opération).
  Le poste « honoraires techniques » est basé sur les engagements des marchés passés en 2021.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Les estimations sont basées sur les montants estimés par la maîtrise d'œuvre Espaces Publics, EGIS, ou sur les montant des marchés notifiés y compris aléas :

- Marché en cours pour la réalisation de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis,
- Marché en cours pour la réalisation du dévoiement des réseaux de l'ilot BE4 et la voie d'accès chantier des ilots BE2,
- Estimation AVP pour la zone Est (y/c Chemin du Val des Bois)
- l'estimation des Etudes Préliminaires pour les autres espaces publics de la ZAC côté Ouest
- 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 :** la majorité en 2022 avec levée des réserve et livraison début 2023 puis GPA fin 2023

- **Secteur 2 : Démolitions et Réalisations U522 Nord :** 100% en 2025

- **Secteur 4 et 5 : Requalification Ancien Chemin de Cassis :** la majorité en 2022 avec levée des réserve et livraison début 2023 puis GPA fin 2023

- **Secteur 6 : Mail piéton Hôpital Salvator Aphm :** 100% en 2025

- **Secteur 9 : Réalisation Parc :** 1/3 en 2024, 2/3 en 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- **Secteur 11 : Cheminements Piétons transversal BO :** 100% en 2026
- **Secteur 12 : Réalisation Voie de Desserte BO :** 100% en 2026
- **Secteur 13 : Réalisation Traverse Régny Ouest :** 100% en 2026
- **Secteur 14 : Réalisation Place Centrale :** 100% en 2024
- **Secteur 15 : Sente Piétonne et Rue M. Hartmann** 51% en 2022 (dévoiement réseaux BE4) et le solde (requalification rue Hartmann et aménagement sente piétonne) en 2024
- **Secteur 16 : Cheminement Piéton Centre de Gérontologie :** 100% en 2025
- **Secteur 17 : Requalification chemin du Val des Bois Est :** 48% en 2022, 22% en 2023 et 2024, le solde en 2025
- **Secteur 18 : Square et traverse Regny :** 100% en 2027
- **Secteurs 19 et 23 : Abords Groupe Scolaire + parking :** 100% en 2022
- **Secteur 20 : Requalification Chemin des Tilleuls – allée Gilberto Bosquès :** 100% en 2023
- **Secteur 21 : Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requalification Pk Collège (allée D. Garnier) :** 30% en 2022, 50% en 2024 et 20% en 2025
- **Secteur 22 : Bassin de Rétention Paysager :** 100% en 2025

Il était prévu 1,2M€ HT d'aléas au CRAC 2020 sur les couts prévisionnels des travaux qui auraient pu être mobilisés en cas de réalisation par l'aménageur **du soutènement du BUS** sur la ZAC.
Ce poste a été absorbé par l'augmentation des prix du foncier (valeur estimation des domaines) et du cout de portage avec le prolongement des dates de réitérations.

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

Les dépenses de travaux relatives aux équipements municipaux prévus sur l'ilot BE1, à destination d'une médiathèque de 800m^2 SU et la maison de quartier dont la surface utile est portée à 750 m^2 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.

e. En ce qui concerne les dépenses annexes

Les charges de gestion comprennent en 2022 les référés préventifs concernant la réalisation de la U522 pour 70K€TTC.
Les éventuelles actions engagées dans le cadre de la concertation publique donneront lieu à des dépenses de communication et de reprographie.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 2022, sera poursuivi la campagne d'entretien des espaces verts.

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

A ce jour, le montant à rembourser est de 88 559€
Base rémunérable prévisionnelle 2022 : 8 735 660€ soit 436 783€ de rémunération
L'avance sur la rémunération sera achevée d'être remboursée en 2022

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

En 2022 – Signature du CV de la Bastide

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 1er 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.

L'implantation du futur groupe scolaire Vallon Régny a nécessité la relocalisation des terrains de tennis initialement implantés sur cette emprise. Cette relocalisation, sur l'ilot voisin T2, a été effectué sous la maitrise 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 a été engagée en phase travaux au 1er trimestre 2021, pour un objectif de livraison rentrée 2022.

Il est prévu en 2022 :
- Finalisation des tennis deuxième phase
- Construction du Club House (sous réserve validation ville de Marseille)
- Environ 6,6M€ TTC de travaux pour l'école
- Environ 0,68M TTC pour la finalisation des tennis
- Environ 0,42M€ TTC de travaux sur le club house

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

3) LES RECETTES DE LA ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Au 31.12.2021, 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 sur la bastide des Trembles.

En 2023, est prévue la signature d'une promesse de vente d'un ilot dont la maitrise foncière est assurée par la SOLEAM mais dont la consultation des opérateurs n'a pas permis de les attribuer en 2019 : l'ilot BE6.

Des avenants aux promesses de vente seront signés en temps de besoin pour la mise à jour des dates de réalisation des conditions suspensives notamment.
Un point particulier est à faire sur le lot BO5 et la nécessité de définition d'un nouveau projet. Un avenant à cette PSV sera à établir en 2022 avant la date de caducité de décembre 2022.

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 maitrisés : 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 2022, suite à des recours contentieux sur ce PC (livraison prévisionnelle : 2024). Les dépôts de PC des ilots BE3 et BE5 ont eu lieu en décembre 2021, pour des délivrances des PC en 2022. Le dépôt du PC du BE2a est prévu mi 2022 pour délivrance fin 2022 début 2023.

Les ilots situés en partie Ouest de la ZAC devront attendre la modification du dossier de réalisation, dont l'approbation est prévue en 2024, pour l'instruction des PC et la commercialisation définitive possible à compter de 2024 avec des livraisons de programmes entre 2026 et 2030.

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).

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		1 560 000	5 200	300	31/12/2024
Total 8-Participations constructeurs			**1 560 000**	**5 200**		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Il est prévu une « participation constructeur », aux équipements publics de la ZAC pour la réalisation d'un programme immobilier de 5 200 m^2 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.Le prix relatif à cette participation initialement à 200€ augmente à 300€ pour tenir compte de l'augmentation des prix sur l'ensemble des travaux.
Ce prix sera revu précisément au moment de la phase PRO.

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	30/09/2026
Parcelle 853K7p	853 K 7p2	LOUF	117 900	1 179	100	22/12/2026
Total 2-Cessions			**187 808**	**1 970**		

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 pour la médiathèque et la maison de quartier.

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

- Le montant de la participation à l'équilibre reste stable à 3 315 671 € .Celle-ci doit être versée en 2022 et compensée par le remboursement de l'avance au même prix.
- Le montant de la participation aux équipements est de 5 334 924€ TTC.

L'échéancier du reste à verser est de :
- 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 1er versement
- 25% 24 mois après le 1er versement
- 25% 30 mois après le 1er versement

La DROC du PC A a été déposée le 10 décembre 2019, par la SCCV Marseille Ste Marguerite. La DROC du PC B a été déposée en octobre 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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€.

L'enveloppe de 12 967 185€ HT est maintenue en dessous à 12 510 480€ HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-968 000	-870 852	-97 148
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque		-30 555	30 555
1-Budget Etudes	-968 000	-901 407	-66 593
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-100 000		-100 000
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)		-28 845	28 845
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)		-68 257	68 257
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-35 055	-4 500	-30 555
TOTAL BUDGET ETUDES	**-1 103 055**	**-1 003 009**	**-100 046**

Poste globalement à la baisse du fait de l'ajustement des montants aux prestations réalisées et restant à réaliser.

1.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-211 413	-203 240	-8 173
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 583 500	-2 545 500	962 000
2-Budget Acquisitions U522	-1 794 913	-2 748 740	953 827
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 853l47,48,50,5	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-1	-1
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	-1 200 000	300 000
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-248 350	-356 550	108 200
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-213 300	-280 000	66 700
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-40 650	-26 000	-14 650
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-381 149	-518 141	136 992
2-Budget Acquisitions	-14 597 028	-15 194 269	597 241
TOTAL BUDGET FONCIER	**-16 391 941**	**-17 943 009**	**1 551 068**

Poste globalement à la hausse du fait de l'augmentation des coûts de foncier suite à l'actualisation des estimations des domaines.
Les indemnités de remploi (DUP) et frais d'acquisition sont proportionnels.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

1.3 • Travaux et honoraires techniques

➢ **Travaux Secteur EST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-2 548 112	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-980 418	-940 418	-40 000
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-1 480 122	-760 995	-719 127
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-511 834	-511 834	
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 009 191	-2 632 685	623 494
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-646 158	-646 158	
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-711 250	-848 877	137 627
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-715 089	-715 089	
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2,	-1 483 988	-1 481 771	-2 217
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 538 050	-8 537 827	-223
TOTAL BUDGET TRAVAUX EST	**-11 086 162**	**-11 085 939**	**-223**

Poste globalement stable. La baisse du budget de reprise de la rue Hartmann permet de compenser l'augmentation de la requalification de la traverser Régny et des abords du Groupes Scolaire.

➢ **Travaux Secteur OUEST**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-898 061	-898 061	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-3 378 342	-2 732 136	-646 206
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858 318	-2 858 318	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche		-7 878	7 878
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 229 182	-1 822 454	-406 728
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-642 521	-642 521	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 688 022	-2 688 022	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 282 704	-1 282 704	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 001 486	-1 001 486	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régny Ouest	-1 666 484	-1 666 484	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-553 234	-553 234	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-25 123	-25 123	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 325 416	-15 280 360	-1 045 056
TOTAL BUDGET TRAVAUX OUEST	**-17 223 477**	**-16 178 421**	**-1 045 056**

Le poste travaux est en baisse significative, intégrant les estimations de la maîtrise d'œuvre Espaces Publics EGIS et STOA sur la base des offres des entreprises de la U522 et de l'Ancien Chemin de Cassis.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

➢ **Travaux Autres**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-322 807	-322 807	
B : 191/354-Aléas 5%	-1 241 917		-1 241 917
3c-Budget Travaux	-1 564 724	-322 807	-1 241 917

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 874 612	-8 734 683	-139 929
B : 1911/302-Services Concédés, Raccordements		-90 872	90 872
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix		-400 000	400 000
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-7 993	-387 000	379 007
B : 1911/321-1% Artistique		-74 500	74 500
B : 1911/322-Travaux Divers	-50 000	-35 000	-15 000
B : 1911/323-Provision Supplémentaire		-200 000	200 000
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est		-220 000	220 000
B-Budget Travaux Gs Regny	-8 932 605	-10 142 055	1 209 450

Ce poste est globalement à la hausse du fait de la prise en compte des évolutions de programme et travaux supplémentaires et de l'impact des révisions de prix dans le contexte actuel.

➢ **Travaux relocalisation tennis**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 708 287	-2 410 000	701 713
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis		-120 500	120 500
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)		-6 025	6 025
E-Budget Travaux Tennis	-1 708 287	-2 536 525	828 238

Ce poste est en hausse du fait de l'augmentation du coût de déplacement des tennis existant aux vues de la complexité du projet et de la nécessité de construire un Club House répondant aux normes de la fédération pour obtenir l'homologation.

➢ **Honoraires techniques**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 295 116	-3 378 227	83 111
B : 191/460-Etudes Techniques	-571 593	-571 593	
3e-Budget Honoraires	-3 866 709	-3 949 820	83 111

Poste en hausse du fait du réajustement des études et reprises à réaliser pour les mise à jour successives de l'opération.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 389 976		-1 389 976
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)		-1 013 756	1 013 756
B : 1911/402-OPC		-50 000	50 000
B : 1911/403-MOE Abords (Arci,OPC,Ct,CSPS)		-26 500	26 500
B : 1911/404-Indemnités de Concours		-114 000	114 000
B : 1911/405-Contrôle Technique		-23 860	23 860
B : 1911/406-CSPS		-14 560	14 560
B : 1911/450-Evolution des Prix		-34 000	34 000
A-Budget Marchés de Services	-1 389 976	-1 276 676	-113 300

Ce poste est globalement en baisse du fait du report du montant des marchés en remplacement des estimations des honoraires des différents prestataires.

1.4 • Travaux Équipements BE1

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/352-Tvx Médiathéque	-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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/500-Charges de Gestion	-90 000	-162 000	72 000
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-19 142	-49 142	30 000
B : 191/502-Assurance	-9 166	-37 930	28 764
B : 191/503-Taxes Foncières	-655 945	-1 339 433	683 488
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-64 117	-81 516	17 399
B : 191/505-Reprographie et Communication	-150 000	-150 000	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-445 091	-798 548	353 457
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-768	-768	
4-Budget Dép. Annexes	-1 434 229	-2 619 337	1 185 108

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). Cette augmentation est également liée au coût d'entretien et de gestion du patrimoine.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

➢ **Groupe Scolaire**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-85 218	-37 986
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-30 000	-20 180	-9 820
B : 1911/504-Contentieux		-15 828	15 828
C-Budget Divers Gs Regny	-153 204	-121 226	-31 978

Ce poste est légèrement en baisse.

1.6 • Rémunérations

➢ **ZAC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-242 298	-239 016	-3 282
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 361 122	-2 355 462	-5 660
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 197 999	-3 232 649	34 650
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-484	-554	70
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-233 493	-237 360	3 867
4-Budget Rémunération	-6 327 520	-6 357 165	29 645

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 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-560 853	-56 407
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)		-225	225
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords		-12 325	12 325
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-30 798	-32 780	1 982
D-Budget Remuneration Gs Regny	-648 058	-606 183	-41 875

Ce poste suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération et est en baisse.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

1.7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 551	-171 797	1 246
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-783 839	
5-Budget Frais Financiers	-954 390	-955 636	1 246

Ces postes suivent l'évolution du niveau de trésorerie de l'opération.
SOLEAM a mis en place en 2022 un découvert CT de 5 M€ pour l'ensemble des opérations métropolitaines. Des frais de dossiers pour 5 000€ ont été prélevés dont 1 246€ au titre de cette opération.
D'autres frais interviendront dans l'année 2022 non provisionnés et tenant compte de l'utilisation de celui-ci.

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	18 497 000	18 497 000	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	8 362 060	8 362 060	
A : 191/102-Fonciere Eclas	3 528 021	3 528 021	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	15 295 063	15 295 063	
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	435 000	410 000	-25 000
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	187 808	187 808	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148 223	1 148 223	
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	720 552	720 552	
1-Budget Cessions	48 173 727	48 148 727	-25 000

Ce poste est en baisse du fait de la baisse du prix de vente de la bastide des Trembles.

1.2 Budget divers

- **ZAC**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 560 000	520 000
A : 191/500-Produits (Loyers)	43 882	45 265	1 383
A : 191/501-Produits Divers	83 285	83 292	7
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	9 036 002	9 557 392	521 390

Ce poste présente une hausse du fait de la perception de participation constructeur augmentée de l'îlot H1.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

- **Groupe Scolaire**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	12 649 972	1 817 082

Ce poste présente une augmentation qui reste compatible avec la convention tripartite.

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20 Budget préc.	HT au 31/12/21 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	9 274 088	9 274 088	

La participation du Concédant à l'équilibre est constante.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

VI. ANNEXES

* * * * * *
* * *

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

BILAN CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-17 943 009	-33 713	**-17 976 722**
B : 2-Dépenses.Etudes	-1 574 602	-303 422	**-1 878 024**
B : 3-Dépenses.Travaux	-46 731 388	-9 340 189	**-56 071 577**
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-4 654 903	-929 473	**-5 584 376**
B : 5-Dépenses.Divers	-2 815 062	-231 814	**-3 046 876**
B : 6-Dépenses.Rémunération	-7 089 873		**-7 089 873**
B : 7-Dépenses.Financiers	-955 636		**-955 636**
Sous-total dépenses	**-81 764 473**	**-10 838 611**	**-92 603 084**
A : 1-Recettes.Ventes	48 148 727	9 420 719	**57 569 446**
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	19 649 972	3 929 994	**23 579 966**
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	1 560 000		**1 560 000**
A : 4-Recettes.Participation équilibre concédant	9 274 088	889 155	**10 163 243**
A : 5-Recettes.Divers	3 130 768	10 184	**3 140 952**
A : 6-Recettes.Financiers	919		**919**
Sous-total recettes	**81 764 474**	**14 250 052**	**96 014 526**
Sous-total TVA	**-1**	**1**	**-3 411 441**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-870 852	-161 606	**-1 032 458**	-673 195	-59 279	-59 279	-59 279	-59 279	-59 279	-62 868
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque	-30 555	-6 111	**-36 666**	-4 914			-31 752			
1-Budget Etudes	-901 407	-167 717	**-1 069 124**	-678 109	-59 279	-59 279	-91 031	-59 279	-59 279	-62 868
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-203 240		**-203 240**	-166 940		-36 300				
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-2 545 500		**-2 545 500**			-2 000 000	-545 500			
2-Budget Acquisitions U522	-2 748 740		**-2 748 740**	-166 940		-2 036 300	-545 500			
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-11 959 552	-19 073	**-11 978 625**	-11 860 473		-60 096	-58 056			
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000		**-375 000**	-375 000						
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000		**-80 000**	-80 000						
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853l47,48,50,5	-360 525		**-360 525**	-360 525						
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-1		**-1**	-1						
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		**-38 500**	-38 500						
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-1 200 000		**-1 200 000**						-1 200 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-356 550		**-356 550**				-356 550			
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-280 000		**-280 000**				-280 000			
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-26 000		**-26 000**		-16 500	-9 500				
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-518 141	-14 640	**-532 781**	-109 907	-8 526	-22 133	-100 000		-292 215	
2-Budget Acquisitions	-15 194 269	-33 713	**-15 227 982**	-12 824 406	-25 026	-91 729	-794 606		-1 492 215	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-898 061	-178 871	**-1 076 932**	-1 076 931						-1
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-2 732 136	-546 427	**-3 278 563**	-194 743	-2 689 686	-394 135				1
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858 318	-571 664	**-3 429 982**					-3 429 982		
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-7 878	-1 575	**-9 453**		-9 453					
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-1 822 454	-364 490	**-2 186 944**	-12 202	-2 025 962	-148 781				1
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-642 521	-128 504	**-771 025**					-771 025		
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 688 022	-537 604	**-3 225 626**				-1 075 208	-2 150 418		
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 282 704	-256 541	**-1 539 245**						-1 539 245	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 001 486	-200 297	**-1 201 783**						-1 201 783	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régny Ouest	-1 666 484	-333 297	**-1 999 781**						-1 999 781	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-553 234	-110 647	**-663 881**					-663 881		
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-25 123	-5 025	**-30 148**	-30 148						
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 280 360	-3 056 071	**-18 336 431**	-237 093	-4 725 101	-542 916	-1 075 208	-7 015 306	-4 740 809	2
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548 112	-506 980	**-3 055 092**	-3 055 093						1
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-940 418	-188 084	**-1 128 502**				-1 128 502			
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-760 995	-152 198	**-913 193**		-913 193					
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-511 834	-102 367	**-614 201**					-614 201		
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 632 685	-526 537	**-3 159 222**		-1 506 740	-708 517	-708 517	-235 449		1
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-646 158	-129 232	**-775 390**							-775 390
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-848 877	-169 775	**-1 018 652**	-3 073	-1 015 580					1
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-715 089	-143 018	**-858 107**			-858 107				
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-1 481 771	-296 354	**-1 778 125**		-531 576		-890 393	-356 156		
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 537 827	-1 707 565	**-10 245 392**	-3 073	-3 967 089	-1 566 624	-2 727 412	-1 205 806		-775 388
3c-Budget Travaux	-322 807	-64 022	**-386 829**	-386 826						-3
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 666 666	-1 333 334	**-8 000 000**			-6 000 000	-2 000 000			
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 378 227	-674 138	**-4 052 365**	-1 761 961	-889 811	-478 720	-358 765	-358 765	-204 346	3
B : 191/460-Etudes Techniques	-571 593	-115 384	**-686 977**	-532 544	-45 677	-36 055	-36 055	-36 055	-590	-1
3e-Budget Honoraires	-3 949 820	-789 522	**-4 739 342**	-2 294 505	-935 488	-514 775	-394 820	-394 820	-204 936	2
B : 191/500-Charges de Gestion	-162 000	-30 470	**-192 470**	-90 495	-76 059	-11 880	-12 000	-2 036		
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-49 142		**-49 142**	-19 142	-2 918	-6 000		-21 082		
B : 191/502-Assurance	-37 930		**-37 930**	-4 930	-10 000	-10 000	-10 000	-3 000		
B : 191/503-Taxes Foncières	-1 339 433		**-1 339 433**	-409 433	-230 000	-200 000	-200 000	-150 000	-150 000	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-81 516	-14 959	**-96 475**	-58 908	-11 125	-4 142	-8 285	-8 285	-5 732	2
B : 191/505-Reprographie et Communication	-150 000	-28 316	**-178 316**	-145 316	-6 142	-5 904	-5 904	-5 904	-5 904	-3 242
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-798 548	-152 541	**-951 089**	-471 344	-125 100	-119 032	-119 032	-59 481	-57 100	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-768	768								
4-Budget Dép. Annexes	-2 619 337	-225 518	**-2 844 855**	-1 199 568	-461 344	-356 958	-355 221	-249 788	-218 736	-3 240
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239 016		**-239 016**	-236 828		-1 638	-546			-4
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses				-88 559	88 557					2
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 355 462		**-2 355 462**	-431 865	-417 910	-476 778	-368 816	-366 272	-285 696	-8 125
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 232 649		**-3 232 649**	-1 485 155	-18 654	-240 700	-302 290	-495 854	-683 554	-6 442
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089		**-178 089**	-178 089						
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035		**-114 035**	-114 035						
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-554		**-554**	-554						
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-237 360		**-237 360**							-237 360
4-Budget Rémunération	-6 357 165		**-6 357 165**	-2 535 085	-348 007	-719 116	-671 652	-862 126	-969 250	-251 929
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-171 797		**-171 797**	-170 508	-1 290					1
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839		**-783 839**	-777 964	-5 874					-1
5-Budget Frais Financiers	-955 636		**-955 636**	-948 472	-7 164					
Sous-total dépenses	**-66 980 207**	**-8 063 313**	**-75 043 520**	**-25 406 101**	**-10 528 498**	**-11 887 697**	**-8 655 450**	**-9 787 125**	**-7 685 225**	**-1 093 424**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	18 497 000	3 699 400	**22 196 400**	1 025 430				9 717 855	11 453 115	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	8 362 060	1 650 506	**10 012 566**	153 420	346 395		240 966	4 565 130	4 706 655	
A : 191/102-Fonciere Eclas	3 528 021	600 484	**4 128 505**	4 156 205	-27 700					
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	15 295 063	3 059 013	**18 354 076**	1 188 271		7 350 699	6 699 825	880 880	2 234 400	1
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	410 000		**410 000**			410 000				
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	187 808	37 562	**225 370**	78 000					147 370	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148 223	229 644	**1 377 867**	1 377 867						
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	720 552	144 110	**864 662**						864 662	
1-Budget Cessions	48 148 727	9 420 719	**57 569 446**	7 979 193	318 695	7 760 699	6 940 791	15 163 865	19 406 202	1
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 560 000		**1 560 000**				1 560 000			
A : 191/500-Produits (Loyers)	45 265	532	**45 797**	44 833	968					-4
A : 191/501-Produits Divers	83 292	9 652	**92 944**	90 936	2 009					-1
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	7 000 000	1 400 000	**8 400 000**			4 200 000	4 200 000			
A : 191/503-Participations U522/Coffim	867 916		**867 916**	858 772	9 145					-1
A : 191/A401-Produits Financiers	919		**919**	920						-1
3-Budget Divers	9 557 392	1 410 184	**10 967 576**	995 461	12 122	4 200 000	5 760 000			-7
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 315 671		**3 315 671**		3 315 671					
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	4 445 770	889 154	**5 334 924**	2 875 716	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						
4-Budget Participations	9 274 088	889 154	**10 163 242**	4 388 363	4 720 259	1 054 620				
Sous-total recettes	**66 980 207**	**11 720 057**	**78 700 264**	**13 363 017**	**5 051 076**	**13 015 319**	**12 700 791**	**15 163 865**	**19 406 202**	**-6**
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				658 048	16 439					-674 487
D : 191/A520-TVA Reversée			**-3 656 745**	-435 785						-3 220 960
D : 191/A610-Remboursement Emprunts			**-18 000 000**	-16 875 000	-1 125 000					
D : 191/A620-Remboursement Avances			**-9 500 000**		-3 315 671			-6 184 329		
Sous-total trésorerie transitoire			**-3 656 745**	**10 847 263**	**-4 424 232**			**-6 184 329**		**-3 895 447**
Trésorerie brute				-1 195 821	-11 097 475	-9 969 853	-5 924 512	-6 732 101	4 988 876	-1

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ÉCARTS-DEPENSES TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-1 112 393	**-1 032 458**	**-79 935**
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque	-36 666	**-36 666**	
1-Budget Etudes	-1 149 059	**-1 069 124**	**-79 935**
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-211 430	**-203 240**	**-8 190**
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-1 583 500	**-2 545 500**	**962 000**
2-Budget Acquisitions U522	-1 794 930	**-2 748 740**	**953 810**
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 853l47,48,50,5	-360 525	**-360 525**	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-1	**-1**	
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	**-1 200 000**	**300 000**
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-248 350	**-356 550**	**108 200**
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-213 300	**-280 000**	**66 700**
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-40 650	**-26 000**	**-14 650**
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-395 570	**-532 781**	**137 211**
2-Budget Acquisitions	-14 630 521	**-15 227 982**	**597 461**
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-1 076 932	**-1 076 932**	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-4 054 010	**-3 278 563**	**-775 447**
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-3 429 982	**-3 429 982**	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-9 453	**-9 453**	
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	-2 675 018	**-2 186 944**	**-488 074**
B : 191/324-S6-Mail Pieton Hopital Salvator Aphm	-771 025	**-771 025**	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-3 225 626	**-3 225 626**	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 539 245	**-1 539 245**	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 201 783	**-1 201 783**	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régny Ouest	-1 999 781	**-1 999 781**	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-663 881	**-663 881**	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-30 148	**-30 148**	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-19 599 952	**-18 336 431**	**-1 263 521**
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-3 055 092	**-3 055 092**	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-1 176 502	**-1 128 502**	**-48 000**
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	-1 776 146	**-913 193**	**-862 953**
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-614 201	**-614 201**	
B : 191/308-S17-Requalification Traverse Regny Est	-2 411 029	**-3 159 222**	**748 193**
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-775 390	**-775 390**	
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+parkings	-853 500	**-1 018 652**	**165 152**
B : 191/311-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	-858 107	**-858 107**	
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2	-1 780 786	**-1 778 125**	**-2 661**
3b-Budget Travaux Secteur Est	-10 245 661	**-10 245 392**	**-269**
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-386 829	**-386 829**	
B : 191/354-Aléas 5%	-1 490 301		**-1 490 301**
3c-Budget Travaux	-1 877 130	**-386 829**	**-1 490 301**
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-8 000 000	**-8 000 000**	
B : 191/400-Honoraires Techniques	-3 952 675	**-4 052 365**	**99 690**
B : 191/460-Etudes Techniques	-685 557	**-686 977**	**1 420**
3e-Budget Honoraires	-4 638 232	**-4 739 342**	**101 110**
B : 191/500-Charges de Gestion	-105 996	**-192 470**	**86 474**
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-19 142	**-49 142**	**30 000**
B : 191/502-Assurance	-9 166	**-37 930**	**28 764**
B : 191/503-Taxes Foncières	-655 945	**-1 339 433**	**683 488**
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-75 945	**-96 475**	**20 530**
B : 191/505-Reprographie et Communication	-178 316	**-178 316**	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-527 315	**-951 089**	**423 774**
4-Budget Dép. Annexes	-1 571 825	**-2 844 855**	**1 273 030**
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-242 298	**-239 016**	**-3 282**
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 361 122	**-2 355 462**	**-5 660**
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 197 999	**-3 232 649**	**34 650**
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	**-178 089**	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	**-114 035**	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-484	**-554**	**70**
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-233 493	**-237 360**	**3 867**
4-Budget Rémunération	-6 327 520	**-6 357 165**	**29 645**
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 551	**-171 797**	**1 246**
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	**-783 839**	
5-Budget Frais Financiers	-954 390	**-955 636**	**1 246**
Sous-total dépenses	**-74 921 244**	**-75 043 520**	**122 276**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ÉCARTS-RECETTES TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART TTC
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 196 400	**22 196 400**	
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 034 472	**10 012 566**	**-21 906**
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	**4 128 505**	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	18 354 076	**18 354 076**	
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	435 000	**410 000**	**-25 000**
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	225 370	**225 370**	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867	**1 377 867**	
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	864 662	**864 662**	
1-Budget Cessions	57 616 352	**57 569 446**	**-46 906**
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	**1 560 000**	**520 000**
A : 191/500-Produits (Loyers)	44 414	**45 797**	**1 383**
A : 191/501-Produits Divers	92 937	**92 944**	**7**
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	10 446 186	**10 967 576**	**521 390**
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	10 163 242	**10 163 242**	
Sous-total recettes	**78 225 780**	**78 700 264**	**474 484**
Sous-total TVA	**-3 304 536**	**-3 656 745**	**352 209**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

ÉCART ANNÉE 2021-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	Ecart	Variation %
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	**-202 643**	-59 085	-143 558	-71%
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque		-4 914	4 914	
1-Budget Etudes	**-202 643**	-63 999	-138 644	**-68%**
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	**-44 473**		-44 473	-100%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	**-924 600**		-924 600	-100%
2-Budget Acquisitions U522	**-969 073**		-969 073	-100%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)				
B : 191/113-Acdc: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	**-40 650**		-40 650	
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	**-900 000**		-900 000	-100%
B : 191/109-Indemnités de Remploi	**-91 218**		-91 218	-100%
B : 191/112-Frais d'Acquisition	**-93 576**	1 191	-94 767	-101%
2-Budget Acquisitions	**-1 125 444**	1 191	-1 126 635	-100%
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale				
B : 191/306-S15-Sente Piétonne et Rue M. Hartmann	**-684 500**		-684 500	
B : 191/308-S17-Requalification Chemin du Val des Bois				
B : 191/309-S18-Requalification Square et Traverse Regny Est				
B : 191/310-S19-Parkings aux Abords du Groupe Scolaire		-3 073	3 073	
B : 191/311-S20-Requalification Allée des Tilleuls Gilberto Bosquès				
B : 191/312-S21-Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requal Pk Collège				
3a-Budget Travaux Secteur Est	**-684 500**	-3 073	-681 427	-100%
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	**-1 353 929**	-194 743	-1 159 186	-86%
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord				
B : 191/323-S4/5-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis	**-861 946**	-10 170	-851 776	-99%
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	**-2 284**	-2 284		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	**-2 218 159**	-207 197	-2 010 962	-91%
B : 191/400-Honoraires Techniques	**-572 193**	-692 624	120 431	21%
B : 191/460-Etudes Techniques	**-142 689**	-147 170	4 481	3%
3c-Budget Honoraires	**-714 882**	-839 794	124 912	**17%**
B : 191/500-Charges de Gestion	**-15 569**	-20 850	5 281	34%
B : 191/501-Taxe sur Salaires	**-4 068**	-4 068		
B : 191/502-Assurance	**-1 429**	-576	-853	-60%
B : 191/503-Taxes Foncières	**-100 740**	-226 228	125 488	125%
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	**-4 554**	-7 653	3 099	68%
B : 191/505-Reprographie et Communication	**-5 411**	-1 008	-4 403	-81%
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	**-80 658**	-78 551	-2 107	-3%
4-Budget Dép. Annexes	**-212 429**	-338 934	126 505	**60%**
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville				
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	**151 173**	62 615	88 558	-59%
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-228 532**	-62 615	-165 917	-73%
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-3 850**	-3 850		
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-70	70	
4-Budget Rémunération	**-81 209**	-3 920	-77 289	**-95%**
5-Budget Frais Financiers	**-14 112**	-14 886	774	**5%**
Sous-total dépenses	**-6 222 451**	**-1 470 611**	**-4 751 840**	**-76%**
1-Budget Cessions	**-16 699**	11 001	*27 700*	***166%***
A : 191/500-Produits (Loyers)	**582**	998	416	71%
A : 191/501-Produits Divers	**2 011**	10	-2 001	-100%
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque				
A : 191/503-Participations U522/coffim		429 386	429 386	
3-Budget Divers	**2 593**	430 394	*427 801*	***-16498%***
A : 191/410-Participations U522/Ancien Chemin de Cassis	**1 540 598**	1 540 598		
4-Budget Participations	**1 540 598**	1 540 598		
Sous-total recettes	**1 526 492**	**1 981 993**	**455 501**	**30%**
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé	**3 625**	46 816	-43 191	1191%
D : 191/A520-TVA Reversée				
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	**-1 500 000**	-1 500 000		
Sous-total trésorerie transitoire	**-1 496 375**	**-1 453 184**	**-43 191**	**-3%**
Variation	-6 192 334	-941 802	5 250 532	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

*GROUPE SCOLAIRE REGNY : ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-28 845	-5 769	**-34 614**	-34 614				
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-68 257	-13 651	**-81 908**	-67 317	-14 590			-1
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-4 500	-900	**-5 400**	-5 400				
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-1 013 756	-202 751	**-1 216 507**	-945 283	-203 628	-67 593		-3
B : 1911/402-OPC	-50 000	-10 000	**-60 000**	-32 640	-27 360			
B : 1911/403-MOE Abords (Arci,OPC,Ct,CSPS)	-26 500	-5 300	**-31 800**		-21 363	-10 437		
B : 1911/404-Indemnités de Concours	-114 000	-22 800	**-136 800**	-136 800				
B : 1911/405-Contrôle Technique	-23 860	-4 772	**-28 632**	-20 380	-8 252			
B : 1911/406-CSPS	-14 560	-2 912	**-17 472**	-12 075	-5 397			
B : 1911/450-Evolution des Prix	-34 000	-6 800	**-40 800**		-25 536	-15 262		-2
A-Budget Marchés de Services	-1 378 278	-275 655	**-1 653 933**	-1 254 509	-306 126	-93 292		-6
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 734 683	-1 746 936	**-10 481 619**	-5 115 251	-4 946 368	-420 000		
B : 1911/302-Services Concédés, Raccordements	-90 872	-18 174	**-109 046**	-25 577	-83 470			1
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix	-400 000	-80 000	**-480 000**		-308 152	-171 852		4
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-387 000	-77 400	**-464 400**		-464 400			
B : 1911/321-1% Artistique	-74 500		**-74 500**		-74 500			
B : 1911/322-Travaux Divers	-35 000	-7 000	**-42 000**		-42 000			
B : 1911/323-Provision Supplémentaire	-200 000	-40 000	**-240 000**			-240 000		
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est	-220 000	-44 000	**-264 000**		-264 000			
B-Budget Travaux Gs Regny	-10 142 055	-2 013 510	**-12 155 565**	-5 140 828	-6 182 890	-831 852		5
C-Budget Divers Gs Regny	-121 226	-6 295	**-127 521**	-121 940	-581	-4 999		-1
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses				-125 148	156 012	-30 863		-1
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-560 853		**-560 853**	-272 030	-271 841	-16 983		1
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225		**-225**	-225				
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords	-12 325		**-12 325**		-12 325			
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-32 780		**-32 780**			-32 780		
D-Budget Remuneration Gs Regny	-606 183		**-606 183**	-397 403	-128 154	-80 626		
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-2 410 000	-479 835	**-2 889 835**	-1 622 954	-1 266 880			-1
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis	-120 500		**-120 500**	-67 636	-52 864			
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-6 025		**-6 025**			-6 025		
E-Budget Travaux Tennis	-2 536 525	-479 835	**-3 016 360**	-1 690 590	-1 319 744	-6 025		-1
Sous-total dépenses	**-14 784 267**	**-2 775 295**	**-17 559 562**	**-8 605 270**	**-7 937 495**	**-1 016 794**		**-3**
1-Budget Cessions								
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	2 134 295		**2 134 295**		1 170 793	321 167	321 167	321 168
3-Budget Divers	2 134 295		**2 134 295**		1 170 793	321 167	321 167	321 168
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 649 972	2 529 994	**15 179 966**	11 950 867	3 229 099			
4-Budget Participations Équipements	12 649 972	2 529 994	**15 179 966**	11 950 867	3 229 099			
Sous-total recettes	**14 784 267**	**2 529 994**	**17 314 261**	**11 950 867**	**4 399 892**	**321 167**	**321 167**	**321 168**
Sous-total TVA			**245 303**	**-972 783**	**1 218 086**			
Trésorerie brute				2 372 814	53 297	-642 330	-321 163	2

Cumul des prévisions TTC	HT	TVA	TTC	A fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé au 31/12/21			Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
Total recettes	81 764 474	14 250 051	96 014 525	25 313 884	9 450 968	13 336 486	13 021 958	15 485 033	19 406 202	-6
Total dépenses	-81 764 474	-10 838 608	-92 603 082	-34 011 371	-18 465 993	-12 904 491	-8 655 450	-9 787 128	-7 685 225	-1 093 424
Total trésorerie transitoire			-3 656 745	10 847 263	-4 424 232			-6 184 329		-3 895 447
Trésorerie globale				1 176 993	-11 044 178	-10 612 183	-6 245 675	-6 732 099	4 988 878	1

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ÉCARTS-TTC GS

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget préc.	TTC au 31/12/21 Budget actualisé	ECART HT
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-120 000	**-34 614**	**-85 386**
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)		**-81 908**	**81 908**
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-42 066	**-5 400**	**-36 666**
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-1 667 971	**-1 216 507**	**-451 464**
B : 1911/402-OPC		**-60 000**	**60 000**
B : 1911/403-MOE Abords (Arci,OPC,Ct,CSPS)		**-31 800**	**31 800**
B : 1911/404-Indemnités de Concours		**-136 800**	**136 800**
B : 1911/405-Contrôle Technique		**-28 632**	**28 632**
B : 1911/406-CSPS		**-17 472**	**17 472**
B : 1911/450-Evolution des Prix		**-40 800**	**40 800**
A-Budget Marchés de Services	-1 830 037	**-1 653 933**	**-176 104**
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 649 535	**-10 481 619**	**-167 916**
B : 1911/302-Services Concédés, Raccordements		**-109 046**	**109 046**
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix		**-480 000**	**480 000**
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-619 536	**-464 400**	**-155 136**
B : 1911/321-1% Artistique		**-74 500**	**74 500**
B : 1911/322-Travaux Divers	-59 590	**-42 000**	**-17 590**
B : 1911/323-Provision Supplémentaire		**-240 000**	**240 000**
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est		**-264 000**	**264 000**
B-Budget Travaux Gs Regny	-11 328 661	**-12 155 565**	**826 904**
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	**-85 218**	**-37 986**
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-35 737	**-23 720**	**-12 017**
B : 1911/504-Contentieux		**-18 583**	**18 583**
C-Budget Divers Gs Regny	-158 941	**-127 521**	**-31 420**
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses			
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	**-560 853**	**-56 407**
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)		**-225**	**225**
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords		**-12 325**	**12 325**
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-30 798	**-32 780**	**1 982**
D-Budget Remuneration Gs Regny	-648 058	**-606 183**	**-41 875**
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 439 683	**-2 889 835**	**1 450 152**
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis		**-120 500**	**120 500**
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)		**-6 025**	**6 025**
E-Budget Travaux Tennis	-1 439 683	**-3 016 360**	**1 576 677**
Sous-total dépenses	**-15 405 380**	**-17 559 562**	**2 154 182**
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	**15 179 966**	2 180 498
4-Budget Participations Équipements	12 999 468	**15 179 966**	2 180 498
Sous-total recettes	**15 133 763**	**17 314 261**	**2 180 498**
Sous-total TVA	**271 617**	**245 303**	**26 314**

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

ÉCART ANNÉE 2021-TTC GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2021	REEL 2021	ECART	Variation %
B : 1911/201-Etudes de site (Géomètre, géotechnique)	-47 530	-4 464	-43 066	-91%
B : 1911/202-Etudes et assistances diverses		-24 800	24 800	
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-466 228	-255 535	-210 693	-45%
B : 1911/402-OPC		-32 640	32 640	
B : 1911/405-Contrôle Techique		-11 716	11 716	
B : 1911/406-CSPS		-10 395	10 395	
A-Budget Marchés de services	-513 758	-339 550	-174 208	**-34%**
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-3 624 248	-5 115 251	1 491 003	41%
B : 1911/302-Services Concédés, raccordements		-25 577	25 577	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux				
B-Budget Travaux Gs Regny	-3 624 248	-5 140 828	1 516 580	**42%**
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-80 219	-42 985	-35%
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-5 112	-4 695	-417	-8%
B : 1911/504-Contentieux	-9 584	-8 064	-1 520	-16%
C-Budget Divers Gs Regny	-137 900	-92 978	-44 922	**-33%**
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses	210 783	54 772	156 011	
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-246 560	-232 733	-13 827	-6%
D-Budget Remuneration Gs Regny	-35 777	-177 961	142 184	397%
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-782 288	-964 197	181 909	23%
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)		-40 175	40 175	
E-Budget Travaux TENNIS	-782 288	-1 004 372	222 084	28%
Sous-total dépenses	**-5 093 971**	**-6 755 689**	**1 661 718**	**33%**
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	321 167		*321 167*	*-100%*
3-Budget Divers	321 167		*321 167*	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
4-Budget Participations Équipements	3 000 000	*5 000 000*	*-2 000 000*	*67%*
Sous-total recettes	**3 321 167**	**5 000 000**	**-1 678 833**	**51%**
Sous-total trésorerie transitoire				
Variation	-1 772 804	-1 755 689	-17 115	

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Tableau des Acquisitions :

Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds	Date AA
Contre Allée Ouest du Bus	847 A 200	PASCAL	80 000	192	417	31/10/2013	22/01/2014
Contre Allée est du Bus	847 A 160	SCCV VALLON DE TOULOUSE	1	249	0	02/04/2014	02/04/2014
Elargissement Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré	853 l 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
135 Ancien Ch de Cassis	847 A 196-198	CCI et BASTIDE GRAND PRE	38 500	769	50	15/04/2020	21/10/2020
66 Ancien chemin de cassis	853 L 32	SCI MARSEILLE STE MARGUERITE	8 500	235	36	30/01/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 71p	copro Clos Ste Marguerite	5 500	109	50	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis-Sud	853 L 29	copro Terrasse Ste Marguerite	1 000	15	67	30/12/2022	00/00/00
66 Ancien chemin de cassis	853 L 31p	copro Clos Ste Marguerite	1 500	21	71	30/12/2022	00/00/00
Elargissement ancien chemin de cassis	853 L 51p2	APHM	9 500	189	50	31/12/2023	00/00/00
Emprises cheminement piétons Salvator	853 L 51p3/51p4/49p2	APHM	280 000	2 794	100	31/03/2024	00/00/00
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	1 200 000	3 135	0	31/12/2026	00/00/00
Total 1-Acquisitions			**2 360 026**	**11 071**			
remploi (acq DUP)			356 550	0	0	01/01/2024	00/00/00
Total 12-Indemnité de réemploi			**356 550**	**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	01/12/2023	00/00/00
Total 15-Acquisitions Foncier Public			**11 841 600**	**140 515**			
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94P	copro vert parc	23 500	311	76	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	484 000	344	960	01/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4p	indivision DUMONCEAU	240 000	966	218	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109P & 112P	853 K 109 ET 112	copro (13Habitat majoritaire)	249 000	902	276	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Marcelli/Lopez	1 000 000	2 667	375	31/12/2023	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	330 000	1 660	243	31/12/2024	00/00/00
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p ET 125p	853 K 124/125	LOPEZ/LOUF	39 000	193	202	31/12/2024	00/00/00
Hangar+Garage parcelle 853 K 123p	853 K 123p	copro LOPEZ MARCELLI-LOUF	180 000	300	0	31/12/2024	00/00/00
Total Acquisitions U522 Nord			**2 545 500**	**7 343**			
U522 Sud- parcelle 853 L 30	853 L 30	SCI MARSEILLE CHEMIN DE CASSIS	95 000	1 259	75	31/07/2015	29/10/2015
66 Ancien chemin de cassis	853 L 72	copro Clos Ste Marguerite	71 940	654	100	31/03/2020	08/07/2020
U522 Sud-parcelles COFFIM-VINCI	853L66P et 853L67P	COFFIM-VINCI	36 300	364	100	31/12/2023	00/00/00
Total Acquisitions U522 Sud			**203 240**	**2 277**			
		Total	17 306 916	161 206	0		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

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	30/09/2026	00/00/00
Parcelle 853K7p	853 K 7p2	LOUF	117 900	1 179	100	22/12/2026	00/00/00
Total 2-Cessions			**187 808**	**1 970**			
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	3 035 416	4 670	650	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-2a	SDP	FINANCEMENT REALISATION	2 973 750	4 575	650	21/12/2018	21/12/2022
ilot P-1a	SDP	NEXITY	4 513 500	5 310	850	06/12/2019	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-5	SDP	CONSTRUCTA	2 359 500	3 630	650	19/12/2019	19/09/2022
ilot BO-4a	SDP	SPIRIT	3 919 500	6 030	650	20/12/2019	30/06/2025
ilot BO-4b	SDP	PROMOGIM	2 122 500	2 830	750	10/03/2020	30/06/2025
ilot P-2	SDP	NOVELIS	3 848 000	4 810	800	05/06/2020	30/06/2023
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	01/06/2024	01/12/2026
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
ilot P-1c	SDP	VdM (école 2?)?	0	2 400	0	01/06/2023	01/12/2024
ilot R	SDP	VdM (maison de quartier)	0	1 260	150	00/00/00	01/01/2025
Total 3a-Cessions Services			**63 000**	**4 080**			
Square-parking maison blanche (HORS PARC)	847 A187 ET 853K7	VDM	720 552	8 578	84	31/12/2022	31/12/2026
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 maitrisé)			**610 000**	**1 525**			
ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	SDP	HMP	219 060	1 217	180	01/06/2018	22/12/2022
ilot BO-2	SDP	SOGIMA	946 000	4 300	220	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	602 800	2 740	220	21/12/2018	21/12/2022
ilot BE-2b	SDP	13 HABITAT	135 000	450	300	21/12/2018	21/12/2022
ilot BO-3	SDP	SOGIMA	552 200	2 510	220	24/06/2020	31/12/2022
ilot BO-1	SDP	A DEFINIR	481 800	2 190	220	01/06/2023	01/12/2026
ilot P-1b	SDP	A DEFINIR	0	970	0	21/12/2024	01/12/2025
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-2	SDP	SOGIMA	36 000	120	300	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-5	SDP	CONSTRUCTA	72 500	290	250	19/12/2019	19/09/2022
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-6	SDP		50 000	200	250	01/06/2026	01/12/2024
Total 4b-Cessions Activités/bureaux			**633 500**	**2 250**			
ilot BE-4	SDP	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	146 598	586	250	21/12/2018	31/12/2022
ilot BE-3	SDP	HABSIDE	622 500	2 490	250	12/06/2020	30/06/2022
Total 5b-Cessions Commerces			**769 098**	**3 076**			
Bastide Les Trembles	SDP		410 000	360	1 208	18/02/2022	30/06/2023
Total 6-Cess de surface à réhabiliter			**410 000**	**360**			
ilot J	SDP	SCI ECLAS	3 528 021	8 380	421	24/07/2008	22/05/2014
Total 8-Cessions équipements			**3 528 021**	**8 380**			
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 Concédant			**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**			
		Total	48 148 727	113 350	0		

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022