



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018**

SOMMAIRE

I.	<u>RAPPORT DE PRESENTATION</u>	4
1)	<u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</u>	4
2)	<u>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	5
3)	<u>MONTAGE OPERATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	5
4)	<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT</u>	5
II.	<u>RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL</u>	7
1)	<u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</u>	7
2)	<u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</u>	14
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	14
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	16
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	17
d.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	18
e.	<i>L'avancement des rétrocessions</i>	19
III.	<u>RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE</u>	20
1)	<u>LES DEPENSES ZAC</u>	20
a.	<i>Les acquisitions foncières</i>	20
b.	<i>Les Dossiers en phase « Études »</i>	20
c.	<i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	21
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	21
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	22
f.	<i>Les frais financiers</i>	22
2)	<u>LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE</u>	23
3)	<u>LES RECETTES ZAC</u>	23
a.	<i>Les cessions</i>	23
b.	<i>Le budget « Divers »</i>	24
c.	<i>La participation du « Concédant »</i>	24
4)	<u>LES RECETTES GROUPE SCOLAIRE</u>	24
5)	<u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE</u>	24
IV.	<u>LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES</u>	25
1)	<u>LES DEPENSES ZAC</u>	25
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	25
b.	<i>En ce qui concerne les études</i>	26
c.	<i>En ce qui concerne les travaux</i>	27
d.	<i>En ce qui concerne les dépenses annexes</i>	28
2)	<u>LES DEPENSES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX</u>	28
3)	<u>LES RECETTES DE LA ZAC</u>	29
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	29
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations constructeurs aux équipements publics</i>	31
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de cessions de biens de retour</i>	31
d.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participations du concédant</i>	31
4)	<u>LES RECETTES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX</u>	32
V.	<u>L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :</u>	33
VI.	<u>ANNEXES</u>	37

Bilan CONSOLIDE.....	37
Bilan prévisionnel vallon regny.....	38
Bilan prévisionnel GS regny.....	39
Échéancier de trésorerie prévisionnelle.....	40
Échéancier de trésorerie prévisionnelle groupe scolaire.....	41
Tableau des écarts-TTC VALLON REGNY	42
Tableau des écarts-TTC GS REGNY.....	43
Écart Année 2018-TTC.....	44
Tableau des acquisitions et des cessions.....	46

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, 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.

Durée initiale : 4 ans à compter du 22 mai 2006

Durée prorogée : jusqu'au 22 mai 2023. Concession prorogée par :

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

Mode de rémunération :

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

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	34 hectares
Vocation :	Logements et commerces, services et équipements associés, bureaux
Programme des équipements publics :	Réalisation de la voie U 522, de l'élargissement de la traverse Régnny, de l'ancien chemin de Cassis, des contre-allées du BUS, des places, espaces verts et bassins de rétention nécessaires au fonctionnement de l'opération
Programme global de construction :	96 600 m ² SDP
Maîtrise foncière :	117 322 m ² déjà acquis et 15 458 m ² restant à acquérir
Commercialisation :	19 500 m ² SDP déjà définitivement cédés et 72 740 m ² restant à commercialiser (hors équipements publics), dont 5 ilots sous promesse de vente soit 14 290 m ²

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
DUP :	Non élaborée à ce jour

4) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	approbation par délibération du conseil de métropole URB 047-5178/17/CM du 13/12/2018
Budget d'origine :	40,11 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/18 :	57,96 Millions € TTC
Participation d'origine :	0 €
Participation à l'équilibre actuelle (au 31/12/18) :	1 512 647 €
Participation aux équipements (au 31/12/2018) :	20 568 383 € TTC
Soit une participation totale prévue de :	22 081 030 € TTC
Participation versée au 31/12/18 :	1 512 647 € à l'équilibre + 325 979 € aux équipements
Avance versée au 31/12/18 :	9 500 000 €

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

PRIX DE CESSIONS :

BUREAUX : 300 EUROS HT/m² de SDP

COMMERCES : 250 à 300 EUROS HT/m² de SDP

EQUIPEMENTS : 150 EUROS HT/M² DE SDP

LOGEMENTS :

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

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

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

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

MONTANT DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC : 200 €/ M² SDP

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

Plans de Localisation



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

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

Un lieu au pied du massif des Calanques

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

Une ZAC traversée par le futur Boulevard Urbain Sud

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

ZAC Vallon Régny



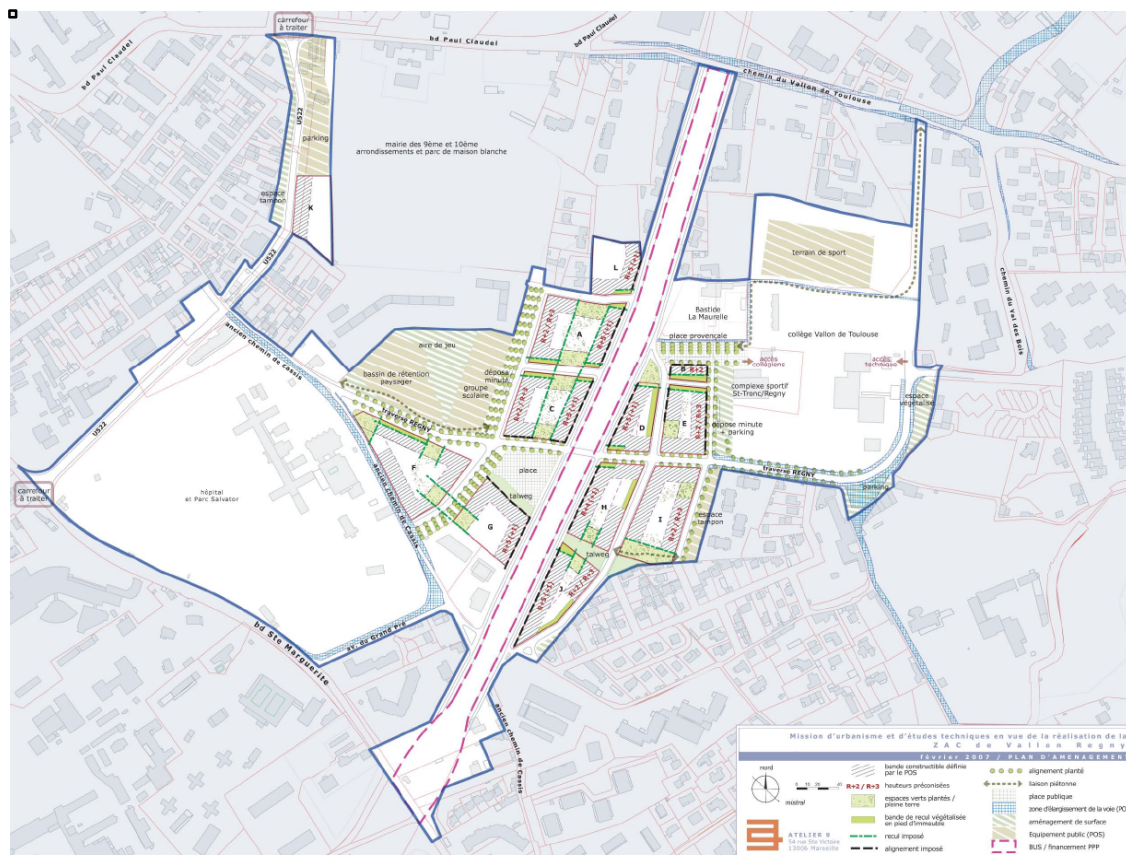
Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

- **Le développement d'un nouveau secteur à dominante résidentielle** en accompagnement du Boulevard Urbain Sud par l'urbanisation de ses rives
- **La constitution d'un cœur de quartier** animé et vivant, traduit par un tissu urbain organisé autour d'éléments de centralité (places, équipements publics, services de proximité)
- **L'émergence de nouveaux axes structurants** pour le quartier mais aussi à l'échelle du secteur (la voie U522, l'élargissement de la traverse Régné, la création du boulevard urbain sud,) qui constitueront la nouvelle ossature de ce quartier en organisant sa desserte et en influant sur sa composition urbaine (alignements, volumétries, séquences paysagères)
- **L'organisation suivant une trame classique**, dont les ilots font référence à la ville traditionnelle maillée (assurant une fluidité des parcours qu'ils soient automobiles ou piétons ou cycles) accompagnés d'espaces de respirations urbaines (places publiques, espaces verts...) permettant de structurer et hiérarchiser le quartier.

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

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

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



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

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

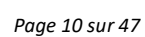
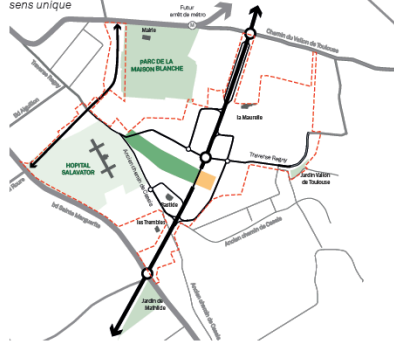
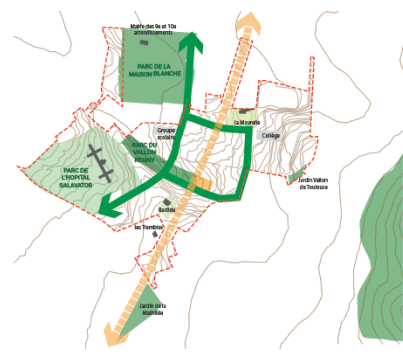
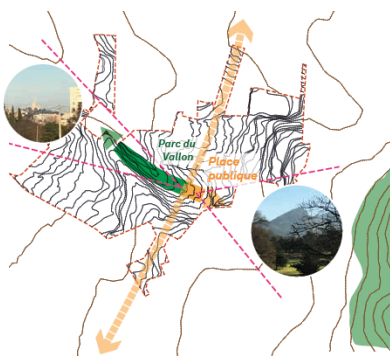
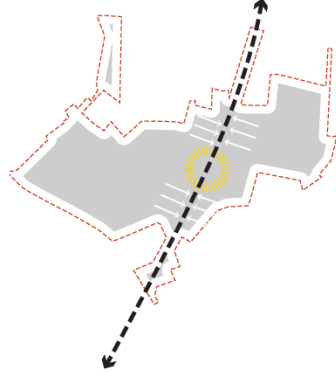
Depuis 2016, un nouvel urbaniste- conseil de ZAC a été désigné pour accompagner la SOLEAM et le Concédant dans la redéfinition du projet urbain, afin de répondre à :

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

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

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

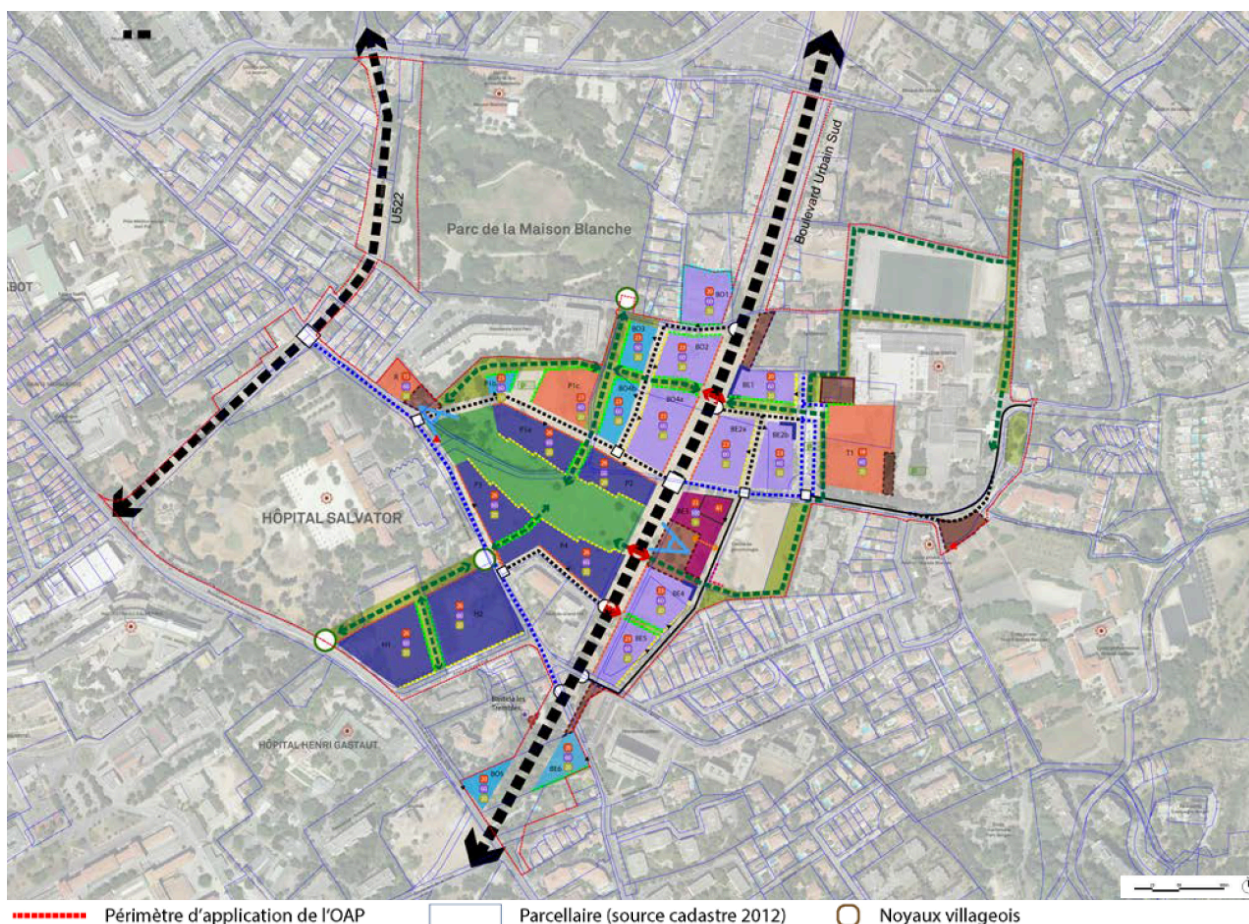
Une boucle de voies vertes connecte les parcs du quartier



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

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

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



A/ Composition urbaine

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

Alignements et implantations

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

B/ Espace public et accessibilité

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

C/ Formes urbaines

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

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

PROGRAMME ZAC VALLON REGNY								
SECTEUR	ILOT	SURFACE AU SOL	PROGRAMME	SURFACE DE PLANCHER	Niveaux parking	Espaces plantés (30% min)	Dont pleine terre (20% min)	Emprise au sol (60%max)
PARC	P-1a	3110m²	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	2931m²	logement acc libre	4810m² sp	2	37%	26%	59%
	P-3	3340m²	logement acc libre	4310m² sp	2	42%	31%	56%
	P-4	4854m²	logement acc libre	8090m² sp	2	32%	21%	55%
	TOTAL	18169m²		25890m² sp				
BUS-OUEST	BO-1	2138m²	logement social	2190m² sp	1	36%	21%	52%
	BO-2	3126m²	logement social	4300m² sp	2	26%	26%	54%
	BO-3	1830m²	logement acc libre	2510m² sp	2	29%	29%	55%
	BO-4a	4379m²	logement acc libre	6030m² sp	2	31%	29%	59%
	BO-4b	1898m²	logement acc libre	2830m² sp	2	33%	33%	57%
	BO-5 HMP	1289m²	logement social	1220m² sp	1	32%	32%	46%
	TOTAL	14660m²		19540m² sp				
BUS-EST	BE-1	2292m²	logement acc libre	2720m² sp	2	33%	33%	75%
			Activité	0m² sp				
	BE-2a	3685m²	logement acc libre (20%), acc prix maîtrisés (80%)	6100m² sp	2	26%	19%	61%
			Activité	250m² sp				
	BE-2b	2833m²	logement social	3190m² sp	2	30%	28%	58%
			Crèche	420m² sp				
	BE-3	2991m²	logement acc libre	3400m² sp	2	0%	0%	100%
			Bureaux	660m² sp				
			Commerces	1800m² sp				
			Serres	1000m² sp				
	BE-4	3376m²	logement acc libre	4530m² sp	2	30%	23%	54%
BE-5			Activité	510m² sp				
	BE-5	2724m²	logement acc libre	3630m² sp	2	28%	0	51%
			Activité	290m² sp				
BE-6			logement acc libre (50%) et logeement social (50%)	2160m² sp	2	68%	60%	116%
			Activité	250m² sp				
	TOTAL	19731m²		30660m² sp				
TENNIS	T-1	7193m²	Groupe scolaire 1	4250m² sp				
	T-2	3794m²	Tennis	0m² sp	2	0%	0%	17%
	TOTAL	10987m²		4250m² sp				
Régny	R	1223m²	Maison de Quartier	1260m² sp				
Hopital	H1	9695m²	logement social	5200m² sp				
	TOTAL	9695m²		5200m² sp				
TOTAL			Logement	73500m² sp				
			social	18150m² sp		24,7 %		
			acc libre	50470m² sp		68,7 %		
			acc px maîtrisés	4880m² sp		6,6 %		
			Activité	5220m² sp				
			Equipements	8330m² sp				
			TOTAL	87050m² sp				
Réalisé au sein de la ZAC précédemment								
BUS-EST	J	5750m²	Centre de gérontologie	8380m² sp				service public ou d'intérêt collectif
Hopital	H-2	7230m²	maison d'accueil spécialisée ARI	2254m² sp				service public ou d'intérêt collectif
TOTAL			Logement	73500m² sp		75,2 %		
			Activité	5220m² sp		5,34 %		
			Equipements	18964m² sp		19,41 %		
			TOTAL	97684m² sp				

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 191/110-Emprises Troncon Sud	-160 400	-95 000	59%
B : 191/111-Emprises Troncon Nord	-999 001		
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-95 000	8%
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-12 141 273	-11 860 473	98%
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 853I47,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	100%
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-1	50%
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500		
B : 191/106-Ilot Be-6	-1 000 650		
B : 191/107-Ilot R	-614 250		
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000		
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-251 325		
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-440 171	-105 521	24%
2-Budget Acquisitions	-16 201 696	-12 781 520	79%

La SOLEAM a acquis la bastide des Trembles le 14/12/2018 ; l'acquisition de ce bâtiment, situé en dehors de la ZAC mais à sa proximité immédiate, permettra, ainsi que le souhaite le Concédant, d'assurer sa préservation et sa mise en valeur afin de l'intégrer dans le futur quartier (destination à définir).

Au 31.12.2018, l'aménageur maîtrise la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation du futur quartier.

Resteront à acquérir les terrains d'assiette des ilots BO 1, R, les terrains d'assiette de la future voie U522 non maîtrisés à ce jour, les terrains appartenant à la CCI permettant de régulariser l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis, ainsi qu'éventuellement un foncier hors ZAC qui permettra d'étendre l'ilot BE6.

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

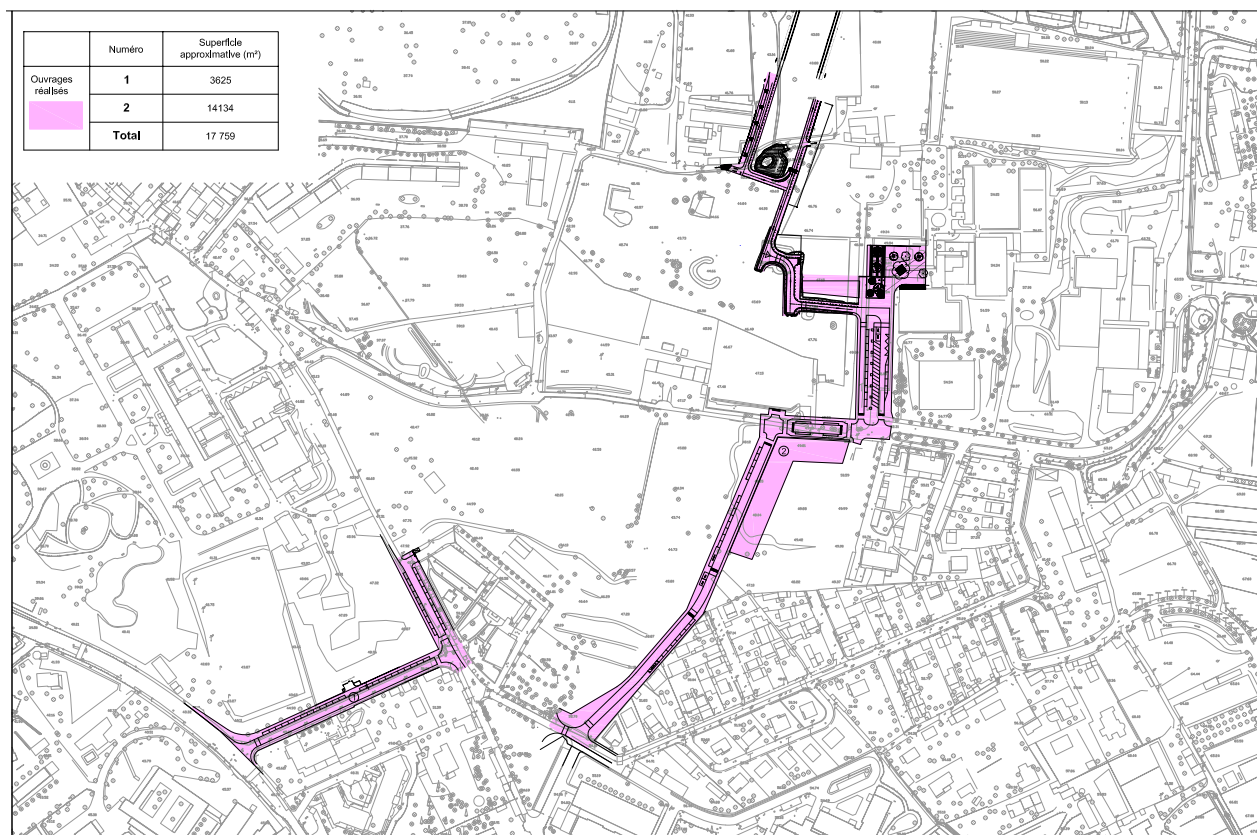


b. L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-690 425	-690 425	100%
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-808 202	-808 203	100%
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 554 181	-1 554 181	100%
B : 191/304-Réalisation Voie de Desserte 2	-521 440	-2 284	0%
B : 191/305-Requalification Chemin des Tilleuls	-926 376		
B : 191/306-Cheminement Piéton Transversal Est	-256 014		
B : 191/307-Réalisation Mail Píeton et Abords Groupe Scolaire	-926 376		
B : 191/308-Requalification Traverse Regny Est	-1 811 814		
B : 191/309-Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S	-105 864		
3a-Budget Travaux Secteur Est	-7 600 692	-3 055 093	40%
B : 191/310-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826	100%
B : 191/311-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-101 743	-101 743	100%
B : 191/312-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-1 035 189	-975 188	94%
B : 191/313-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis/Réalisat° U522 Tronçon Sud	-3 728 840		
B : 191/314-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000		
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-240 000		
B : 191/316-Démolitions U522 Nord	-633 410		
B : 191/317-Réalisation Traverse Régný Ouest	-1 173 612		
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-556 116		
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-780 120		
B : 191/321-Requalificat° Parking Maison Blanche/Réalisat° U522 Tronçon Nord	-2 315 204		
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-815 760		
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-799 524		
B : 191/328-Réalisation Parc	-2 702 436		
B : 191/329-Mail Píeton Hopital Salvator Aphm	-487 476		
B : 191/330-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-268 092		
B : 191/331-Mail Piéton Traverse Régný-Parc Maison Blanche	-341 220		
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 785 571	-1 463 757	9%

Au 31.12.2018, ont été réalisés :

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



c. L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 884 480		
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	9 474 432		
A : 191/102-Fonciere Eclas	4 128 505	4 156 205	101%
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	17 893 920	282 000	2%
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	432 000		
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul	270 960		
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867		
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-6 523 396		
1-Budget Cessions	49 938 768	4 438 205	9%

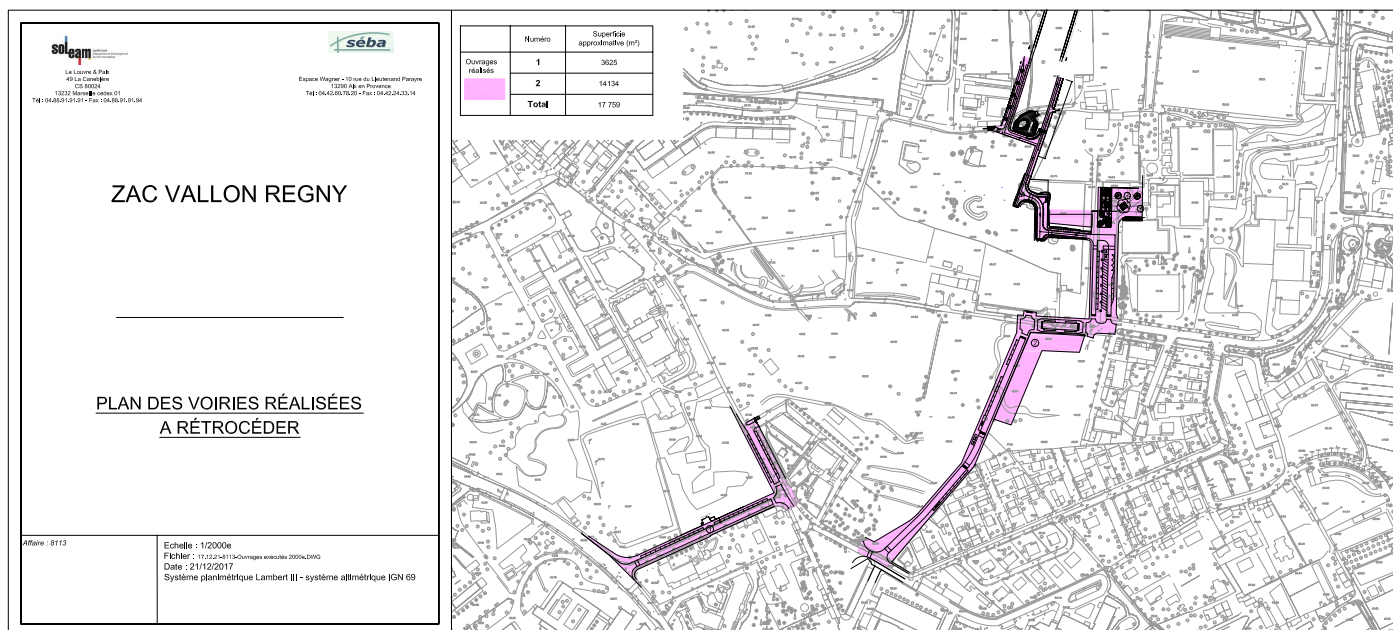


d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 191/410-Participations U522	5 334 924	325 979	6%
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	100%
4-Budget Participations	6 847 571	1 838 626	27%

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

e. L'avancement des rétrocessions



La rue Martha Hartmann et les allées Didier Garnier peuvent faire l'objet d'une rétrocession.

L'avenue de Grand Pré, qui doit faire l'objet de travaux de signalisation et de pose de ralentisseurs pour son passage en zone 30, fera l'objet d'une rétrocession à l'issue de ces interventions prévues en 2019.

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

1) LES DEPENSES ZAC

Le montant des dépenses prévues était de 1 279 698 € contre 1 200 616 € réglées soit un écart de -79 082€ TTC.
Ceci s'explique comme suit.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-65 215	-9 697	-55 518
2-Budget Acquisitions	-440 215	-384 697	-55 518

Le montant des dépenses prévues était de 440 215 € à comparer à 384 697 € réglées.

La SOLEAM s'est portée acquéreur auprès d'HMP de la Bastide des Trembles, au montant de l'évaluation de France Domaine.

L'écart de -55 518€ s'explique par une provision trop importante et par l'engagement pris de revendre la bastide dans les 5 ans, permettant de réduire significativement les droits d'enregistrement. L'écart ne sera donc pas reporté en 2019.

b. Les Dossiers en phase « Études »

✓ Études préalables

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-254 381	-182 013	-72 368
1-Budget Etudes	-254 381	-182 013	-72 368

Le montant des dépenses prévues était de 254 381 € à comparer à 182 013 € réglées.

L'année 2018 a été consacrée à la poursuite des études urbaines, paysagères et environnementales, en vue de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement de ZAC.

La mission confiée au groupement ANMA a été soldée, le plan guide d'aménagement, le programme et l'OAP de composition urbaine, traduction règlementaire du projet urbain, ayant été validés. De même, le marché relatif à l'analyse des demandes de permis de construire en frange de la ZAC a été entièrement consommé.

L'écart de -72 368€ s'explique par le fait que la poursuite de la mission d'études préalables, à savoir l'animation des ateliers de co-conception, la définition des fiches de lot et du cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et urbaines, initialement prévue fin 2018, se dérouleront au 2^{ème} trimestre 2019, l'ensemble des promoteurs et architectes étant en cours de consultation en vue de leur désignation en avril 2019.

✓ Les études et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/400-Honoraires Techniques	-22 800	-35 405	12 605
B : 191/460-Etudes Techniques	-113 012	-35 166	-77 846
3c-Budget Honoraires	-135 812	-70 571	-65 241

Le montant des dépenses prévues était de 135 812 € à comparer à 70 571 € réglées, l'écart de -65 241€ s'explique par le fait que :

-La facturation des études techniques a été décalée. Les études de sol menées en fin d'année 2018 étant facturées en janvier 2019, il s'agit d'un report des sommes correspondantes à l'année suivante, sans que cela ne remette en cause l'avancement opérationnel.

- En revanche, les honoraires techniques ont été plus importants que la provision prévue.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-32 212	-32 212	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-32 212	-32 212	

Le marché de travaux relatif à la réalisation de la rue Martha Hartmann a été soldé comme prévu en 2018.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/500-Charges de Gestion	-10 000	-1 855	-8 145
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-28	-28	
B : 191/502-Assurance	-810	-119	-691
B : 191/503-Taxes Foncières	-32 430	-23 115	-9 315
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-22 114	-7 732	-14 382
B : 191/505-Reprographie et Communication	-13 688	-3 348	-10 340
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-49 844	-41 227	-8 617
4-Budget Dép. Annexes	-128 914	-77 424	-51 490

Le montant des dépenses prévues était de 128 914 € à comparer à 77 424 € réglées, l'écart de -51 490 € s'explique par :

- Une baisse des charges de gestion par rapport aux prévisions surdimensionnées ;
- La réduction de la provision pour la taxe foncière, ainsi que pour les assurances, qui s'explique par l'acquisition en décembre de la bastide des Trembles et du report de l'acquisition du Clos de Ste Marguerite (échec des négociations amiables) ;
- Le report début 2019 de l'appel d'offres pour la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, de coordonnateur urbain et d'AMO concertation/communication ;
- Une campagne de communication reportée à 2019, pas de participation au Forum des Projets Urbains 2018 ;
- Le poste « entretien sur terrains et patrimoine » est en baisse sur 2018 notamment par la sécurisation des terrains du fait des clôtures mises en place et de chantiers actifs ;

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-45 470	-59 210	13 740
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-48 253	-34 512	-13 741
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-160 389	-322 320	161 931
4-Budget Rémunération	-254 112	-416 042	161 930

La rémunération sur dépenses ayant été moins importante que celle prévue, l'écart de -13 741 € a été pris comme acompte sur la rémunération future.

En revanche, la rémunération proportionnelle aux recettes est très supérieure à celle escomptée, du fait de la signature de 5 compromis de vente, relatifs aux ilots à bâtir BO2, BO5, BE4, BE2a et BE2b et à la signature du protocole avec la Métropole sur la voie BUS.

f. Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-49	-45	-4
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-34 003	-37 612	3 609
5-Budget Frais Financiers	-34 052	-37 657	3 605

Deux emprunts sont en place depuis en 2017, dont les frais financiers sont facturés sur 2018 :

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

Il a été réglé 37 612 € de frais financiers en 2018, supérieur au montant de la provision envisagée.

2) LES DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-27 324	-46 220	18 896
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-5 400	
1-Budget Etudes Gs Regny	-32 724	-51 620	18 896
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)		-94 056	94 056
2-Budget Travaux Gs Regny		-94 056	94 056
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-5 364		-5 364
3-Budget Divers Gs Regny	-5 364		-5 364
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-124 343	-61 493	-62 850
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225		-225
4-Budget Remuneration Gs Regny	-124 568	-61 493	-63 075
Sous-total dépenses	-162 656	-207 169	44 513

Le montant des dépenses prévues était de 162 656 € pour l'année 2018, contre 207 169 € réalisées, l'écart de +44 513€ s'explique par :

- Poste « études » : il a été nécessaire de réaliser une étude de faisabilité complémentaire à la demande de la Ville de Marseille pour 12K€, et des fiches de lots architectes pour 6K€.
- Poste « honoraires de MOE » : il a été possible de verser plus tôt une partie des indemnités de concours
- Poste « rémunération » : seule la phase choix du MOE a pu être réalisée en 2018

3) LES RECETTES ZAC

Le montant des recettes attendues était de 302 023 € pour l'année 2018, contre 249 249 € perçues soit un écart de -52 774€ TTC.

Ceci s'explique comme suit :

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 191/102-Fonciere Eclas	-27 700		27 700
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est		-79 000	-79 000
1-Budget Cessions	-27 700	-79 000	-51 300

-Le remboursement de l'acompte versé par la SCI Eclas est reporté à 2019, il sera versé une fois la libération effective des terrains concernés.

-En 2018, 5 compromis de vente ont été signés, concernant les ilots à bâtir BO2, BO5, BE4, BE2a et BE2b. Toutefois, seul l'un des compromis a généré le versement d'un dépôt de garantie, les autres ayant fait l'objet de cautions bancaires ou d'un accord pour un versement en janvier 2019.

L'acompte versé par URBATIM sur l'ilot J de l'ancien projet d'aménagement a été restitué en décembre 2018.

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 191/500-Produits (Loyers)	1 735	2 270	535
A : 191/501-Produits Divers	2 009		-2 009
3-Budget Divers	3 744	2 270	-1 474

Les produits divers attendus sur 2018 à hauteur de 2009 € n'ont pu être réalisés, ce montant correspondant à un remboursement de prestations techniques à prendre en charge par le promoteur en application du Cahier des Charges de terrains ; ce remboursement n'ayant pas été effectué par le promoteur, la recette est reportée à 2019.

Les loyers perçus sont légèrement en hausse au regard des prévisions, qui prévoyaient un arrêt des baux en 2018. Toutefois, les associations occupant les locaux considérés, ne souhaitent pas qu'un terme soit mis aux baux dont ils bénéficient, et ne manifestent pas le souhait d'une relocalisation.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 191/410-Participations U522	325 979	325 979	
4-Budget Participations	325 979	325 979	

La participation du concédant, de 325 979 € pour 2018, a été versée comme prévu.

4) LES RECETTES GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	209 758		-209 758
4-Budget Participations Équipements	209 758		-209 758

Le montant de la participation a été appelé à hauteur de 116 867€ en novembre 2018 (montant dépensé à ce jour) mais ne sera payé qu'en 2019.

5) LA TRESORERIE DE L'OPERATION CONSOLIDEE

Solde de T à fin 2017	1 093 302	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018	-220 871	
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		-528 448

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

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

L'année 2018 a été consacrée :

- Aux ajustements du plan guide et du programme de construction
- A la préparation et la mise en œuvre des consultations des promoteurs et architectes.
- A la désignation des bailleurs sociaux et du promoteur chargé de la réalisation du programme de logements à prix maîtrisés, et à la signature des compromis de vente correspondants.
- Au lancement des études environnementales : études de sols (pollution, géotechnique) et diagnostic du patrimoine arboré et végétal.
- Aux échanges avec les collectivités (Ville, Métropole) sur les équipements publics à prévoir sur la zone.

Il est prévu, en 2019, de mettre à jour le dossier de réalisation au regard de la refonte du projet urbain et du programme des équipements publics de la ZAC.

L'ensemble des acteurs du projet urbain désignés (promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, maîtres d'œuvre, coordonnateur urbain et autres prestataires) en 2019, les ateliers de co-conception pourront être engagés, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet urbain dès que la réglementation urbaine le permettra (approbation PLUI début 2020), coïncidant avec la livraison du B.U.S.

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

Afin de faciliter la gestion et la coordination des chantiers, l'aménageur envisage de procéder à la viabilisation des ilots et à la préfiguration des espaces publics au préalable. Ceci sera examiné avec le coordonnateur urbain afin de déterminer le calendrier opérationnel et de coordination détaillé.

Sont prévus, 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 2019, la SOLEAM devra poursuivre les négociations foncières qui peuvent faire l'objet d'accords amiables, et constituer un dossier de DUP afin de s'assurer de la complète maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

➤ Acquisitions U522 :

- Suite à l'échec des négociations engagées pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 - tronçon Sud (entre avenue Ste Marguerite et ancien chemin de Cassis), 654 m² de la parcelle cadastrée 853 L35 sise 66 ancien chemin de Cassis seront intégrés dans le dossier de DUP en cours de constitution. Acquisition envisagée par voie d'expropriation en 2021.

- 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 restent à préciser au regard des études de maîtrise d'œuvre en cours. Acquisitions en 2019 et 2021.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Section cadastrale	Date CV ou AF
reliquat carrefour U522/bd ste Marguerite	0 €	26 m2	85 €	APHM	853 I 21	31/12/2019
U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p	4 000 €	50 m2	0 €	Mme Marcelli & Mme Melia	853 K 124	01/01/2019
U522 Troncon Nord parcelle 853 K125	9 000 €	121 m2	0 €	Mme Marcelli & Mme Melia	853 K 125	01/01/2019
U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	200 000 €	2 667 m2	0 €	Mme Marcelli & Mme Melia	853 K 126	01/01/2019
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109	126 000 €	1 500 m2	84 €	copro (ALLEE DES CYCLAMENS)	853 K 109	01/01/2020
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 112P	50 000 €	700 m2	0 €	copro	853 K 112	01/01/2020
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	170 000 €	2 000 m2	0 €	copro	853 K 123	01/01/2020
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	300 000 €	344 m2	0 €	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	853 K 21	01/01/2020
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	120 000 €	1 200 m2	0 €	indivision DUMONCEAU	853 K 4	01/01/2020
U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	20 000 €	300 m2	0 €	copro	853 K 94	01/01/2020
U522 sud - parcelle 853 L35 (Clos Sainte Marguerite)	65 400 €	654 m2	100 €	copro Clos Ste Marguerite		01/12/2020
Total 11-Acquisitions U522	1 064 400	9 562				

➤ Autres acquisitions :

- Acquisition auprès de collectivités publiques : suivant le montage foncier retenu par la Ville, la SOLEAM pourrait se porter acquéreur en 2019 en tout ou partie de reliquats de terrains appartenant à la Ville de Marseille au cœur de l'opération, dont une partie est nécessaire au remembrement foncier des ilots constructibles. L'autre option consisterait à ce que la Ville transfère directement à la Métropole les emprises destinées à l'aménagement de voiries.
- Régularisation foncière auprès de la CCI des emprises ayant fait l'objet de travaux d'aménagement en vue de l'élargissement de l'ancien chemin de Cassis au débouché de l'avenue de Grand Pré
- Suivant mutabilité de la parcelle cadastrée D 7, la SOLEAM pourrait acquérir ces emprises, extérieure mais limitrophe à la ZAC pour l'aménagement d'un cheminement modes doux.
- Suivant mutabilité des parcelles cadastrées D 4, 83 et 193, la SOLEAM pourrait acquérir ces terrains extérieurs mais limitrophes à la ZAC, pour l'extension de l'ilot BE6 et la réalisation d'un projet d'ensemble, plus qualitatifs sur le plan urbain et architectural.
- En 2021, possibilité d'acquérir des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement pour la maîtrise des ilots R, destiné à la réalisation de la maison de quartier, et de l'ilot BO1, destiné à la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Un dossier de demande de DUP sera élaboré pour être déposé en préfecture courant 2019 pour les acquisitions qui ne pourraient être réalisées à l'amiable.

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Section cadastrale	Date CV ou AF
Elargissement Ancien Ch de Cassis 847 A 117p et 118p	38 500 €	769 m2	0 €	CCI	847 A 117 et 118	01/10/2019
Ilot BE-6 (parcelle 847 D 191-365 bd Ste Marguerite)	506 800 €	1 448 m2	350 €/m2	indivision FELLOUS/BOUTBOUL	847D191	01/01/2019
Ilot BE-6 (parcelle 847 D 7-av de Solvert)	124 600 €	1 246 m2	100 €/m2	copro residence Solvert	847D 7	01/01/2019
Ilot BE-6 (parcelles 847 D 4, 83 et 193)	369 250 €	1 055 m2	350 €/m2	LIAUTAUD	847D 4, 83 et 193	01/01/2019
Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	900 000 €	3 135 m2	0 €	PASCAL	847 A 199	01/01/2021
Ilot R (parcelle 847 A 27-77 ancien ch de cassis)	614 250 €	1 755 m2	350 €/m2	indivision LEROUX/BRESSANGE	847 A 27	01/01/2021
Total 1-Acquisitions	2 553 400	9 408				

b. En ce qui concerne les études

L'année 2019 sera consacrée à la poursuite de la réflexion urbaine, paysagère et architecturale afin de préciser les prescriptions qui seront intégrées aux fiches de lot et cahiers des charges de cession des terrains aux constructeurs. Seront pour cela engagées :

- Une nouvelle consultation sera engagée pour la poursuite de la mission d'architecte-urbaniste conseil, en vue de la traduction opérationnelle du plan guide de l'opération et le suivi des PC et réalisations.
- Poursuite en tant que de besoins des études techniques (caractérisation des sol...) permettant de définir les contraintes auxquelles il faudra faire face dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement, tant pour la réalisation des programmes immobiliers que pour l'aménagement des espaces publics.

- La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre VRD et d'un paysagiste pour mener les études de conceptions des espaces publics de la ZAC.
 - Une consultation en vue de la désignation d'un OPC urbain, chargé de la coordination générale de l'opération.
 - La modification du dossier de réalisation (PGC et PEP modificatif, complément d'étude d'impact, et le cas échéant un dossier Loi sur l'Eau).
 - La réalisation de la 1^{ère} phase du diagnostic archéologique anticipé (secteur Est).
 - une réflexion plus globale sur la soumission d'une candidature en vue de labelliser l'opération Eco-quartier et/ou NF AMENAGEMENT HQE™.
- Ceci nécessitera de renouveler la mission d'AMO Qualité Environnementale et d'engager une mission d'AMO spécialisé dans la mise en place de l'animation de la participation citoyenne et concertation publique.

Le poste « honoraires techniques » est calculé sur la base de 12% du montant des travaux.

c. En ce qui concerne les travaux

- Prévisions Secteur EST :

- en 2019 :

- la pose de mobilier urbain (signalisation) pour passer l'ensemble de la zone en zone 30,
- des travaux de déplacement d'un ouvrage hydraulique sous la rue Martha Hartmann, en application du nouveau plan d'aménagement et en cohérence avec les travaux réalisés dans le cadre de la réalisation du B.U.S.,
- l'entretien des espaces verts et abattages des arbres identifiés comme malades ou morts dans le diagnostic réalisé en 2018

-En 2020 : Prévision de Réalisation Voie de Desserte 2 et de la requalification du Chemin des Tilleuls

-De 2022 à 2023 :

- Cheminement Piéton Transversal Est
- Réalisation Mail Piéton et Abords Groupe Scolaire
- Requalification Traverse Regny Est
- Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S

- Prévision Secteur OUEST :

-Seront menés en 2019 :

- la pose de mobilier urbain (ralentisseurs sur l'avenue de Grand Pré et ancien chemin de cassis, signalisation sur l'ensemble des voiries de la ZAC) pour passer l'ensemble du secteur en zone 30,
- des travaux de mise en sécurité de la bastide des Trembles,

-En 2020 :

- Prévision de Démolitions des emprises bâties sur le tracé de la U522 Nord
- Suite à l'échec des négociations engagées pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 - tronçon Sud et la prévision d'acquisition envisagée par voie d'expropriation en 2021, il sera nécessaire de réaliser une voie provisoire à hauteur de 800K€ pour permettre l'accès au projet COFFIM .

-En 2021 :

- Prévision de la Réalisation Traverse Régnys Ouest
- Démarrage de la Requalification Parking Maison Blanche/Réalisation U522 Tronçon Nord
- Démarrage de la Réalisation Parc

- En 2022 : Prévision de la réalisation Place Centrale et démarrage de la réalisation Voie de Desserte 4
- En 2024 : Prévision de la réalisation Voie de Desserte 1
- En 2025 : Prévision du cheminement piéton transversal arrière Ouest et finition de la Traverse Régny Ouest
- En 2026 : Prévision du Mail Piétons Hôpital Salvator, du mail piétons Ancien Ch Cassis-Traverse Regny, du mail piéton Traverse Régny-Parc Maison Blanche
- En 2027 : Prévision de la finalisation de la voie de desserte 1

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.

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

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

2) LES DEPENSES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX

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

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

Les échanges en cours avec la Mairie de secteur et la Direction des sports impliqueraient la réalisation d'une étude de faisabilité pour la réalisation des terrains de tennis sur l'ilot T2, voire la réalisation des travaux, sous la maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM dans le cadre de la concession.

Cela nécessitera une modification du Programme des Équipements Publics de la ZAC, et un avenant à la convention de financements relative aux équipements municipaux signée le 23 novembre 2016, ainsi qu'à la concession d'aménagement.

Le phasage de réalisation des terrains sera induit par la libération du foncier par le CD13 (logements de fonction du collège utilisé jusqu'à la livraison du nouveau bâtiment dont la construction débutera en 2019) ; aussi, « 2 terrains pourraient être réalisés dans un premier temps (sous réserve de confirmation par une étude de faisabilité), les 2 ou 3 restant à réaliser en 2020. Cette dépense est potentiellement prévue dans les imprévus.

L'estimation de la réalisation du groupe scolaire de 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires, intégrant les données programmatiques et de fonctionnement de la DGAVE(hors coût de relocalisation des terrains de tennis) entre dans l'enveloppe de la convention de financement Ville de Marseille/Métropole AMP/SOLEAM qui porte sur 15,56 millions € TTC pour la réalisation de 9 classes maternelles et 15 classes élémentaires, mais nécessitera un avenant financier pour la réalisation du second groupe scolaire (cf § suivant « b. En ce qui concerne le groupe scolaire n°2 – ilot P-1c »)

En 2019 est prévu d'être réalisées les études de MOE jusqu'à l'analyse des offres.

Le lancement des travaux devrait démarrer fin 2019 pour une durée de 18 mois (soit fin juin 2021).

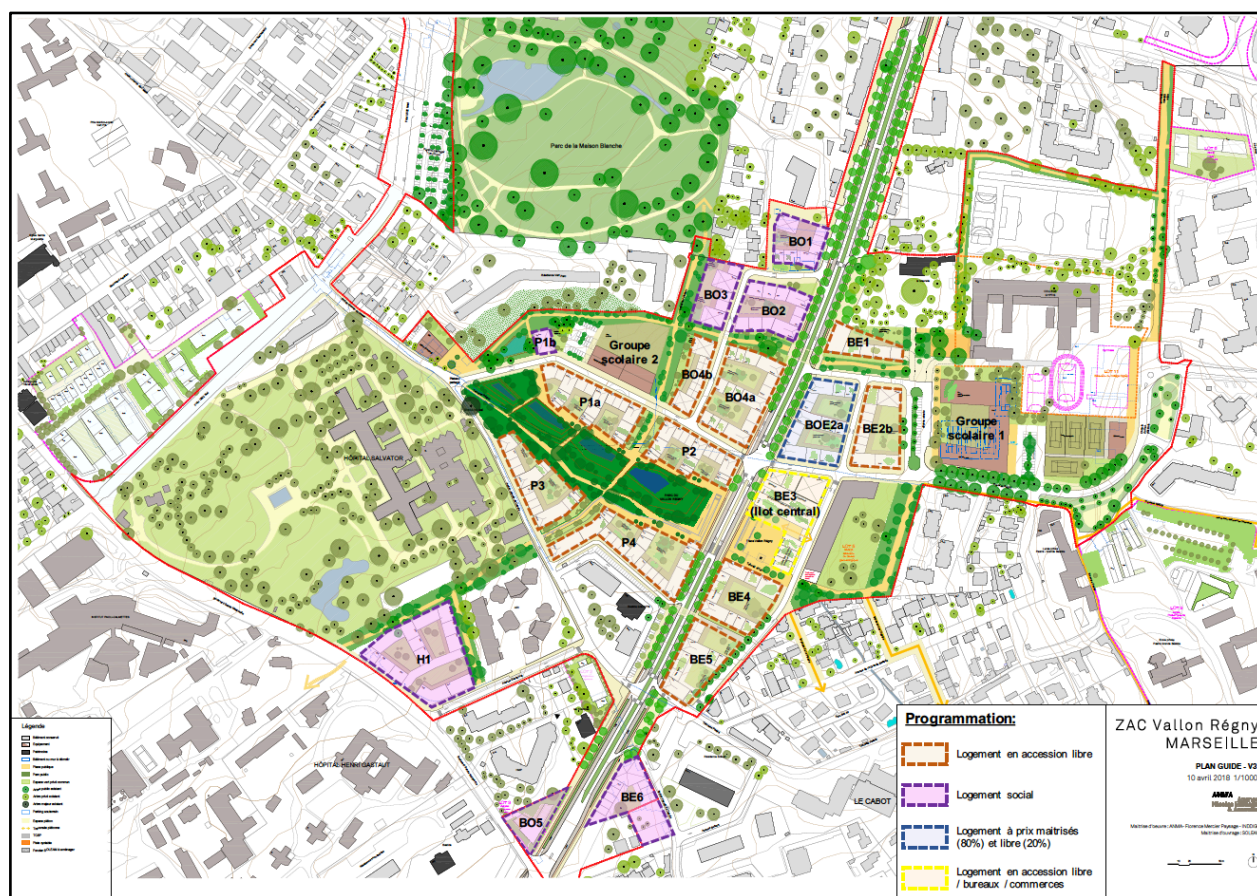
3) LES RECETTES DE LA ZAC

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

Afin de pouvoir envisager la mise en œuvre de ce projet urbain dès que la réglementation urbaine le permettra, (coïncidant avec la livraison du B.U.S), prévisionnellement en 2020, il est envisagé de signature en 2019 10 compromis de vente, relatifs aux ilots destinés à la réalisation de logements en accession libre à la propriété et qui sont maîtrisés sur le plan foncier par l'aménageur, à savoir : BO3, BO4a, BO4b, BE1, BE3, BE5, P1a, P2, P3, P4 (voir tableau de cessions)

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 aidée** : 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,
- **Maison de quartier** : 150 € HT / m² SDP.

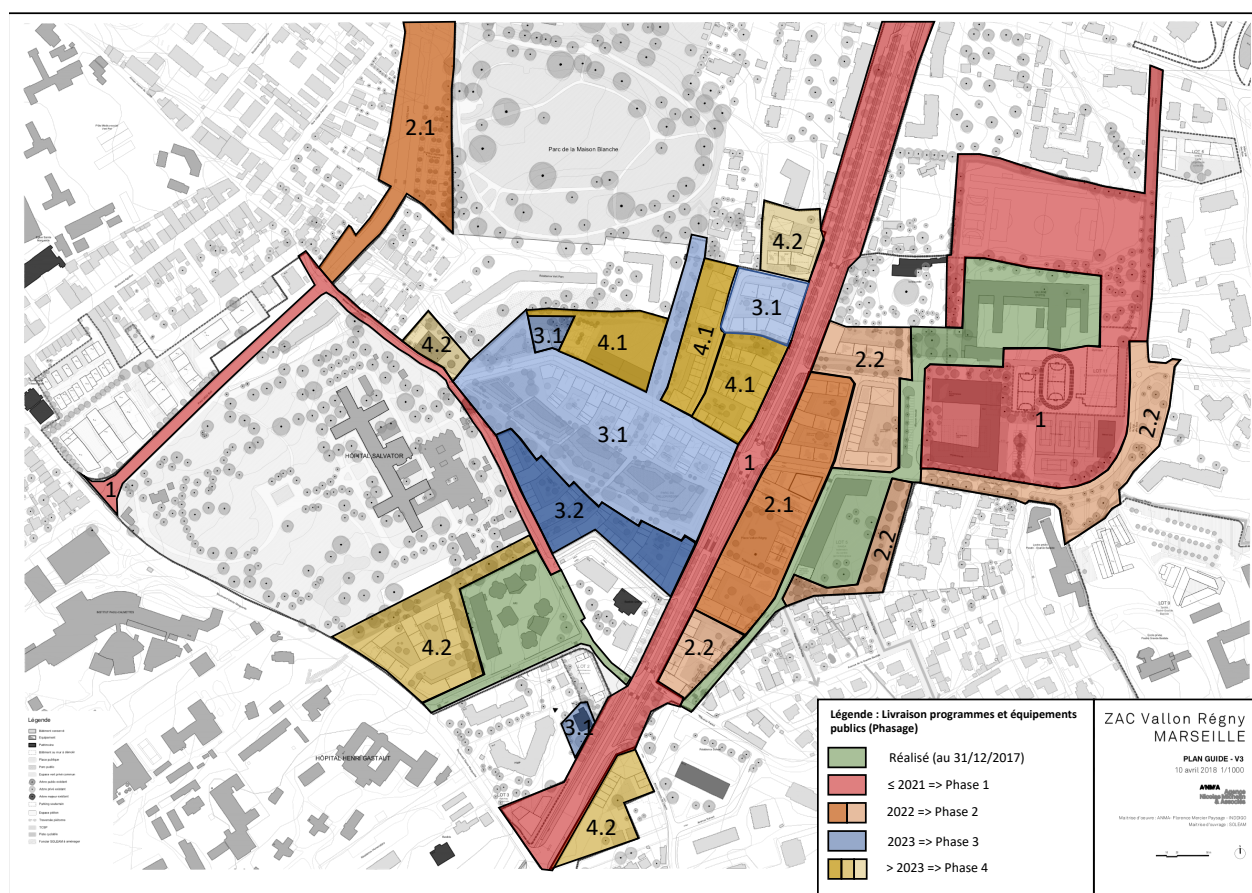


Ceci permettra de mener les premiers ateliers de co-conception en 2019 et de préparer les dossiers de permis de construire des premiers ilots constructibles identifiés dans le phasage de l'aménageur, à savoir les ilots du secteur BE, et le premier d'entre eux l'îlot démonstrateur BE4 (promoteurs : PITCH et AGIR PROMOTION, maîtrise d'œuvre confiée à ANMA).

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

Les 5 compromis de vente signés en décembre 2018 donneront lieu au versement d'acomptes ou de cautionnements bancaires en janvier et février 2019.

10 autres compromis de vente seront signés en 2019 : ilots BO3, BO4a, BO4b, P1a, P2, P3, P4, BE1, BE3, BE5.



Une provision a été mise en place sur le CRAC 2017 afin de permettre des éventuelles minorations de charges foncières induites par des propositions d'améliorations substantielles des programmes immobiliers qui font l'objet d'une consultation.

Cette provision est réduite d'environ 3M€ sur le CRAC 2018 pour tenir compte du résultat lié au 1^{er} appel d'offres et compenser la réévaluation globale à la baisse des recettes foncières pour les mettre en cohérence avec les dernières études de marché menées.

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

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

ilot H1 (terrain APHM)	1 040 000 €	5 200 m2	200 €		SDP	01/12/2020
------------------------	-------------	----------	-------	--	-----	------------

Il est prévu une « participation constructeur », aux équipements publics de la ZAC pour la réalisation d'un programme immobilier de 5 200 m² SDP suite à une cession par l'APHM d'une partie de leur propriété « Salvator » située au sein de la ZAC, à l'angle av de Grand pré/bd Ste Marguerite, à l'horizon 2021.

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

La SOLEAM et la Métropole ont signé un protocole foncier le 13 décembre 2018 en vue de la cession des terrains d'assiette du Boulevard Urbain Sud à la Métropole en 2019 au montant de l'estimation de France domaine (hors remploi).

Les terrains ont été mis à disposition de manière anticipée pour les besoins des travaux à compter du 1^{er} octobre 2018.

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

La participation aux équipements est en hausse, du fait d'une réévaluation du montant prévisionnel des travaux sur le tronçon sud, notamment des éléments reconçus sur le pluvial par rapport au nouveau schéma directeur de la PAD.

Il est à noter qu'un seul marché de travaux sera passé pour la requalification du chemin de cassis et la U522, c'est pourquoi les lignes ont été fusionnées. Toutefois, cela ne modifie pas le calcul de la participation aux équipements. Même process pour les travaux de parking du parc de la Maison blanche qui seront lancés avec la réalisation du tronçon Nord de la U522.

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2018

		VERSION		VERSION		ECART
		2 018		2 017		
Code	Libellé	Budget HT	Budget TTC	Budget TTC	TTC	
191.110	Emprises Troncon Sud	160 400,00	192 480,00	192 480,00	0,00	
191.111	Emprises Troncon Nord	999 001,00	1 198 801,20	1 198 801,20	0,00	
191.316	Démolitions U522 Nord	527 842,00	633 410,40	633 410,40	0,00	
191.315	Dont Provision pour démolitions sup	200 150,00	240 180,00	240 180,00	0,00	
191.313	Réalisation U522 Tronçon Sud	1 606 700,33	1 928 040,40	1 447 200,00	480 840,40	
	<i>Dont 834K€ requalif chemin de cassis</i>				0,00	
	<i>Dont 666K€ tvx provisoires</i>				0,00	
191.321	Réalisation U522 Tronçon Nord	1 279 891,00	1 535 869,20	1 535 869,20	0,00	
	<i>Dont 649K€ tvx pk maison blanche</i>				0,00	
191.400	Honoraires 8%	289 166,67	347 000,00	308 532,77	38 467,23	
191.A310	Rem. Sur dépenses	253 157,55	303 789,06	277 823,68	25 965,38	
TOTAL U522		5 316 308,55	6 379 570,26	5 834 297,25	545 273,01	
60% pris en charge collectivité		3 189 785,13	3 827 742,16	3 500 578,35	327 163,81	
Code	Libellé	Budget HT	Budget TTC	Budget TTC	TTC	
191.100	Dont Acq terrains Ville (15300m2 à 84,15€)	1 300 370,00	1 560 444,00	1 560 444,00	0,00	
191.308	Requalification Traverse Regny Est	1 509 845,00	1 811 814,00	1 811 814,00	0,00	
191.317	Requalification Traverse Régnny Ouest	978 010,00	1 173 612,00	1 173 612,00	0,00	
191.400	Honoraires 8%	199 028,40	238 834,08	238 834,08	0,00	
191.A310	Rem. Sur dépenses	199 362,67	239 235,20	239 235,20	0,00	
Traverse REGNY		4 186 616,07	5 023 939,28	5 023 939,28	0,00	
30% pris en charge collectivité		1 255 984,82	1 507 181,79	1 507 181,79	0,00	
TOTAL PARTICIPATIONS		4 445 769,95	5 334 923,94	5 007 760,13	327 163,81	
MONTANT HT		4 445 769,95		4 173 133,44	272 636,51	

4) LES RECETTES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS MUNICIPAUX

Le montant des participations est calé sur les prévisions de dépenses.

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 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-968 000	-968 000	

Ce poste est constant.

1.2 • Acquisitions et frais sur acquisitions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-1 159 401	
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Réam a 2%-Avt 2)	-12 122 200	-12 122 200	
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 853l47,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-2	
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500	
B : 191/106-Ilot Be-6	-1 000 650	-1 000 650	
B : 191/107-Ilot R	-614 250	-614 250	
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-251 325	-251 325	
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-408 780	-371 280	-37 500
2-Budget Acquisitions	-16 151 232	-16 113 732	-37 500

Poste légèrement en baisse du fait du réajustement à la baisse des frais d'acquisition, qui s'explique par l'engagement pris de revendre dans les 5 ans lors de l'acquisition de la bastide des Trembles.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 336 112	-6 336 112	
B : 191/310-Travaux Divers Réalisés	-322 807	-322 807	
B : 191/311-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-485 069	-85 069	-400 000
B : 191/312-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-812 992	-862 992	50 000
B : 191/313-Requalificat° Ancien Chemin de Cassis/Réalisat° U522 Tronçon Sud	-834 700	-3 107 367	2 272 667
B : 191/314-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-350 000	-350 000	
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-250 000	-200 000	-50 000
B : 191/316-Démolitions U522 Nord	-527 842	-527 842	
B : 191/317-Réalisation Traverse Régnv Ouest	-978 010	-978 010	
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-463 430	-463 430	
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-650 100	-650 100	
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 206 000		-1 206 000
B : 191/321-Requalificat° Parking Maison Blanche/Réalisat° U522 Tronçon Nord	-1 279 891	-1 929 337	649 446
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-679 800	-679 800	
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-666 270	-666 270	
B : 191/328-Réalisation Parc	-2 252 030	-2 252 030	
B : 191/329-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-406 230	-406 230	
B : 191/330-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-223 410	-223 410	
B : 191/331-Mail Piéton Traverse Régnv-Parc Maison Blanche	-284 350	-284 350	
B : 191/801-Requalification Parking Maison Blanche	-649 446		-649 446
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 322 377	-13 989 044	666 667
B : 191/400-Honoraires Techniques	-1 887 527	-2 482 116	594 589
B : 191/460-Etudes Techniques	-532 825	-460 147	-72 678
3c-Budget Honoraires	-2 420 352	-2 942 263	521 911
B : 191/333-Aléas 5%	-982 924	-359 144	-623 780
3c-Budget Travaux	-982 924	-359 144	-623 780

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

Les travaux sur l'ancien chemin de Cassis (élargissement impliquant des démolitions, et requalification) ont été globalisés avec ceux de la U522 sud, un seul marché de travaux étant prévu. De même, les travaux relatifs au parking du parc Maison Blanche ont été globalisés avec la U522 Nord pour la même raison.

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

1.4 • Travaux Équipements scolaires

Pas de modification par rapport au bilan précédent

1.5 • Charges de gestion

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/500-Charges de Gestion	-90 000	-90 000	
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 038	-15 054	16
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-346 559	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-64 117	-64 117	
B : 191/505-Reprographie et Communication	-263 380	-263 380	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-445 091	-445 091	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-763	-763	
4-Budget Dép. Annexes	-1 234 114	-1 234 130	16

Ce poste est constant.

1.6 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-249 828	-249 828	
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 521 826	-1 548 170	26 344
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 923 717	-2 766 181	-157 536
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT		-178 089	178 089
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-364	364
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-211 779	-213 831	2 052
4-Budget Rémunération	-5 021 185	-5 070 498	49 313

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

Le calcul des « rémunérations sur recettes » et « rémunération sur dépenses » est basé sur les modalités suivantes :
7% sur les recettes HT et 5% sur les dépenses HT.

1.7 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-178 091	-170 420	-7 671
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-783 839	
5-Budget Frais Financiers	-961 930	-954 259	-7 671

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

II - LES RECETTES

1.1 Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	18 202 400	19 070 400	868 000
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	9 020 840	7 895 360	-1 125 480
A : 191/102-Foncière Eclas	3 528 021	3 528 021	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	17 361 600	14 911 600	-2 450 000
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	432 000	432 000	
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul		225 800	225 800
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 367 500	1 377 867	10 367
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-8 201 080	-5 436 163	2 764 917
1-Budget Cessions	41 711 281	42 004 885	293 604

Ce poste est globalement en hausse, du fait de la réévaluation de la provision pour abattement sur prix de vente qui avait été mise en place au CRACL précédent afin de pouvoir mener les négociations induites par la consultation des opérateurs, et afin de pouvoir envisager des dispositions financières incitatives pour la réalisation de bâtiments exemplaires sur le plan environnemental et en termes d'innovation. Le 1^{er} dossier traité et les implications financières ont amenés à réduire cette provision, permettant de compenser un réajustement des montants de charges foncières pour les rendre plus cohérents avec le niveau de qualité des programmes attendus et les caractéristiques des ilots à commercialiser.

De plus, la cession des terrains d'assiette du B.U.S est convenue au montant au m2 de l'estimation de France domaines, mais la surface a légèrement été augmentée impliquant une recette légèrement supérieure.

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

1.2 Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 040 000	
A : 191/500-Produits (Loyers)	38 176	40 894	2 718
A : 191/501-Produits Divers	81 468	81 468	
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	1 160 563	1 163 281	2 718

Ce poste est constant (légère hausse non significative).

1.3 Participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 191/410-Participations U522	4 173 133	4 445 770	272 637
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
4-Budget Participations	5 685 780	5 958 417	272 637

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

La participation aux équipements est en hausse, du fait d'une réévaluation du cout des travaux d'aménagement de la U522 au regard des nouvelles préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales.

VI. ANNEXES

* * * * *
* * *

BILAN CONSOLIDE

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-17 273 133	-87 963	-17 361 096
B : 2-Dépenses.Etudes	-1 532 647	-304 541	-1 837 188
B : 3-Dépenses.Travaux	-31 336 320	-6 263 341	-37 599 661
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-3 872 092	-772 696	-4 644 788
B : 5-Dépenses.Divers	-1 437 333	-178 700	-1 616 033
B : 6-Dépenses.Rémunération	-5 687 984		-5 687 984
B : 7-Dépenses.Financiers	-954 260		-954 260
Sous-total dépenses	-62 093 769	-7 607 241	-69 701 010
A : 1-Recettes.Ventes	42 004 885	7 933 883	49 938 768
A : 10-Recettes.Participations équipements VDM	12 967 185	2 593 437	15 560 622
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	1 040 000		1 040 000
A : 4-Recettes.Participations concédant	5 958 417	889 154	6 847 571
A : 5-Recettes.Divers	122 362	10 131	132 493
A : 6-Recettes.Financiers	919		919
Sous-total recettes	62 093 768	11 426 605	73 520 373
Sous-total TVA	1	-1	-3 819 367

BILAN PRÉVISIONNEL VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/18		
1-Budget Etudes	-968 000	-191 966	-1 159 966
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401		-1 159 401
2-Budget Acquisitions	-16 113 732	-87 964	-16 201 696
3a-Budget Travaux Secteur Est	-6 336 112	-1 264 580	-7 600 692
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-13 989 044	-2 796 527	-16 785 571
3c-Budget Honoraires	-2 942 263	-586 375	-3 528 638
3c-Budget Travaux	-359 144	-71 829	-430 973
4-Budget Dép. Annexes	-1 234 130	-162 699	-1 396 829
4-Budget Rémunération	-5 070 498		-5 070 498
5-Budget Frais Financiers	-954 259		-954 259
Sous-total dépenses	-49 126 583	-5 161 940	-54 288 523
1-Budget Cessions	42 004 885	7 933 883	49 938 768
3-Budget Divers	1 163 281	10 132	1 173 413
A : 191/410-Participations U522	4 445 770	889 154	5 334 924
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647		1 512 647
4-Budget Participations	5 958 417	889 154	6 847 571
Sous-total recettes	49 126 583	8 833 169	57 959 752
Sous-total TVA			-3 671 229

BILAN PRÉVISIONNEL GS REGNY

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé au 31/12/18		
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-100 000	-20 000	-120 000
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-4 500	-900	-5 400
1-Budget Etudes Gs Regny	-104 500	-20 900	-125 400
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-8 472 500	-1 694 500	-10 167 000
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 179 520	-435 904	-2 615 424
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 389 976	-277 995	-1 667 971
2-Budget Travaux Gs Regny	-12 041 996	-2 408 399	-14 450 395
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204		-123 204
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-30 000	-6 000	-36 000
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-50 000	-10 000	-60 000
3-Budget Divers Gs Regny	-203 204	-16 000	-219 204
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260		-617 260
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225		-225
4-Budget Remuneration Gs Regny	-617 485		-617 485
Sous-total dépenses	-12 967 185	-2 445 299	-15 412 484
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 967 185	2 593 437	15 560 622
4-Budget Participations Équipements	12 967 185	2 593 437	15 560 622
Sous-total recettes	12 967 185	2 593 437	15 560 622
Sous-total TVA			-148 138

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2018

ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	22-mai
1-Budget Etudes	-1 159 966	-516 299	-185 687	-125 950	-137 400	-137 400	-57 250				20
B : 191/110-Emprises Tronçon Sud	-160 400	-95 000		-65 400							
B : 191/111-Emprises Tronçon Nord	-999 001		-213 000	-786 001							
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-95 000	-213 000	-851 401							
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-12 141 273	-11 860 473	-280 800								
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000									
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000									
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147/48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525									
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	2	-1									-1
B : 191/105-Élargissement Ancien Ch de Cassis : Ccl	-38 500		-38 500								
B : 191/106-Ilot Be-6	-1 000 650	-1 000 650									
B : 191/107-Ilot R	-614 250			-614 250							
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000			-900 000							
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-251 325			-251 325							
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-440 171	-105 521	-110 455	-47 798	-176 396						-1
2-Budget Acquisitions	-16 201 696	-12 781 520	-1 430 405	-47 798	-1 941 971						-2
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-690 425	-690 425									
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-808 202	-808 203									1
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 554 181	-1 554 181									
B : 191/304-Réalisation Voie de Desserte 2	-521 440	-2 284		-519 156							
B : 191/305-Requalification Chemin des Tilleuls	-926 376			-926 376							
B : 191/306-Cheminement Piéton Transversal Est	-256 014					-64 004	-192 011				1
B : 191/307-Réalisation Mail Piéton et Abords Groupe Scolaire	-926 376					-231 594	-694 782				
B : 191/308-Requalification Traverse Regny Est	-1 811 814					-452 954	-1 358 861				1
B : 191/309-Sente Piétonne Rue M. Hartmann-B.U.S	-105 864					-26 466	-79 398				
3a-Budget Travaux Secteur Est	-7 600 692	-3 055 093		-1 445 532		-775 018	-2 325 052				3
B : 191/310-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 826									-3
B : 191/311-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-101 743	-101 743									
B : 191/312-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-1 035 189	-975 188	-60 000								-1
B : 191/313-Requalificat Ancien Chemin de Cassis/Réalisat U522 Tronçon Sud	-3 728 840			-800 000	-1 800 000	-1 128 840					
B : 191/314-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000		-200 000	-220 000							
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-240 000			-114 785	-125 220						5
B : 191/316-Démolitions U522 Nord	-633 410			-633 410							
B : 191/317-Réalisation Traverse Regny Ouest	-1 173 612				-704 167				-469 445		
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-556 116					-222 446	-333 670				
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-780 120								-780 120		
B : 191/321-Requalificat Parking Maison Blanche/Réalisat U522 Tronçon Nord	-2 315 204				-1 736 403	-578 801					
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-815 760							-244 728			-571 032
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-799 524					-799 524					
B : 191/328-Réalisation Parc	-2 702 436				-1 621 462		-1 080 974				
B : 191/329-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-487 476									-487 476	
B : 191/330-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-268 092									-268 092	
B : 191/331-Mail Piéton Traverse Regny-Parc Maison Blanche	-341 220									-341 220	
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-16 785 571	-1 463 757	-260 000	-1 768 195	-5 987 252	-2 729 611	-1 414 644	-244 728	-1 249 565	-1 096 788	-571 031
B : 191/400-Honoraires Techniques	-2 976 817	-542 152	-600 950	-289 684	-638 938	-285 573	-184 184	-200 928	-200 928	-33 488	8
B : 191/460-Etudes Techniques	-551 821	-187 150	-156 795	-95 271	-103 932	-8 661					-12
3c-Budget Honoraires	-3 528 638	-729 302	-757 745	-384 955	-742 870	-294 234	-184 184	-200 928	-200 928	-33 488	-4
B : 191/333-Aléas 5%	-430 973			-94 809	-103 428	-103 428	-103 428	-25 857			-23
3c-Budget Travaux	-430 973			-94 809	-103 428	-103 428	-103 428	-25 857			-23
B : 191/500-Charges de Gestion	-106 015	-53 830	-12 395	-13 260	-13 260	-13 260					-10
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 054	-15 038	-16								
B : 191/502-Assurance	-9 166	-3 284	-140	-1 680	-1 680	-1 680	-700				-2
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-129 674	-30 000	-42 823	-46 716	-46 716	-46 716	-3 893			-21
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 205	-44 198	-14 674	-16 008	-1 334						9
B : 191/505-Reprographie et Communication	-314 479	-142 811	-32 560	-35 520	-35 520	-35 520	-32 560				12
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-529 351	-232 767	-59 741	-63 156	-63 156	-63 156	-47 367				-8
4-Budget Dép. Annexes	-1 396 829	-621 602	-149 526	-172 447	-161 666	-160 332	-127 343	-3 893			-20
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-249 828	-236 828	-13 000								
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses		-528 187	116 840	208 276	203 071						
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 548 170	-317 352	-116 840	-208 276	-450 518	-179 588	-116 600	-127 200	-31 800		4
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 766 181	-322 320	-1 107 439	-58 083	-572 316	-223 356	-227 873	-254 795			1
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178 089	-178 089									
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035									
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-364		-364								
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-213 831										-213 831
4-Budget Rémunération	-5 070 498	-1 696 811	-1 120 803	-58 083	-819 763	-402 944	-344 473	-381 995	-31 800		-213 826
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-170 420	-170 418	-4								2
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-709 376	-29 682	-24 066	-14 840	-5 874					-1
5-Budget Frais Financiers	-954 259	-879 794	-29 686	-24 066	-14 840	-5 874					1
Sous-total dépenses	-54 288 523	-21 839 178	-4 146 852	-4 973 236	-9 909 190	-4 608 841	-4 556 374	-857 401	-1 482 293	-1 130 276	-784 882
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	22 884 480		2 245 248		43 200	9 030 420	11 176 812	388 800			
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	9 474 432		875 624		1 280 400		48 180	6 740 250	529 980		-2
A : 191/102-Foncierie Eclis	4 128 505	4 156 205	-27 700								
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	17 893 920	282 000	1 110 200	9 813 320	5 500 880		98 960		1 088 560		
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	432 000			432 000							
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul	270 960		43 200		22 680			205 080			
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 377 867		1 377 867								
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-6 523 396					-1 708 509	-1 863 828	-1 863 828	-1 087 233		2
1-Budget Cessions	49 938 768	4 438 205	5 624 439	10 245 320	6 847 160	7 321 911	9 460 124	5 470 302	531 307		
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000			1 040 000							
A : 191/500-Produits (Loyers)	41 736	39 249	2 584	-91							-6
A : 191/501-Produits Divers	90 758	88 749	2 009								
A : 191/A401-Produits Financiers	919	920									-1
3-Budget Divers	1 173 413	128 918	4 593	1 039 909							-7
A : 191/410-Participations U522	5 334 923	325 979	325 806	819 343	1 404 588	1 404 588	1 054 620				-1
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647									
4-Budget Participations	6 847 570	1 838 626	325 806	819 343	1 404 588	1 404 588	1 054 620				-1
Sous-total recettes	57 959 751	6 405 749	5 954 838	12 104 572	8 251 748	8 726 499	10 514 744	5 470 302	531 307		-8
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		590 268	-104 720	-114 240	-114 240	-114 240	-114 240	-28 560			-28
D : 191/A520-TVA Reversee	-3 671 229	-409 787							-3 261 442		
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	-18 000 000	-12 562 500	-1 312 500	-1 500 000	-1 500 000	-1 125 000					
D : 191/A620-Remboursement Avances	-9 500 000						-9 500 000				
Sous-total trésorerie transitoire	-3 671 229	15 117 981	-1 417 220	-1 614 240	-1 614 240	-1 239 240	-9 614 240	-28 560	-3 261 442		-28
Trésorerie brute		-315 448	75 318	5 592 414	2 320 732	5 199 150	1 543 280	6 127 621	1 915 193	784 917	-1

ÉCHÉANCIER DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE GROUPE SCOLAIRE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021	2022	2023
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-120 000	-46 220	-73 780				
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-5 400					
1-Budget Etudes Gs Regny	-125 400	-51 620	-73 780				
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 167 000			-2 541 750	-7 116 900	-508 350	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 615 424			-1 307 712	-1 307 712		
B : 1911/350-Travaux Ecole P1c (Gs2)							
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 667 971	-94 056	-664 012	-446 498	-463 404		-1
2-Budget Travaux Gs Regny	-14 450 395	-94 056	-664 012	-4 295 960	-8 888 016	-508 350	-1
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204		-123 204				
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-36 000	-5 599	-25 718	-4 676			-7
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-60 000		-516	-29 748	-29 748		12
3-Budget Divers Gs Regny	-219 204	-5 599	-149 438	-34 424	-29 748		5
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-61 726	-185 178	-308 630	-30 863	-30 863	
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225			-225			
4-Budget Remuneration Gs Regny	-617 485	-61 726	-185 178	-308 855	-30 863	-30 863	
B : 1911/100-Acquisition							
5-Budget Acquisition							
Sous-total dépenses	-15 412 484	-213 001	-1 072 408	-4 639 239	-8 948 627	-539 213	4
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	15 560 622		1 416 867	5 534 000	8 000 000	609 755	
4-Budget Participations Équipements	15 560 622		1 416 867	5 534 000	8 000 000	609 755	
Sous-total recettes	15 560 622		1 416 867	5 534 000	8 000 000	609 755	
Sous-total TVA	-148 138					-148 138	
Trésorerie brute		-213 001	131 458	1 026 219	77 592	-4	

TABLEAU DES ÉCARTS-TTC VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Etudes	-1 160 744	-1 159 966	-778
2-Budget Acquisitions U522	-1 159 401	-1 159 401	
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Vile (Rém a 2%-Avt 2)	-12 141 273	-12 141 273	
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80 000	-80 000	
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 853147,48,50,52,53) Signé	-360 525	-360 525	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	-2	-2	
B : 191/105-Élargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	-38 500	-38 500	
B : 191/106-Ilot Be-6	-1 000 650	-1 000 650	
B : 191/107-Ilot R	-614 250	-614 250	
B : 191/108-Ilot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-900 000	-900 000	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-251 325	-251 325	
B : 191/112-Frais d'Acquisition	-487 110	-440 171	-46 939
2-Budget Acquisitions	-16 248 635	-16 201 696	-46 939
3a-Budget Travaux Secteur Est	-7 600 692	-7 600 692	
B : 191/310-Travaux Divers Réalisés	-386 829	-386 829	
B : 191/311-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-581 743	-101 743	-480 000
B : 191/312-Requalification Avenue Grand Pré et Élargissement Chemin de Cassis au Croisement	-975 189	-1 035 189	60 000
B : 191/313-Requalificat* Ancien Chemin de Cassis/Réalisat* U522 Tronçon Sud	-1 001 640	-3 728 840	2 727 200
B : 191/314-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-420 000	-420 000	
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	-300 000	-240 000	-60 000
B : 191/316-Démolitions U522 Nord	-633 410	-633 410	0
B : 191/317-Réalisation Traverse Régnv Ouest	-1 173 612	-1 173 612	
B : 191/318-Réalisation Voie de Desserte 4	-556 116	-556 116	
B : 191/319-Cheminement Piéton Transversal Arrière Ouest	-780 120	-780 120	
B : 191/320-Réalisation U522 Tronçon Sud	-1 447 200		-1 447 200
B : 191/321-Requalificat* Parking Maison Blanche/Réalisat* U522 Tronçon Nord	-1 535 869	-2 315 204	779 335
B : 191/325-Réalisation Voie de Desserte 1	-815 760	-815 760	
B : 191/326-Réalisation Place Centrale	-799 524	-799 524	
B : 191/328-Réalisation Parc	-2 702 436	-2 702 436	
B : 191/329-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-487 476	-487 476	
B : 191/330-Mail Piéton Ancien Ch Cassis-Traverse Regny	-268 092	-268 092	
B : 191/331-Mail Piéton Traverse Régnv-Parc Maison Blanche	-341 220	-341 220	
B : 191/801-Requalification Parking Maison Blanche	-779 335		-779 335
3b-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 985 572	-16 785 571	799 999
B : 191/400-Honoraires Techniques	-2 263 310	-2 976 817	713 507
B : 191/460-Etudes Techniques	-639 034	-551 821	-87 213
3c-Budget Honoraires	-2 902 344	-3 528 638	626 294
B : 191/333-Aléas 5%	-1 179 509	-430 973	-748 536
3c-Budget Travaux	-1 179 509	-430 973	-748 536
B : 191/500-Charges de Gestion	-106 138	-106 015	-123
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-15 038	-15 054	16
B : 191/502-Assurance	-9 166	-9 166	
B : 191/503-Taxes Foncières	-346 559	-346 559	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-76 466	-76 205	-261
B : 191/505-Reprographie et Communication	-314 479	-314 479	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-529 376	-529 351	-25
4-Budget Dép. Annexes	-1 397 222	-1 396 829	-393
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-249 828	-249 828	
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 521 826	-1 548 170	26 344
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 923 717	-2 766 181	-157 536
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT		-178 089	178 089
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114 035	-114 035	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers		-364	364
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-211 779	-213 831	2 052
4-Budget Rémunération	-5 021 185	-5 070 498	49 313
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-178 091	-170 420	-7 671
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-783 839	-783 839	
5-Budget Frais Financiers	-961 930	-954 259	-7 671
Sous-total dépenses	-53 617 234	-54 288 523	671 289
A : 191/100-Cessions Ilots Parc	21 842 880	22 884 480	1 041 600
A : 191/101-Cessions Ilots Bus Ouest	10 825 008	9 474 432	-1 350 576
A : 191/102-Foncière Eclat	4 128 505	4 128 505	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	20 833 920	17 893 920	-2 940 000
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	518 400	432 000	-86 400
A : 191/105-Cession Ilot R + Mr Boutboul		270 960	270 960
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 641 000	1 377 867	-263 133
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	-9 841 296	-6 523 396	3 317 900
1-Budget Cessions	49 948 417	49 938 768	-9 649
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 040 000	1 040 000	
A : 191/500-Produits (Loyers)	38 708	41 736	3 028
A : 191/501-Produits Divers	90 758	90 758	
A : 191/A401-Produits Financiers	919	919	
3-Budget Divers	1 170 385	1 173 413	3 028
A : 191/410-Participations U522	5 007 761	5 334 924	327 163
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 512 647	1 512 647	
4-Budget Participations	6 520 408	6 847 571	327 163
Sous-total recettes	57 639 210	57 959 752	320 542
Sous-total TVA	-4 021 976	-3 671 229	-350 747

TABLEAU DES ÉCARTS-TTC GS REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-120 000	-120 000	
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-5 400	
1-Budget Etudes Gs Regny	-125 400	-125 400	
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-10 167 000	-10 167 000	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-2 615 424	-2 615 424	
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	-1 667 971	-1 667 971	
2-Budget Travaux Gs Regny	-14 450 395	-14 450 395	
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-123 204	-123 204	
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-36 000	-36 000	
B : 1911/504-Divers et Imprévus	-60 000	-60 000	
3-Budget Divers Gs Regny	-219 204	-219 204	
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-617 260	-617 260	
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225	-225	
4-Budget Remuneration Gs Regny	-617 485	-617 485	
Sous-total dépenses	-15 412 484	-15 412 484	
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	15 560 622	15 560 622	
4-Budget Participations Équipements	15 560 622	15 560 622	
Sous-total recettes	15 560 622	15 560 622	
Sous-total TVA	-148 138	-148 138	

ÉCART ANNÉE 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 191-VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-254 381	-182 013	-72 368
1-Budget Etudes	-254 381	-182 013	-72 368
B : 191/111-Bastide les Trembles	-375 000	-375 000	
B : 191/120-Frais d'Acquisition	-65 215	-9 697	-55 518
2-Budget Acquisitions	-440 215	-384 697	-55 518
B : 191/303-Réalisation Desserte Ilot I (Aménagement Rue M. Hartmann)	-32 212	-32 212	
3a-Budget Travaux Secteur Est	-32 212	-32 212	
B : 191/400-Honoraires Techniques	-22 800	-35 405	12 605
B : 191/460-Etudes Techniques	-113 012	-35 166	-77 846
3c-Budget Honoraires	-135 812	-70 571	-65 241
B : 191/500-Charges de Gestion	-10 000	-1 855	-8 145
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-28	-28	
B : 191/502-Assurance	-810	-119	-691
B : 191/503-Taxes Foncières	-32 430	-23 115	-9 315
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-22 114	-7 732	-14 382
B : 191/505-Reprographie et Communication	-13 688	-3 348	-10 340
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-49 844	-41 227	-8 617
4-Budget Dép. Annexes	-128 914	-77 424	-51 490
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	-45 470	-59 210	13 740
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-48 253	-34 512	-13 741
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-160 389	-322 320	161 931
4-Budget Rémunération	-254 112	-416 042	161 930
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-49	-45	-4
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-34 003	-37 612	3 609
5-Budget Frais Financiers	-34 052	-37 657	3 605
Sous-total dépenses	-1 279 698	-1 200 616	-79 082
A : 191/102-Foncière Eclas	-27 700		27 700
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est		-79 000	-79 000
1-Budget Cessions	-27 700	-79 000	-51 300
A : 191/500-Produits (Loyers)	1 735	2 270	535
A : 191/501-Produits Divers	2 009		-2 009
3-Budget Divers	3 744	2 270	-1 474
A : 191/410-Participations U522	325 979	325 979	
4-Budget Participations	325 979	325 979	
Sous-total recettes	302 023	249 249	-52 774
C : 191/A520-Crédit de TVA Remboursé		99 286	99 286
D : 191/A520-TVA Reversée	-8 600		8 600
D : 191/A610-Remboursement Emprunts	-375 000	-562 500	-187 500
Sous-total trésorerie transitoire	-383 600	-463 214	-79 614
Trésorerie brute	-1 361 275	-1 414 581	

Ecart Année 2018 : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	-27 324	-46 220	18 896
B : 1911/201-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5 400	-5 400	
1-Budget Etudes Gs Regny	-32 724	-51 620	18 896
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)		-94 056	94 056
2-Budget Travaux Gs Regny		-94 056	94 056
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-5 364		-5 364
3-Budget Divers Gs Regny	-5 364		-5 364
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-124 343	-61 493	-62 850
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	-225		-225
4-Budget Remuneration Gs Regny	-124 568	-61 493	-63 075
Sous-total dépenses	-162 656	-207 169	44 513
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	209 758		-209 758
4-Budget Participations Équipements	209 758		-209 758
Sous-total recettes	209 758		-209 758
D : 1911/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire			
Trésorerie brute	47 102	-207 169	
Solde de T à fin 2017	1 093 302		
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018	-220 871		
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		-528 448	

TABLEAU DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS

Tableau des acquisitions :

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Versement de fonds
1-Acquisitions	Elargissement Ancien Ch de Cassis 847 A 117p et 118p	847 A 117 et 118	CCI	38 500	769	0	01/10/2019
1-Acquisitions	Ilot BE-6 (parcelles 847 D 4, 83 et 193)	847D 4, 83 et 193	LIAUTAUD	369 250	1 055	350	01/01/2019
1-Acquisitions	Ilot BE-6 (parcelle 847 D 191-365 bd Ste Marguerite)	847D191	indivision FELLOUS/BOUTBOUL	506 800	1 448	350	01/01/2019
1-Acquisitions	Ilot BE-6 (parcelle 847 D 7-av de Solvert)	847D 7	copro residence Solvert	124 600	1 246	100	01/01/2019
1-Acquisitions	Ilot BO-1 (Parcelle 847A199)	847 A 199	PASCAL	900 000	3 135	0	01/01/2021
1-Acquisitions	Ilot R (parcelle 847 A 27-77 ancien ch de cassis)	847 A 27	indivision LEROUX/BRESSANGE	614 250	1 755	350	01/01/2021
Total 1-Acquisitions				2 553 400	9 408		
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K124p	853 K 124	Mme Marcelli & Mme Melia	4 000	50	0	01/01/2019
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K125	853 K 125	Mme Marcelli & Mme Melia	9 000	121	0	01/01/2019
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K126	853 K 126	Mme Marcelli & Mme Melia	200 000	2 667	0	01/01/2019
11-Acquisitions U522	reliquat carrefour U522/bd ste Marguerite	853 I 21	APHM	0	26	85	31/12/2019
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 4p	853 K 4	indivision DUMONCEAU	120 000	1 200	0	01/01/2020
11-Acquisitions U522	U522 sud - parcelle 853 L35 (Clos Sainte Marguerite)		copro Clos Ste Marguerite	65 400	654	100	01/12/2020
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 94p	853 K 94	copro	20 000	300	0	01/01/2020
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 21	853 K 21	Mme DIMECK & M. LOPEZ SANCHEZ	300 000	344	0	01/01/2020
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 109	853 K 109	copro (ALLEE DES CYCLAMENS)	126 000	1 500	84	01/01/2020
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 112P	853 K 112	copro	50 000	700	0	01/01/2020
11-Acquisitions U522	U522 Troncon Nord parcelle 853 K 123p	853 K 123	copro	170 000	2 000	0	01/01/2020
Total 11-Acquisitions U522				1 064 400	9 562		
12-Indemnité de réemploi	remploi (acq DUP)			251 325	0	0	01/01/2021
Total 12-Indemnité de réemploi				251 325	0		
15-Acquisitions Foncier Public	Terrains municipaux- phase 2	847 A 168, 169, 171, 173, 174, 177, 183	AMP/VDM	260 000	3 086	84	01/01/2019
Total 15-Acquisitions Foncier Public				260 000	3 086		
Total général				4 129 125	22 056		

Tableau des cessions :

Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA
ilot BO-3	1 882 500 €	2 510 m2	750 €	SDP	21/12/2019	21/09/2024
ilot BO-4a	2 122 500 €	2 830 m2	750 €	SDP	01/06/2019	01/12/2024
ilot BO-4b	2 122 500 €	2 830 m2	750 €	SDP	01/06/2019	01/12/2024
Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)	6 127 500	8 170				
ilot BO-1	481 800 €	2 190 m2	220 €	SDP	01/06/2023	01/12/2025
ilot BO-2	946 000 €	4 300 m2	220 €	SOGIMA	21/12/2018	31/12/2021
ilot BO-5 (HMP Les Trembles)	219 060 €	1 217 m2	180 €	HMP	01/06/2018	01/02/2019
Total 4a-Cessions logement social	1 646 860	7 707				
ilot BO-2	36 000 €	120 m2	300 €	SDP	21/12/2018	31/12/2021
ilot BO-4a	85 000 €	340 m2	250 €	SDP	01/01/2021	01/02/2021
Total 4b-Cessions Activités/bureaux	121 000	460				
Total général	7 895 360	16 337				

OP.191 ZAC VALLON REGNY - CRAC 2018

	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA
	ilot BE-1	1 768 000 €	2 720 m2	650 €		SDP 01/06/2019	01/12/2021
	ilot BE-2a	793 000 €	1 220 m2	650 €	FINANCEMENT REALISATION	SDP 21/12/2018	31/12/2020
	ilot BE-3	2 380 000 €	3 400 m2	700 €		SDP 01/06/2019	01/12/2020
	ilot BE-4	2 944 500 €	4 530 m2	650 €	PITCH PROMOTION & AGIR PROMOTION	SDP 21/12/2018	31/10/2020
	ilot BE-5	2 359 500 €	3 630 m2	650 €		SDP 01/06/2019	01/12/2021
	ilot BE-6	702 000 €	1 080 m2	650 €		SDP 01/06/2023	01/12/2025
	Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)	10 947 000	16 580				
	ilot BE-2b	63 000 €	420 m2	150 €	13 HABITAT	SDP 21/12/2018	21/09/2021
	Total 3a-Cessions Services	63 000	420				
	ilot BE-2a	1 952 000 €	4 880 m2	400 €	FINANCEMENT REALISATION	SDP 21/12/2018	31/12/2020
	Total 4-Cessions logements intermédiaire (à prix maîtrisé)	1 952 000	4 880				
	ilot BE-2b	602 800 €	2 740 m2	220 €	13 HABITAT	SDP 21/12/2018	21/09/2021
	ilot BE-2b	135 000 €	450 m2	300 €	13 HABITAT	SDP 21/12/2018	21/09/2021
	ilot BE-6	237 600 €	1 080 m2	220 €		SDP 01/06/2023	01/12/2025
	Total 4a-Cessions logement social	975 400	4 270				
	ilot BE-2a	75 000 €	250 m2	300 €	FINANCEMENT REALISATION	SDP 21/12/2018	31/12/2020
	ilot BE-3	199 200 €	664 m2	300 €		SDP 01/06/2019	01/12/2020
	ilot BE-5	72 500 €	290 m2	250 €		SDP 01/06/2019	01/12/2021
	ilot BE-6	50 000 €	200 m2	250 €		SDP 01/06/2023	01/12/2025
	Total 4b-Cessions Activités/bureaux	396 700	1 404				
	ilot BE-3	450 000 €	1 800 m2	250 €		SDP 01/06/2019	01/12/2020
	ilot BE4	127 500 €	510 m2	250 €	AGIR PROMOTION	SDP 21/12/2018	31/10/2020
	Total 5b-Cessions Commerces	577 500	2 310				
	Total général	14 911 600	29 864				

	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA
	ilot P-1a	4 513 500 €	5 310 m2	850 €		SDP 01/06/2019	01/12/2022
	ilot P-2	3 848 000 €	4 810 m2	800 €		SDP 01/06/2019	01/12/2022
	ilot P-3	3 663 500 €	4 310 m2	850 €		SDP 01/06/2019	01/12/2023
	ilot P-4	6 472 000 €	8 090 m2	800 €		SDP 01/06/2019	01/12/2023
	Total 3-Cessions logement accession (à prix libre)	18 497 000	22 520				
	ilot P-1c	360 000 €	2 400 m2	150 €	VdM (école 2	SDP 01/06/2021	01/12/2024
	Total 3a-Cessions Services	360 000	2 400				
	ilot P-1b	213 400 €	970 m2	220 €		SDP 21/12/2019	01/12/2023
	Total 4a-Cessions logement social	213 400	970				
	Total général	19 070 400	25 890				

	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Propriétaire ou acquéreur	Date CV ou AF	Date AA
	parcelle 847 D 27	36 800 €	736 m2	50 €	Mme Boutboul 847D271 (ex 847 D 192)	31/08/2019	21/12/2019
	Total 2-Cessions	36 800	736				
	ilot R	189 000 €	1 260 m2	150 €	VdM (maison de quartier)	SDP 01/01/2021	01/12/2024
	Total 3a-Cessions Services	189 000	1 260				
	Total général	225 800	1 996				

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

VALLON REGNY

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° T1600916CO**

AVENANT N° 14

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a été approuvé le bilan de la concertation et créé la Zone d'Aménagement Concerté dite « du Vallon Régny ».

Le mode de réalisation retenu pour la réalisation de la ZAC du Vallon Régny étant la convention publique d'aménagement, aujourd'hui concession d'aménagement, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006, la réalisation de l'opération à Marseille Aménagement.

Marseille Aménagement a établi le dossier de réalisation de la ZAC de Vallon Régny, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 07/0243/TUGE en date du 19 mars 2007.

De même, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération n° VOI/3/079/CC du 12 février 2007 a approuvé le Programme des Équipements Publics relevant de sa compétence dont le Boulevard Urbain Sud (BUS).

Par délibération n°07/0720/TUGE en date du 16 juillet 2007, le Conseil Municipal a approuvé le compte rendu à la collectivité locale (CRACL) de l'opération arrêté au 31 décembre 2006.

Par **avenant n°1**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 08/1236/DEVD du 15/12/2008, la concession d'aménagement a été prorogée d'une durée de 3 années.

Par **avenant n°2**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 10/10629/DEVD du 25/10/2010, les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées et la concession d'aménagement a été à nouveau prorogée de 5 années, portant son échéance au 22 mai 2018.

Par **avenant n°3**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°11/0868/DEVD du 17/10/2011, a été précisée la participation financière de la Ville de Marseille, induite par la réduction du niveau des charges foncières des programmes de logements sociaux et son échéancier de versement au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2010 et présenté conjointement au présent à l'approbation du Conseil Municipal

Par **avenant n°4**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°12/0547/DEVD du 25 juin 2012, a été précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2011.

Par **avenant n°5**, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°13/0474/DEVD du 17 juin 2013, a été précisé le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2012.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision. Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

L'**avenant n°6** notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par **avenant n°7** approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0803/UAGP du 10 Octobre 2014, et notifié le 14 novembre 2014, ont été précisés le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2013 ainsi que l'échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire.

Par **avenant n°8** approuvé par délibération du Conseil Municipal n°15/0471/UAGP du 29 Juin 2015, et notifié le 20 Juillet 2015, ont été précisés la réalisation d'un groupe scolaire, nécessitant une prorogation de 5 années de l'opération et la mise en place d'une participation aux équipements d'un montant de 6,3M€ ; ainsi qu'un nouvel échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire au regard du CRACL arrêté au 31 décembre 2014 au vu du décalage du lancement de la commercialisation de cette opération.

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'**avenant n°9** a été approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Vallon Régný à compter du 1er janvier 2016.

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

Par **avenant n°11 (17/0728)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 010-2349/17/CM du 24 Juillet 2017 ont été approuvés le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation.

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

Par **avenant n°12 (18/0847)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 026-4644/18/CM du 18 Octobre 2018 et notifié le 27 novembre 2018 a pour objet de modifier les modalités de rémunération.

Par **avenant n°13 (19/0127)** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain URB 047-5178/18/CM du 13 décembre 2018 et notifié le 4 Janvier 2019, le montant de la participation du Concédant aux équipements publics et l'échéancier de versement et le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation ont été validés.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement.

Compte tenu du phasage de commercialisation (4 phases de 2021 à 2025) suite à l'appel à projet de 2018 et de la réglementation urbaine (coincidant avec la livraison du BUS), il apparaît nécessaire de proroger l'opération du 22 mai 2023 au 22 mai 2027.

Le montant global de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan est constant, en revanche le montant de la participation de la Métropole aux équipements publics (U522 et traverse Régný) est porté d'un montant de 5 007 761 € TTC à 5 334 924€ TTC pour tenir compte de la réévaluation du cout des travaux sur le tronçon Sud, notamment des éléments reconçus sur le pluvial par rapport au nouveau schéma de la PAD.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de proroger la durée de la concession de 4 années supplémentaires,
- d'approuver le montant et le nouvel échéancier de versement de la participation aux équipements,
- d'approuver le nouvel échéancier de versement des rémunérations sur dépenses prises par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

La durée de la concession d'aménagement est prorogée de 4 années supplémentaires, portant son échéance au 22 mai 2027.

ARTICLE 2 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 61 524 812€ HT à 62 093 768€ HT (soit 73 520 373€ TTC).

Le montant de la participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération est inchangé, soit 1 512 647 €. Ce montant a été intégralement versé au 31/12/17.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, la participation du Concédant aux équipements publics de l'opération est fixée à 5 334 924 € TTC, dont l'échéancier de versement est le suivant :

2018 : 325 979 € TTC versé

2019 : 325 806 € TTC

2020 : 819 343 € TTC

2021 : 1 404 588 € TTC

2022 : 1 404 588 € TTC

2023 : 1 054 620 € TTC

ARTICLE 3 :

Au titre de l'article 21.1 « Rémunération du concessionnaire » du Cahier des Charges de Concession modifié par avenant n°10, le montant de la rémunération est portée de 1 521 826 € à 1 548 170€.

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

Déjà pris à fin 2018: 845 539€

2019 : 0 € TTC

2020 : 0 € TTC

2021 : 247 447 € TTC

2022 : 179 588 € TTC

2023 : 116 600 € TTC

2022 : 127 200 € TTC

2023 : 31 796 € TTC

Concernant la rémunération sur le groupe scolaire Vallon Regny, les modalités restent les mêmes et son montant de 617 260 € également.

ARTICLE 4 :

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

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole Aix Marseille:	Pour le concessionnaire :
Le Vice-président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme	Le Directeur Général
Henri PONS	Jean-Yves MIAUX

AVENANT N°1 A LA CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,

LA VILLE DE MARSEILLE,

ET LA SPL SOLEAM

**POUR LE VERSEMENT PAR LA VILLE DE MARSEILLE A LA ZAC DE VALLON REGNY D'UNE
PARTICIPATION EN VUE DE LA REALISATION D'UN GROUPE SCOLAIRE**

**(ART. L.1523-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET ART. L. 300-5 DU CODE DE
L'URBANISME)**

ENTRE

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

Ci-après dénommée « Le Concédant »

ET

La Ville de Marseille représentée par M. Jean-Claude GAUDIN agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015,

Ci-après dénommée « la Ville »

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000,00€, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif au 49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 1. immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 26 juin 2014,

Ci-après dénommée « SOLEAM » ou « l'Aménageur » ou « le concessionnaire »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

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

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

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

Par délibération n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a été approuvé le bilan de la concertation et créé la Zone d'Aménagement Concerté dite « du Vallon Régny ».

Le mode de réalisation retenu pour la réalisation de la ZAC du Vallon Régny étant la convention publique d'aménagement, aujourd'hui concession d'aménagement, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier par délibération n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006, la réalisation de l'opération à Marseille Aménagement.

Marseille Aménagement a établi le dossier de réalisation de la ZAC de Vallon Régny, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 07/0243/TUGE en date du 19 mars 2007.

De même, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par délibération n° VOI/3/079/CC du 12 février 2007 a approuvé le Programme des Équipements Publics relevant de sa compétence dont le Boulevard Urbain Sud (BUS).

Par délibération n°07/0720/TUGE en date du 16 juillet 2007, le Conseil Municipal a approuvé le compte rendu à la collectivité locale (CRACL) de l'opération arrêté au 31 décembre 2006.

Par avenant n°1, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 08/1236/DEVD du 15/12/2008, la concession d'aménagement a été prorogée d'une durée de 3 années.

Par avenant n°2, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 10/10629/DEVD du 25/10/2010, les modalités de rémunération du concessionnaire ont été modifiées et la concession d'aménagement a été à nouveau prorogée de 5 années, portant son échéance au 22 mai 2018.

Par avenant n°3, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°11/0868/DEVD du 17/10/2011, a été précisée la participation financière de la Ville de Marseille, induite par la réduction du niveau des charges foncières des programmes de logements sociaux et son échéancier de versement au regard du CRAC arrêté au 31 décembre 2010.

Par avenant n°4, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°12/0547/DEVD du 25 juin 2012, a été précisé le nouveau montant de la participation financière de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRACL arrêté au 31 décembre 2011.

Par avenant n°5, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°13/0474/DEVD du 17 juin 2013, a été précisé le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard des nouvelles hypothèses de commercialisation prises en compte dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2012.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement. Au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. L'avenant n°6 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par avenant n°7 approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0803/UAGP du 10 Octobre 2014, et notifié le 14 novembre 2014, ont été précisés le nouvel échéancier de versement de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan au regard du CRACL

arrêté au 31 décembre 2013 ainsi que l'échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire.

Par avenant n°8 approuvé par délibération du Conseil Municipal n°15/0471/UAGP du 29 Juin 2015, et notifié le 20 Juillet 2015, ont été précisés la réalisation d'un groupe scolaire, nécessitant une prorogation de 5 années de l'opération et la mise en place d'une participation aux équipements d'un montant de 6,3M€; ainsi qu'un nouvel échéancier de versement par anticipation de la rémunération sur dépenses du concessionnaire au regard du CRACL arrêté au 31 décembre 2014 au vu du décalage du lancement de la commercialisation de cette opération.

Par avenant n°9, la Métropole d'Aix Marseille s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°06/0541 de l'opération ZAC Vallon REGNY en date du 22 Mai 2006.

Le groupe scolaire, équipement public relevant de la compétence de la Ville de Marseille, lui sera remis conformément au programme des équipements publics de la ZAC et à l'article 18 de la concession d'aménagement.

Conformément aux articles R311-7 du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 17 de la concession d'aménagement « ZAC de Vallon Régny », la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement de cet équipement relevant de sa compétence et destiné à être intégré dans son patrimoine.

Dans ce contexte, la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de Vallon Régny prévoit en son article 17 que la SOLEAM peut recevoir notamment des participations d'autres collectivités territoriales que son concédant, après accord de celui-ci ; les conditions de ces participations sont définies par conventions spécifiques entre SOLEAM et lesdites collectivités.

Dans ce contexte, la Ville de Marseille souhaite verser à l'opération une participation destinée au financement de ces équipements, et plus précisément la réalisation du Groupe scolaire de Vallon Régny.

Par une délibération du conseil municipal n°15/0471/UAGD en date du 29/06/2015, approuvant le CRACL de Vallon Régny arrêté au 31/12/2014, la Ville de Marseille, alors concédante, a décidé d'accorder à la construction du Groupe Scolaire, dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Vallon Régny, une participation aux équipements publics d'un montant prévisionnel de 6,3 millions €.

Le CRACL de l'opération ZAC Vallon Régny, arrêté au 31/12/2015, a réajusté le montant prévisionnel du coût de réalisation du Groupe scolaire, au regard de l'augmentation de +50% de sa capacité initiale pour répondre aux besoins générés par les projets immobiliers à venir en frange de la ZAC d'une part, et sur la base des derniers ratios constatés dans la profession d'autre part, pour un montant de travaux estimé à 15 560 621 € TTC (y compris le foncier d'assiette du projet, estimé à 7 500m²).

La Ville de Marseille, par une délibération de son conseil municipal en date du 03/10/16 a donné son accord au versement au profit de l'opération d'aménagement d'une participation d'un montant prévisionnel de 15 560 621 € TTC en vue de la réalisation de ce groupe scolaire et a autorisé son Maire à signer la convention correspondante.

La Métropole Aix Marseille Provence, par une délibération de son conseil métropolitain en date du 17/10/16 a donné son accord au versement par la Ville de Marseille au profit de l'opération d'aménagement d'une participation d'un montant prévisionnel de 15 560 621 € et a autorisé son Président à signer la convention correspondante.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles R 311-7 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, la convention 16/0679 qui a fait l'objet de la délibération FCT 030-1858/15/CC et signée le 23/11/2016 précise les conditions de versement d'une participation par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée par une concession d'aménagement en date du 22 mai 2006 et dont la Métropole est désormais Concédante.

Le montant du Groupe Scolaire qui sera implanté sur l'ilot T1 de la ZAC Vallon Régny ayant été précisé en phase APD, et le besoin de relocalisation de terrains de tennis municipaux se trouvant sur cette emprise étant confirmé, il est nécessaire de présenter à l'approbation des parties un avenant à la convention en conséquence. C'est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1– OBJET DU PRESENT AVENANT A LA CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles R 311-7 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT et de l'article 17 de la concession d'aménagement relative à la réalisation de la ZAC de Vallon Régny, la Ville de Marseille s'est engagée par convention n°16/0679 signée le 23/11/2016, à verser une participation à la SPL SOLEAM au profit de l'opération d'aménagement ZAC Vallon Regny pour assurer le financement des équipements scolaires.

Le montant du Groupe Scolaire qui sera implanté sur l'îlot T1 de la ZAC Vallon Régny ayant été précisé en phase APD, et au regard des besoins de relocalisation de terrains de tennis municipaux se trouvant sur l'emprise de cette îlot, il est nécessaire de présenter à l'approbation des parties un avenant à la convention en conséquence.

C'est l'objet du présent avenant.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation versée par la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 15 560 622 € TTC (quinze millions cinq cent soixante mille six cents vingt deux € TTC).

La participation sera versée directement à la SPL SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11315 00001 08006546617 91.

La participation ainsi définie fera l'objet de quatre versements :

- Le 01/06/2019, la somme de 1 416 867 € dont 116 867,14€ Déjà perçue,
- Le 01/06/2020, la somme de 5 534 000 €,
- Le 01/06/2021, la somme de 8 000 000 €,
- Le 01/06/2022, la somme de 609 755 €,
- Le solde éventuel après réception sans réserve des ouvrages ou après levée des réserves, au vu des coûts définitifs actualisés et révisés, établis sur la base du Décompte Général et Définitif des marchés de travaux, cumulé avec le montant des prestations de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques engagés pour la réalisation de cet ouvrage.

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA PARTICIPATION ET REALISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

3.1. - La participation est destinée au financement de la réalisation d'équipements scolaires de 16 classes (6 classes maternelles et 10 classes élémentaires) et de la relocalisation des terrains de tennis situés sur l'emprise de l'îlot T1, à déplacer sur l'îlot T2 (yc frais de relocalisation provisoire le cas échéant, au regard de la libération de l'îlot T2 occupé par le Département jusqu'en janvier 2020) d'un montant prévisionnel de 15 560 622€ TTC (TVA à 20%), décomposé comme suit :

- 125 400 € TTC d'études
- 14 450 395 € TTC de travaux, dont 2 615 424 € d'imprévus (reconstitution des terrains de tennis + réalisation d'un court supplémentaire et d'un club house)
- 219 204 € TTC de frais divers (assurances, frais de reprographie, publicité)
- 148 138 € de TVA résiduelle
- 617 485 € de rémunération du concessionnaire
- L'assiette foncière sera mise à disposition par la Ville de Marseille pour la réalisation des équipements (groupe scolaire et équipement sportif).

3.2. – La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont un intérêt commun à la réalisation de l'opération de la ZAC de Vallon Régny. Au titre de l'opération, le Programme des Equipements Publics prévoit la réalisation des travaux de construction des équipements scolaires. Les collectivités ont donc un intérêt commun à ce que ces travaux soient réalisés sous la diligence d'un unique

Maître d'Ouvrage au titre notamment du PEP de la ZAC. A cet effet, la Ville de Marseille autorise expressément la Métropole ou son concessionnaire à intervenir sur son domaine public au titre de la réalisation du Programme des Equipements Publics de la ZAC, y compris pour ce qui relève de la réalisation des terrains de tennis (et équipements de superstructure rattachés) sur l'îlot T2.

3.3. - Ces équipements devront être réalisés dans le respect du planning suivant :

- Démarrage de la phase n°1 d'études et de conception : 2^{ème} semestre 2017
- Démarrage de la phase de travaux : 2^{ème} semestre 2019
- Livraison de l'équipement scolaire : 3^{ème} trimestre 2021

3.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'adaptation des règles d'urbanisme, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné au caractère exécutoire de ladite adaptation.

3.5. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'obtention d'autorisations administratives, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné à l'obtention de ces autorisations.

3.6. - Dans l'hypothèse où la réalisation de ces équipements publics nécessite le versement de participations par d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, le respect du planning prévu à l'alinéa ci-dessus est subordonné au versement effectif de ces participations.

3.7. - La SPL SOLEAM s'engage à tenir la Ville de Marseille informée d'éventuels retards dans l'adaptation des règles d'urbanisme, dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou dans le versement de ces participations de nature à compromettre le respect de ce planning et, d'une façon générale, de tout retard dans l'utilisation des sommes versées conformément à leur destination.

ARTICLE 4

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

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

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence la notifieront à la SOLEAM en lui faisant connaître la date à laquelle leur délibération respective approuvant le projet d'avenant à la convention et autorisant le Maire de la Ville de Marseille ainsi que la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence à la signer auront été reçues par le Préfet de Département rendant ces délibérations exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SOLEAM de ces notifications.

Fait en 4 exemplaires à Marseille le

Pour la Ville :	Pour la Métropole : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme Henri PONS	Pour le concessionnaire SOLEAM : le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
-----------------	---	--

SOLEAM

* *

*

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

ZAC DE VALLON RÉGNY

**PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
MODIFICATIF N°2**

La SOLEAM s'est vue confier 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.

Le Programme des Equipements publics de la ZAC a été approuvé au Conseil Communautaire du 12 Février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007, et modifié par délibération du Conseil de Métropole en date du 17 octobre 2016.

Des adaptations sont à apporter pour intégrer la réalisation d'un nouvel équipement nécessaire au futur quartier.

En effet , il s'agit de prévoir la réalisation d'un équipement sportif municipal, constitué de 5 courts de tennis et d'un club house, qui viendra perenniser cette offre de service sur le quartier, les 4 courts de tennis actuels étant situés sur l'emprise du futur groupe scolaire à réaliser sur l'ilot T1 de la ZAC.

C'est l'objet du présent modificatif au Programme des Equipements Publics de la ZAC Vallon Régnny, qui vient modifier les titres suivants :

« 1-PHASAGE OPERATIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS PRIS EN CHARGE DANS LE BILAN DE LA ZAC »

« 2- EQUIPEMENTS PUBLICS »

« 3- TABLEAU RECAPITULATIF DE LA VENTILATION DES COUTS »

L'ensemble de la présentation générale et du mémoire technique reste inchangé.

2. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1- PHASAGE OPERATIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS PRIS EN CHARGE DANS LE BILAN DE LA ZAC

PHASE 1 :

- Réalisation du dépose minute du collège et du parking adjacent, de manière concomitante avec la réalisation du collège
- Une voie Est en façade des ilots J et H (entre la traverse Régný et l'avenue de la grande Bastide) et réseaux sous voirie (y compris raccordement à l'existant)
- Requalification de l'avenue de Grand Pré et élargissement de l'ancien Chemin de Cassis à l'angle de l'avenue de Grand Pré

PHASE 2 :

- **L'équipement sportif municipal composé de 5 courts de tennis et d'un club house**
- La voie U522 tronçon Sud (entre bd Ste Marguerite et l'ancien Chemin de Cassis) et réseaux sous voirie
- Requalification de la traverse Régný et réseaux sous voirie (y compris raccordement à l'existant)

PHASE 3 :

- Réalisation des équipements scolaires
- Réalisation de l'ensemble des voiries restant à réaliser, y compris réseaux sous voirie raccordement à l'existant
- Prolongation des contre-allées jusqu'au croisement avec l'ancien chemin de Cassis
- Réalisation de l'ensemble des espaces verts de la zone, y compris le bassin de rétention paysager

2- TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS , DE LA REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGE ET DE LEUR FINANCEMENT

		Montant en € HT	en € TTC (TVA 20%)	FINANCEMENT				MAITRISE D'OUVRAGE	GESTIONNAIRE FUTUR		
				SOLEAM VIA BILAN DE ZAC	METROPOLE AMP	VILLE DE MARSEILLE	CD 13				
VOIRIES, PARKINGS, ET RESEAUX DIVERS											
TRAVAUX REALISES ET ENGAGES											
SECTEUR EST											
Réalisation desserte du collège (VRD, dépose minute, parking, place provencale pour partie) <i>largeur: 25,5m (chaussée 2x4m de large + arrêt minute de 2m + pk en épis de 5m + pk longitudinal de 2m + pk en épis de 5m + 2 trottoirs de 3,5m+3m + espace vert de 2m minimum) + réseaux télécom et éclairage</i>			575 354 €	690 425 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	METROPOLE AMP + Ville de Marseille et les concessionnaires pour leurs réseaux respectifs	
Réalisation voie de liaison collège-contre allées + bassin de rétention Pelissier			683 482 €	820 178 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM		
Réalisation desserte ilot I (VRD entre traverse Regny et av Gde Bastide) <i>largeur: 11,7m (chaussée 5,5m de large + 1 bande stationnement de 2m + 2 trottoirs de 2m+2,2m) + réseaux EP,EU,AEP,elec,telecom,gaz, éclairage</i>			1 274 784 €	1 529 741 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM		
SECTEUR OUEST											
Requalification et élargissement de l'avenue Grand Pré et chemin de Cassis au croisement <i>largeur av de Grand Pré minimale: chaussée 5,5m de large +1 bande de stationnement de 2m +2 trottoirs de 2m + emprise variable selon emprise disponible) + réseaux EP,EU,AEP,elec,telecom,gaz, éclairage</i>			821 920 €	986 304 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	METROPOLE AMP + Ville de Marseille et les concessionnaires pour leurs réseaux respectifs	
TRAVAUX RESTANT A REALISER											
SECTEUR EST											
Réalisation de la contre allée Est du BUS <i>largeur: 9,85m (chaussée 3m de large +1piste cyclable de 1,9m +1 trottoir de 2,35m + 1 bande plantée de 2,6m)+ réseaux EP,EU,AEP,telecom,gaz,éclairage</i>			estimation CRACL AU 31/12/2015	1 562 393 €	1 874 872 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	METROPOLE AMP + Ville de Marseille et les concessionnaires pour leurs réseaux respectifs
Requalification de la contre allée Est existante <i>largeur: 9,85m (chaussée 3m de large +1piste cyclable de 1,9m +1 trottoir de 2,35m + 1 bande plantée de 2,6m)+ réseaux EP,EU,AEP,elec,telecom,gaz,éclairage</i>				298 433 €	358 120 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation voie de liaison entre ilot B et traverse Régnny <i>largeur: 11,9m (chaussée 5,5m de large +1 bande de stationnement de 2m +2 trottoirs de 2m+2,4m) + réseaux EP,EU,AEP,elec,gaz,éclairage</i>				223 604 €	268 325 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Requalification traverse Regny Est <i>largeur: 16m (chaussée 6,5m de large +2 pistes cyclables de 1,5m chacune +2 trottoirs de 1,7m+2,2m)+ réseaux EP,EU,AEP,elec, telecom,gaz,éclairage</i>				1 509 845 €	1 811 814 €	70%	30%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation place provencale <i>3 espaces reliés par des emmarchements: la place basse desservant les commerces et servant au marché, la place haute servant de parvis au collège et l'accès à la Bastide la Maurelle + réseaux EP,EU,AEP,telecom,éclairage</i>				506 083 €	607 299 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation Talweg partie Est <i>Talweg transversal à fonction hydraulique, ensemencé en prairie rustique et planté de frênes oxyphylles ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et murs de soutènements habillés en gabions de 30 cm d'épaisseur</i>				31 354 €	37 625 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Requalification chemin des Tilleuls <i>requalification de cet axe piétonnier, qui sera planté d'un double alignement de tilleuls sur prairie fleurie</i>				107 646 €	129 175 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	

SECTEUR OUEST									
Requalification Ancien chemin de Cassis <i>largeur: 12m (chaussée 5,5m de large + 1 bande de stationnement de 2m + 2 trottoirs 2,5m +2m)+ réseaux EP,EU,AEP,elec,telecom,gaz,éclairage</i>		828 690 €	994 428 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Requalification traverse Régnv Ouest <i>largeur: 12m (chaussée 6m de large +2 pistes cyclables de 1,5m chacune +2 trottoirs de 1,5m)+ réseaux EP,EU,AEP,telecom,elec,gaz,éclairage</i>		754 898 €	905 878 €	70%	30%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation de la contre allée Ouest du BUS <i>largeur: 9,85m (chaussée 3m de large + 1 bande de stationnement de 2m + 1 piste cyclable de 1,9m +1 trottoir de 1,5m + 1 bande plantée de 2,6m) + réseaux EU, EP, AEP, telecom,gaz,éclairage</i>		3 006 196 €	3 607 435 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Requalification de la contre allée Ouest existante <i>largeur: 9,85m (chaussée 3m de large + 1 bande de stationnement de 2m + 1 piste cyclable de 1,9m +1 trottoir de 1,5m + 1 bande plantée de 2,6m) + réseaux telecom,gaz,éclairage</i>		333 841 €	400 609 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation U522 tronçon Sud <i>largeur: 15,5m (chaussée 6,5m + 2 pistes cyclables de 2m chacune + 2 trottoirs 3m +2m) + réseaux EP,EU,éclairage</i>		1 186 604 €	1 423 925 €	40%	60%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation U522 tronçon Nord <i>largeur: 15,1m (chaussée 6,5m + 2 pistes cyclables de 2m chacune + 2 trottoirs 2,6m +2m) + espace tampon paysager (enherbement et plantations aléatoires) de 4m de large + réseaux EP,EU,AEP,élec,telecom,gaz,éclairage</i>		1 125 673 €	1 350 808 €	40%	60%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation Mail Nord (traverse Régnv-impassé Pelissier) <i>largeur: 25m (chaussée 5,5m + 2 bandes de stationnement de 2m chacune + 1 trottoir 2,5m + mail de 13m de large en revêtement perméable) + réseaux élec,telecom,gaz,éclairage</i>	estimation CRACL AU 31/12/2015	345 474 €	414 569 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation Mail Sud (traverse Régnv-ancien ch de Cassis) <i>largeur: 26m (chaussée 5,5m + 2 bandes de stationnement de 2m chacune + 2 trottoirs 3,5m +1,5m + mail de 13m de large en revêtement perméable) + réseaux EP,EU,AEP,telecom,elec, gaz,éclairage</i>		609 314 €	731 177 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Requalification impasse Pelissier (Est-Ouest) <i>largeur minimale: 8m (chaussée 5,5m + 2 trottoirs de 2,5m +l'autre d'une largeur variable selon emprises disponibles) + réseaux elec,gaz,éclairage</i>		102 138 €	122 566 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation traverse Ilots A et C <i>largeur: 12m (chaussée 5,5m + 1 bande de stationnement de 2m + 2 trottoirs 2,5m +2m)+ réseaux EP,EU,elec,telecom,éclairage</i>		193 832 €	232 598 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation place centrale <i>dallage pierre calcaire 70cmx70cm</i>		731 177 €	877 412 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation Talweg partie ouest <i>Talweg transversal à fonction hydraulique, ensemencé en prairie rustique et planté de frênes oxyphylles ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et murs de soutènements habillés en gabions de 30 cm d'épaisseur</i>		31 200 €	37 440 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Réalisation bassin de rétention paysager <i>bassin de rétention à ciel ouvert, traité en parc paysager public et aire de jeux</i>		1 556 614 €	1 867 937 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
Requalification parking Maison Blanche <i>parking paysager 30m de largeur, stabilisé et plantations aléatoires (trèfles, mûriers à papier, oliviers, chênes verts)</i>		655 246 €	786 295 €	100%	0%	0%	0%	SOLEAM	
BOULEVARD URBAIN SUD <i>NON COMMUNIQUE</i>			NON COMMUNIQUE	0%	0%	100%	0%	METROPOLE AMP	
BATIMENTS PUBLICS									
Equipements scolaires et sportifs <i>6 classes maternelles+10 classes élémentaires 5 courts de tennis + club house</i>		12 967 185 €	15 560 622 €	0%	0%	100%	0%	SOLEAM	Ville de Marseille
Collège <i>NON COMMUNIQUE</i>		non communiqué, hors bilan ZAC		0%	0%	0%	100%	CD13	CD13
MAISON DE QUARTIER <i>500 m2 SDP</i>		1 500 000 €	1 800 000 €	0%	0%	100%	0%	Ville de Marseille	Ville de Marseille
TOTAL		33 522 980 €	40 227 576 €						

Les autres éléments du PEP non contraires à celles du présent modificatif sont et demeurent en vigueur.