



SOLEAM

* * *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION D'AMENAGEMENT
ZAC DE VALLON REGNY
N°T1600916CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2023

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	3
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	3
CONTEXTE ET PROGRAMME	6
II. NOTE DE CONJONCTURE.....	12
LA ZAC	12
DEPENSES RELATIVES A LA ZAC.....	12
<i>a. Foncier :.....</i>	<i>12</i>
<i>b. Études et honoraires techniques:.....</i>	<i>13</i>
<i>c. Travaux :.....</i>	<i>13</i>
<i>d. Travaux d'équipement du secteur BE1.....</i>	<i>16</i>
<i>e. Dépenses annexes :.....</i>	<i>16</i>
<i>f. Rémunération :.....</i>	<i>16</i>
<i>g. Frais financiers :.....</i>	<i>17</i>
RECETTES RELATIVES A LA ZAC.....	18
<i>a. Cessions :.....</i>	<i>18</i>
<i>b. Participations constructeurs aux équipements publics :.....</i>	<i>19</i>
<i>c. Participations de la ville de Marseille aux équipements :.....</i>	<i>19</i>
<i>d. Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régny :.....</i>	<i>19</i>
<i>e. Participations :.....</i>	<i>20</i>
BILAN DE L'OPERATION ZAC.....	21
ECHEANCIER PREVISIONNEL DE LA ZAC	22
LE GROUPE SCOLAIRE	24
DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE	24
RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE	24
BILAN DE L'OPERATION GROUPE SCOLAIRE	25
SYNTHESE ZAC + GROUPE SCOLAIRE.....	26
BILAN.....	26
ECHEANCIER PREVISIONNEL	26

I. INTRODUCTION

DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION

CONVENTION	
Type d'opération	Concession d'Aménagement
Vocation	Dominante de logements avec bureaux, RDC commerciaux, services et équipements associés (groupe scolaire, médiathèque etc.) / VRD et parc urbain
Concédant	Métropole Aix-Marseille Provence
Concessionnaire	SPL SOLEAM

DELIBERATIONS	
Création de la ZAC	Délib. n°05/0564/TUGE du 20/06/2005
Approbation de la convention n°06/0541	Délib. n°06/0205/TUGE du 27/03/2006
Notification au concessionnaire	22/05/2006
Durée initiale	4 ans à compter du 22/05/2006
Réalisation de la ZAC	Délib. n°07/0243/TUGE du 19/03/2007
Durée prolongée	Avenant n°1 : échéance 22/05/2013 Avenant n°2 : échéance 22/02/2018 Avenant n°8 : échéance 22/05/2023 Avenant n°14 : échéance 22/05/2027
Échéance	27/05/2027

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2022	3 316k €
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2023	3 316k €
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2022	4 446k € HT
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2023	4 446k € HT
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2022	1 513k €
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2023	1 513k €
Avance de trésorerie	9 500k €

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR		
	NATURE	CONDITIONS D'IMPUTATION
Gestion	Forfaitaire	50 000 € / an pour 2023, 2024 et 2025
Dépenses d'acquisitions auprès des collectivités locales	Proportionnelle	2% du montant des dépenses HT
Dépenses	Proportionnelle	5% du montant des dépenses HT
Recettes	Proportionnelle	7% du montant des recettes HT (Cf. avt n°12)
Liquidation	Proportionnelle	0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes pour la rémunération de liquidation

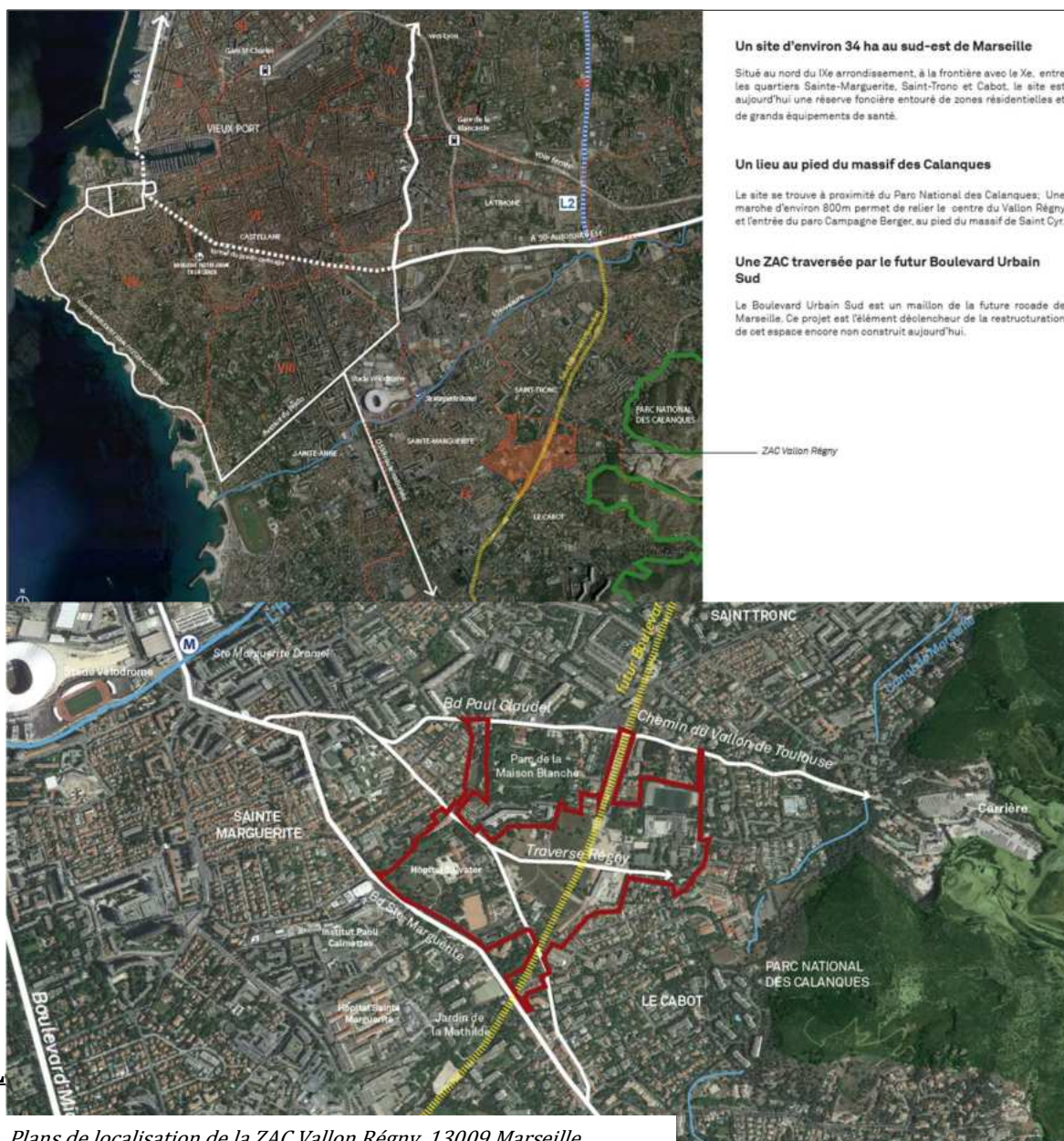
PRIX DE CESSIONS ET MONTANTS DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS (actualisables au TP01)	
PRIX DE CESSIONS	
Bureaux	300 € HT / m ² de SDP
Commerces	250 à 300 € HT / m ² de SDP
Équipements (hors équipements publics)	150 € HT / m ² de SDP
Équipements publics	Estimation des Domaines
Logements en accession libre à la propriété	650 à 850 € HT / m ² de SDP
Logements en accession à prix maîtrisés	400 € HT / m ² de SDP
Logements en accession sociale à la propriété	300 € HT / m ² de SDP
Logements locatifs sociaux	220 € HT / m ² de SDP hors ilot B05 à 180 € HT / m ² de SDP
MONTANT DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC	
300 € / m ² de SDP	

CONTEXTE ET PROGRAMME

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2006, une concession publique afin de réaliser l'aménagement de la ZAC de VALLON RÉGNY située 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 Sainte-Marguerite au sud. Il s'agit d'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 permettant, à terme, le « désenclavement » des quartiers sud de la Ville.

Cette opération a pour triple vocation d'accompagner l'arrivée de ce 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 de la ZAC Vallon Régny, 13009 Marseille

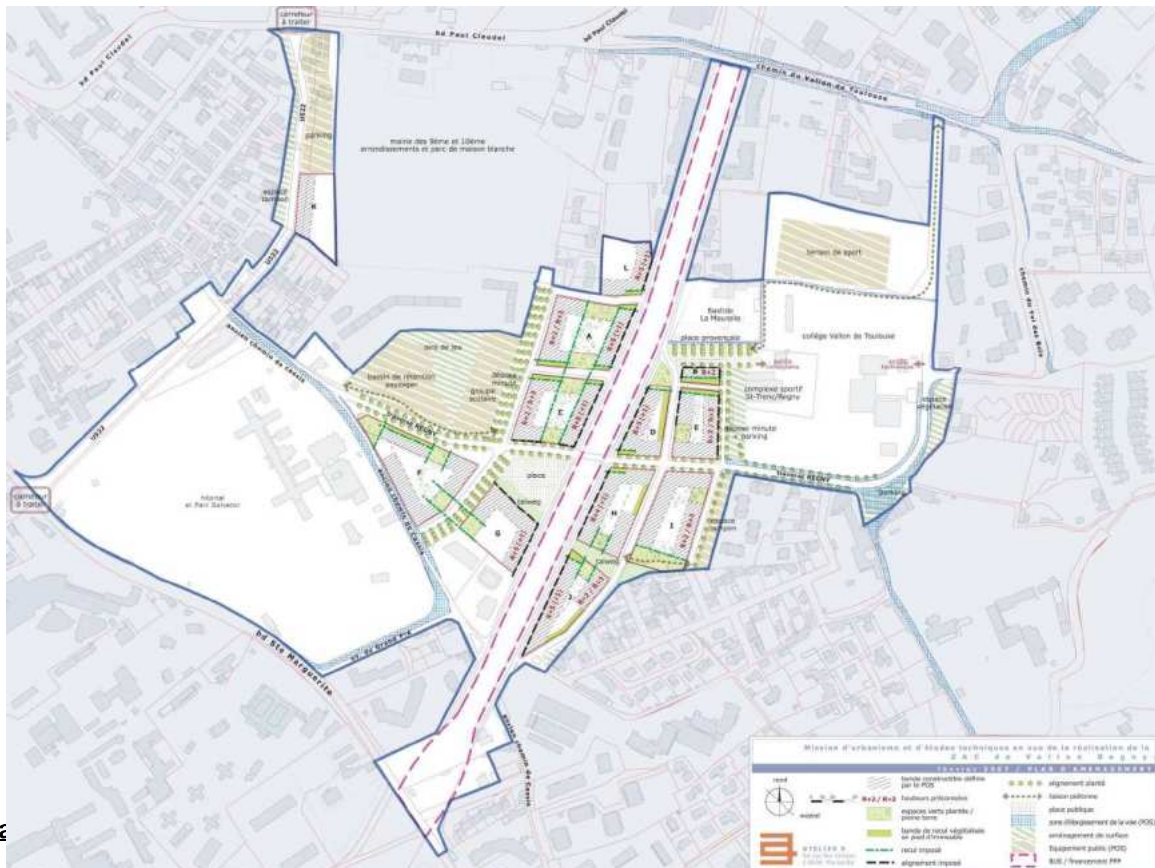
Dans le cadre des études préalables menées lors du dossier de création approuvé le 20 juin 2005 et du dossier de réalisation approuvé le 19 mars 2007, les grands principes d'aménagements suivants ont été retenus :

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

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

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

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



L

Plan masse initial, Atelier 9

La volonté des élus de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le B.U.S, 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 Régn y au droit de l'ilot I et réalisation de la voie nouvelle nommée Martha HARTMANN).

Depuis 2016, un nouvel urbaniste-conseil de ZAC (ANMA/Florence Mercier Paysages/INDDIGO) 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 B.U.S, pertinence des contre-allées, interrogation de la densité au travers d'une réflexion sur les formes urbaines, réflexion sur la réalisation d'un complexe sportif municipal...).
- La multiplication de projets d'initiatives privées aux franges extérieures de la ZAC, représentant un potentiel de 800 logements environ, nécessitant le renforcement des équipements publics de la zone.

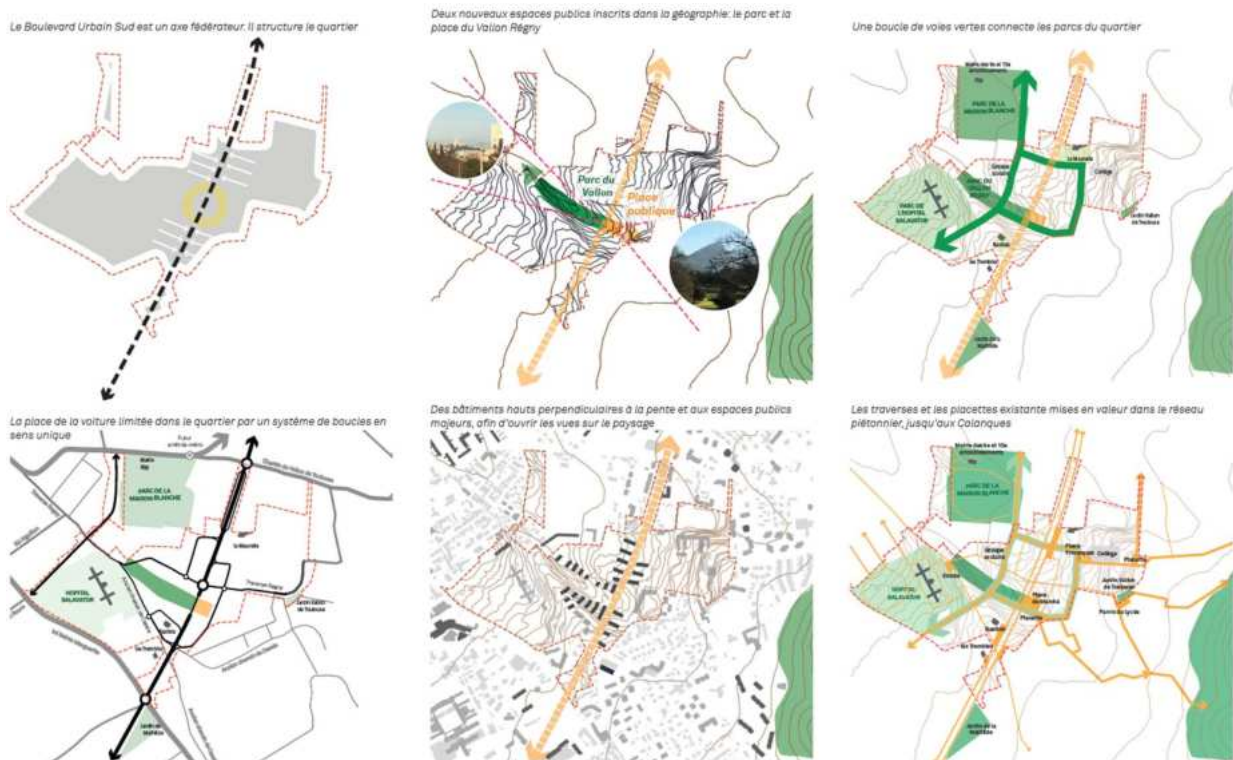
Ces questionnements s'inscrivent dans une nouvelle dynamique liée à la réalisation du B.U.S, dont le tronçon reliant l'échangeur Florian au bd Ste Marguerite, traversant la ZAC Vallon Régn y, est livré en 2020. Ceci coïncide avec l'approbation du PLUI en décembre 2019, qui permet la mise en œuvre opérationnelle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

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement :

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

- La qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
 - Une trame verte inscrite dans la géographie du vallon
 - Le Boulevard Urbain Sud comme trait d'union du quartier et fédérateur de l'intensité urbaine
 - Une structuration de l'espace public par l'implantation et la forme urbaine des constructions, qui permettent des vues sur le grand paysage
- La mixité sociale et fonctionnelle :
 - Un quartier à dominante résidentielle
 - Une polarité mixte autour de la place du Vallon Régn y
 - 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 commun, en encourageant les déplacements à 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 îlots privés
 - Contribuer à la réduction de la production de déchets
 - Des solutions innovantes en termes de production d'énergie en favorisant les énergies renouvelables
- L'organisation des déplacements et la desserte des terrains :
 - Une meilleure desserte en transports en commun
 - Un nouveau maillage viarie 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



Détail des grands principes du plan guide à l'échelle du quartier

agement et de Programmation (OAP) n°21
dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), qui permet l'urbanisation suivant les nouvelles prescriptions urbaines depuis janvier 2020.

Le plan masse général de l'opération ci-après illustre les évolutions du projet.



IV.B. :

A la demande du concédant, ce plan guide est amené à intégrer de nouvelles évolutions de programme qui seront travaillées à partir de 2024, notamment sur la partie ouest de la ZAC. Il y aura des impacts sur le tracé des voies dont la traverse Régné mais aussi sur la configuration de certains lots à bâtir en relation avec le Parc Urbain.

Une programmation déclinée ilot par ilot, avec affectation des capacités constructives suivantes :

SECTEUR	ILOT	SURFACE AU SOL	PROGRAMME	SURFACE DE PLANCHER (non administrative)	Niveaux parking	Espaces plantés (30% min)	Dont pleine terre (20% min)	Emprise au sol (60%max)
PARC	P-1a	3553m ²	logement acc libre	5310m ² sp	2	30%	27%	59%
	P-1b	614m ²	logement social	970m ² sp	2	39%	39%	52%
	P-1c	3320m ²	en attente					
	P-2	2922m ²	logement acc libre	4810m ² sp	2	37%	26%	59%
	P-3	3360m ²	logement acc libre	4310m ² sp	2	42%	31%	56%
	P-4	4854m ²	logement acc libre	8090m ² sp	2	32%	21%	55%
TOTAL		18623m²		25890m² sp				
BUS-OUEST	BO-1	2142m ²	logement social	2190m ² sp	1	36%	21%	52%
			logement social	4300m ² sp	2	26%	26%	54%
	BO-2	3126m ²	Activité	120m ² sp				
	BO-3	1815m ²	logement social	2510m ² sp	2	29%	29%	55%
	BO-4a	4470m ²	logement acc libre	6030m ² sp	2	31%	29%	59%
			Activité	340m ² sp				
	BO-4b	1899m ²	logement acc libre	2830m ² sp	2	33%	33%	57%
BO-5 HMP	1282m ²	logement social	1217m ² sp	1	32%	32%	46%	
TOTAL		14734m²		19537m² sp				
BUS-EST	BE-1	2296m ²	médiathèque maison de quartier	2720m ² sp	2	33%	33%	75%
	BE-2a	3680m ²	logement acc libre (20%), acc prix maîtrisés (80%) Activité	6100m ² sp 250m ² sp	2	26%	19%	61%
	BE-2b	2833m ²	logement social Crèche	3190m ² sp 420m ² sp	2	30%	28%	58%
	BE-3	2996m ²	logement acc libre Bureaux Commerces Serres	3400m ² sp 660m ² sp 1800m ² sp 1000m ² sp	2	0%	0%	100%
	BE-4	3387m ²	logement acc libre Activité	4530m ² sp 510m ² sp	2	30%	23%	54%
	BE-5	2711m ²	logement acc libre Activité	3630m ² sp 290m ² sp	2	28%	0	51%
	BE-6	1836m ²	logement acc libre Activité	2160m ² sp 250m ² sp	2	68%	60%	116%
	TOTAL		19739m²		30660m² sp			
TENNIS	T-1	7187m ²	Groupe scolaire 1	3750m ² sp				
	T-2	3794m ²	Tennis	0m ² sp	2	0%	0%	17%
	TOTAL		10981m²		3750m² sp			
Hopital	H1	9695m ²	logement social	5200m ² sp				
	H2		extension maison accueil	55m ² sp				
	TOTAL		9695m²		5255m² sp			
TOTAL		73772m ²	Logement	70777m ² sp				
			social	19577m ² sp	27,7 %			
			acc libre	46320m ² sp	65,4 %			
			acc px maîtrisés	4880m ² sp	6,9 %			
			Activité	5220m ² sp				
			Equipements	9345m ² sp				
TOTAL			85342m² sp					
Programme initial ZAC								
			logement					
			social	21 275				
			acc libre	51 060				
			acc malt	12 765				
			activité	11 500				
			équipement					
			TOTAL	96 600				
Réalisé au sein de la ZAC précédemment								
Hopital	H-2	7230m ²	maison d'accueil spécialisée ARI	2636m ² sp				service public ou d'intérêt collectif
BUS-EST	J	5750m ²	Centre de gérontologie	8380m ² sp				service public ou d'intérêt collectif
TOTAL		79522m ²	Logement	70777m ² sp	73,5 %			
			Activité	5220m ² sp	5,42 %			
			Equipements	20361m ² sp	21,13 %			
	TOTAL			96358m² sp				

N.B. :

Les surfaces renseignées dans ce tableau sont indicatives donc peuvent évoluer au gré des :

- Adaptations des programmes immobiliers nécessaires à leur faisabilité ;
- Évolutions de programmation dans la ZAC souhaitées par la Métropole AMP.

II. NOTE DE CONJONCTURE

LA ZAC

DEPENSES RELATIVES A LA ZAC

a. Foncier :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, l'aménageur maîtrise la quasi-totalité des terrains nécessaires à la réalisation du futur quartier.

Pour mémoire, en 2020, la parcelle appartenant à la copropriété Le Clos Ste-Marguerite, sur l'emprise de la voie nouvelle U522 Sud, ainsi que les terrains appartenant à la CCI permettant de régulariser l'élargissement de l'Ancien Chemin De Cassis (réalisés) ont été acquises.

B-PRÉVISIONNEL

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

En 2024, la SOLEAM devra poursuivre les négociations foncières qui peuvent faire l'objet d'accords amiables. Le dépôt du dossier de DUP est prévu entre 2024 et 2025, afin de s'assurer de la complète maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

- Négociation en 2024 des emprises nécessaires pour la réalisation du cheminement piéton Salvator (abords ilot H1), auprès de l'APHM pour une acquisition en 2025.
- Acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'ilot BO1 en 2026 pour 1 200k €.
- Acquisitions U522 :
 - Poursuite des négociations amiables pour l'acquisition des parcelles d'assiette de la U522 – tronçon Nord (entre ancien chemin de Cassis et bd Paul Claudel) : les superficies impactées ont été précisées lors de la remise du dossier d'étude PRO.
 - Acquisitions envisagées à l'amiable, entre 2022 et 2024. Les autres acquisitions se feront dans le cadre de la DUP.
- Autres acquisitions :
 - Acquisition auprès de collectivités publiques : la SOLEAM se portera acquéreur entre 2024 et 2025, des reliquats de terrains appartenant à la Collectivité, situés au cœur de l'opération et nécessaires au remembrement foncier des îlots constructibles ou à la régularisation des espaces publics. Pour les remembrements des îlots constructibles, la désaffectation doit être constatée et le domaine public déclassé, les démarches et la délibération sur ce sujet se poursuivront en 2024.
La Métropole mettra à disposition de la SOLEAM les emprises destinées à l'aménagement de voiries, telle que la parcelle cadastrée 853K22, dont une partie est nécessaire à la réalisation de la U522 tronçon Nord.

La partie des terrains municipaux restant à acquérir représente un montant d'environ 118k€ HT dont les frais d'acquisitions liés sont provisionnés.

b. Études et honoraires techniques :

A- AVANCEMENT à FIN 2023

Durant l'année 2023, les études relatives au nouveau dossier de réalisation se sont poursuivies pour un dépôt du DDAE entre fin 2024 et mi 2025.

Ont été aussi maintenues des études de coordination urbaine ainsi que des études urbaines, paysagères et environnementales permettant d'accompagner les opérations des constructeurs.

Ainsi, se sont poursuivies :

- La mission d'OPC urbain, chargé de la coordination générale de l'opération, ainsi que de la mission de CIM Management.
- La poursuite de la mise à jour du nouveau dossier de réalisation (PGC et PEP modificatifs, étude de sécurité et de sûreté publique, étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau, évaluation environnementale avec étude d'opportunité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en intégrant l'étude d'opportunité de création d'un réseau de chaleur ou froid ayant recours aux énergies renouvelables art L300-1 du code de l'urbanisme).
- Les études techniques (caractérisation des sols etc.) permettant de définir les contraintes inhérentes à la mise en œuvre du projet d'aménagement, tant pour la réalisation des programmes immobiliers que pour l'aménagement des espaces publics.
- Les études de conception des espaces publics de la ZAC. Le renouvellement de l'Accord-Cadre de MOE des Espaces Publics a été notifié au premier trimestre 2023. Le poste « honoraires techniques » s'ajustera nécessairement pour prendre en compte cet Accord-Cadre.
- La poursuite des diagnostics archéologiques anticipés.

B-PRÉVISIONNEL

L'ensemble des études précédemment citées se poursuivra. Il est à noter que :

- Il sera nécessaire de relancer un Accord-Cadre pour la mission d'architecte-urbaniste conseil et de réévaluer le budget associé.
- Il sera nécessaire de relancer un Accord-Cadre pour les missions d'OPC urbain/interchantier et CIM et de réévaluer le budget associé.

c. Travaux :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, ont été réalisés :

- La rue Martha Hartmann reliant la traverse Régnny 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). Celle-ci sera reprise en accompagnement des lots à bâtir BE2a et BE2b ;

- La voie de desserte reliant la traverse Péliissier et les contre-allées au parking de l’allée Didier Garnier. Cette voie n’a pas été mise en service et ouverte à la circulation mais permet le cheminement piétons ;
- Le réaménagement de l’avenue de Grand Pré et de son carrefour avec l’ancien chemin de cassis ;
- Les démolitions sur la parcelle cadastrée 847 D3 ancien chemin de cassis ;
- La mise en sécurité de la bastide des Trembles ;
- La voie U522 Sud (2022) ;
- La requalification de l’Ancien Chemin de Cassis (2022) ;
- Les abords du groupe scolaire ;
- La requalification d’une partie est de la traverse Régny/chemin Val des bois (2023) ;
- La requalification de l’allée des Tilleuls.

B-PRÉVISIONNEL

Les estimations sont basées sur les études de la maîtrise d’œuvre Espaces Publics, EGIS, ou sur les montants des marchés notifiés y compris aléas :

- Estimation AVP pour la zone Est (y/c Chemin du Val des Bois)
- L’estimation des Études Préliminaires pour les autres espaces publics de la ZAC côté Ouest
- Les montants estimés au PEP pour les équipements publics de superstructure.

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



livraison début 2023 puis GPA fin 2023.

- **Secteur 2 : Démolitions et Réalisations U522 Nord** : 100% entre 2025 et 2026. Ceci est conditionné par la maîtrise foncière des emprises nécessaires au développement de la voie, soit à l’amiable, soit par la DUP dont le dépôt du dossier est prévu entre 2024 et 2025.

- **Secteur 4 et 5 : Requalification Ancien Chemin de Cassis** : la majorité en 2022 avec levée des réserves et livraison début 2023 puis GPA fin 2023.
- **Secteur 6 : Mail piéton Hôpital Salvator APMH** : 643k € HT prévus initialement mais considérant les incertitudes liées au lot H1 côté APMH, ce montant est neutralisé. Un budget recalibré pourra être réévalué à terme en fonction des échanges avec l'APMH.
- **Secteur 9 : Réalisation Parc** : démarrage prévisionnel en fin 2025 mais 90% en 2026. Ceci est conditionné par l'instruction du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale dont le dépôt est prévu courant 2024. Ce DDAE est un prérequis à la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC (dont PGC et PEP) permettant ainsi la poursuite des aménagements dans le secteur ouest.
- **Secteur 11 : Cheminements Piétons transversal BO** : 100% en 2026.
- **Secteur 12 : Réalisation Voie de Desserte BO** : 30% en 2025 afin d'assurer la viabilisation et l'accès aux futurs lots B02 et B03 puis 70% en 2026.
- **Secteur 13 : Réalisation Traverse Régnys Ouest** : 100% en 2026. Cf. explications ci-dessus pour le secteur 9 « Réalisation Parc »
- **Secteur 14 : Réalisation Place Centrale** : 1/3 en 2025 et 2/3 en 2026.
- **Secteur 15 : Sente Piétonne et Rue M. Hartmann** : 56% en 2022 (dévoisement réseaux BE4) et le solde (requalification rue Hartmann et aménagement sente piétonne) en 2026. Attention, le budget prévisionnel restant apparaît limité pour réaliser l'aménagement prévu. En effet, le dévoisement du réseau profond sous le lot BE4 a grevé une importante partie du budget.
- **Secteur 16 : Cheminement Piéton Centre de Gérontologie** : 1/3 en 2025 et 2/3 en 2026.
- **Secteurs 17 et 20 : Requalification chemin du Val des Bois Est et Chemin des Tilleuls (allée Gilberto Bosquès)** : 98,5% en 2023, le solde en 2024 (DGD des marchés de travaux).
- **Secteur 18 : Square et traverse Regny** : 646k € HT prévus initialement mais ce montant neutralisé car la réalisation de ce secteur est encore en arbitrage du côté du concédant.
- **Secteurs 19 et 23 : Abords Groupe Scolaire + parking** : 82% en 2022 et le reliquat en 2023 (DGD etc.).
- **Secteur 21 : Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requalification Pk Collège (allée D. Garnier)** : 20% en 2022, 25% en 2024 et le solde en 2025.
- **Secteur 22 : Bassin de Rétention Paysager** : 100% en 2026.

Pour mémoire :

*Il était prévu 1,2M€ HT d'aléas au CRAC 2020 sur les coûts prévisionnels des travaux qui auraient pu être mobilisés en cas de réalisation par l'aménageur **du soutènement du BUS** sur la ZAC.*

Ce poste a été absorbé par l'augmentation des prix du foncier (valeur estimation des domaines) et du coût de portage avec le prolongement des dates de réitérations.

Le budget de l'Accord-Cadre dit « Petits travaux » a été porté à 500k € HT. Celui-ci permettra de gérer l'ensemble des interventions nécessaires à la bonne poursuite de l'opération. La gestion des terres de déblais pour leur réutilisation in situ sera un des aspects à traiter via ce marché ;

d. Travaux d'équipement du secteur BE1

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Néant.

B-PRÉVISIONNEL

Les dépenses de travaux relatives aux équipements municipaux prévus sur l'ilot BE1, à destination d'une médiathèque de 800m² SU et la maison de quartier dont la surface utile est portée à 750 m² ont été approuvées au conseil municipal du 25 novembre 2019 et au conseil de métropole du 19 décembre 2019, pour 3,6 millions HT pour la médiathèque et de 3,4 millions HT pour la maison de quartier (toutes dépenses confondues : études, travaux, honoraires, rémunération aménageur) hors foncier, et ont fait l'objet d'une modification du Programme des équipements publics de la ZAC ; les études et la réalisation ont été confiées à l'aménageur, dans le cadre de la concession d'aménagement.

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

e. Dépenses annexes :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

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

B-PRÉVISIONNEL

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

En 2024, sera poursuivie la campagne d'entretien des espaces verts.

f. Rémunération :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

La rémunération du concessionnaire est prise selon les règles de proportionnalité sur dépenses et sur recettes.

B-PRÉVISIONNEL

Rémunération forfaitaire :

Le versement des 50k € annuels se poursuit jusqu'à 2025.

Rémunérations proportionnelles :

Elles suivent l'évolution des dépenses (5%)

- En 2024 : 185k €
- En 2025 : 213k €
- En 2026 : 620k €
- En 2027 : 368k €

Et des recettes (7%)

- En 2024 : 229k €
- En 2025 : 306k €
- En 2026 : 1 035k €
- En 2027 : 29k €

Rémunération de liquidation :

278k € sont prévus en 2027 pour la fin de l'opération.

g. Frais financiers :

Ce budget augmente de + 821k € entre le CRAC 31/12/2022 et le CRAC 31/12/2023.

Les intérêts à court terme ont été recalculés pour correspondre à l'évolution de l'opération et se répartissent comme suit :

- En 2024 : 566k €
- En 2025 : 235k €
- En 2026 : 25k €
- En 2027 : 0k €

RECETTES RELATIVES A LA ZAC

a. Cessions:

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023 :

- L'acte authentique pour le lot BE4 (PITCH/AGIR) a été signé en décembre 2022 ;
- L'acte authentique pour le lot BE3 (HABSIDE/SCCV LE VERGER) a été signé en décembre 2023.

Pour mémoire, 13 autres lots constructibles avaient fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente :

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

B-PRÉVISIONNEL

Certains lots feront l'objet d'une signature d'acte courant 2024 tels que BE5 (CONSTRUCTA BELLECHASSE) et BE2a (FINAREAL).

Pour les autres ilots, il est à noter que certaines promesses de vente sont à ce jour tombées et devront faire l'objet de nouvelles discussions entre SOLEAM et chaque opérateur concerné. Cela donnera lieu à l'actualisation des prix de vente.

En 2024, est prévue la signature d'une promesse de vente d'un ilot dont la maîtrise foncière est assurée par la SOLEAM mais dont la consultation des opérateurs n'a pas permis de les attribuer en 2019 : l'ilot BE6.

Les terrains d'assiette des équipements municipaux de l'ilot BE1 (médiathèque et maison de quartier) et du parking Maison Blanche, ainsi que du square Regny nord, seront cédés à la Ville de Marseille au montant de l'estimation de France domaines.

Pour mémoire :

A l'issue des ateliers de co-conception engagés en 2019, le dossier de permis de construire du premier ilot constructible identifié dans le phasage de l'opération, à savoir l'ilot démonstrateur BE4 (promoteurs : PITCH et AGIR PROMOTION, maîtrise d'œuvre confiée à ANMA) a été déposé le 02/10/2020 ; l'arrêté a été délivré le 06 mai 2021 et le terrain a été définitivement cédé fin 2022, suite à des recours contentieux sur ce PC (livraison prévisionnelle : 2024). Les dépôts de PC des ilots BE3 et BE5 ont eu lieu en décembre 2021, pour des délivrances des PC en 2022. Le dépôt du PC du BE2a a eu lieu mi 2023 pour délivrance début 2024.

Les ilots situés en partie ouest de la ZAC n'ont théoriquement pas à attendre la modification du dossier de réalisation pour l'instruction des PC. Toutefois, et considérant les évolutions de programme souhaitées par le concédant et la ville de Marseille, il est préférable de ralentir l'accompagnement des opérateurs immobiliers. Leur commercialisation pourra se poursuivre à compter de fin 2024 jusqu'à 2026 avec des livraisons de programmes entre 2026 et 2030.

b. Participations constructeurs aux équipements publics :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Néant.

B-PRÉVISIONNEL

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 avenue de Grand pré/bd Ste-Marguerite.

Le montant de cette participation est de 1 560k € prévisionnels pour 2026.

Ce prix sera revu précisément au moment de la phase PRO.

c. Participations de la ville de Marseille aux équipements :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Néant.

B-PRÉVISIONNEL

Elle est estimée à 7 000k € pour la médiathèque et la maison de quartier. Ces programmes étant en cours de discussion, cette participation est reportée en fin d'opération soit en 2027.

d. Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régnny :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Deux conventions de PUP avec la SCCV Marseille Ste marguerite et la SCCV Marseille U522 ont été approuvées par le conseil de Métropole du 19 décembre 2019 pour acter les participations de ces deux promoteurs pour un montant total de 3 000k € (programme immobilier « *Signature* »).

- Convention n°1 avec la SCCV Marseille Ste Marguerite (PC A) : participation de 1 717 542€ (non soumise à TVA)
- Convention n°2 avec la SCCV Marseille U522 (PC B) : participation de 1 284 669 € (non soumise à TVA)

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

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

La DROC du PC A a été déposée le 10 décembre 2019, par la SCCV Marseille Ste Marguerite. La DROC du PC B a été déposée en octobre 2021.

Ces participations sont affectées de la manière suivante :

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

B-PRÉVISIONNEL

En 2024 : le solde de la participation n°1 sera facturé, la répartition entre les 2 opérations sera réajustée en fonction de la réalité des dépenses (yc surcoût).

En 2024 : le solde de la participation n°2 sera facturé, la répartition entre les 2 opérations sera réajustée en fonction de la réalité des dépenses (yc surcoût).

La convention n°1 enregistre un surcoût de construction de 147 945,65 refacturé et affecté de la manière suivante :

- 28 266,45 € TTC pour la réalisation de la U522 et le réaménagement de l'Ancien Chemin de Cassis
- 119 679,20 € TTC pour la réalisation du groupe scolaire

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

e. Participations :

A-AVANCEMENT à FIN 2023

Au 31/12/2023, les trois types de participations se détaillent comme suit :

- Participation de la Métropole à l'équilibre = 3 316k € perçus à 100%
Celle-ci a été versée en 2022 et est compensée par le remboursement de l'avance au même prix.
- Participation de la Métropole aux équipements = 4 446k € HT perçus à 100%
- Participation de la Ville de Marseille à l'équilibre = 1 513k € perçus à 100%

B-PRÉVISIONNEL

- Néant.

BILAN DE L'OPERATION ZAC

Bilan d'opération HT : 191-ZAC VALLON REGNY-Aménagement METROPOLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros				
1-Budget Etudes	-901	-585	-901	
2-Budget Acquisitions	-17 943	-13 852	-17 943	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-923	-923	-923	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 930	-5 210	-15 287	643
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548	-2 548	-2 548	
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 368	-4 591	-7 722	646
3c-Budget Travaux	-323	-323	-823	-500
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 667	0	-6 667	
3e-Budget Honoraires	-5 816	-3 078	-5 815	
4-Budget Dép. Annexes	-1 421	-1 114	-1 428	-7
4-Budget Rémunération	-6 676	-3 340	-6 636	40
5-Budget Frais Financiers	-969	-964	-1 790	-821
Sous-total charges	-68 484	-36 527	-68 484	
1-Budget Cessions	49 619	14 074	49 619	
3-Budget Divers	9 591	684	9 591	
4-Budget Participations	9 274	9 274	9 274	
Sous-total produits	68 484	24 033	68 484	
Résultat		-12 495	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	1 560		
Trésorerie brute		-10 935		

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE LA ZAC

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 191-ZAC VALLON REGNY-Aménagement METROPOLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros								
B : 191/201-Etudes Préalables-Réalisation	-871	-581	-92	-89	-57	-52	-871	
B : 191/202-Etudes Préalables-Médiathèque	-31	-4	-26	0	0	0	-31	
1-Budget Etudes	-901	-585	-118	-89	-57	-52	-901	
B : 191/100-Acquisitions +frais Terrain Ville (Rém a 2%-Avt 2)	-11 960	-11 841	-118	0	0	0	-11 960	
B : 191/101-Bastide les Trembles	-375	-375	0	0	0	0	-375	
B : 191/102-Contre Allée Ouest du Bus	-80	-80	0	0	0	0	-80	
B : 191/103-Ancien Ch de Cassis et Av Grand Pré:Aphm 85347,48,50,52,53) Signé	-361	-361	0	0	0	0	-361	
B : 191/104-Contre Allée est du Bus	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/105-Elargissement Ancien Ch de Cassis : Cci	0	-39	0	0	0	0	-39	
B : 191/106-lot Be-6/Cheminement Piéton Solvert	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/107-lot R	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/108-lot Bo 1-Parcelle 847 a 199	-1 200	0	0	0	-1 200	0	-1 200	
B : 191/109-Indemnités de Remploi	-357	0	0	0	-357	0	-357	
B : 191/110-U522 Emprises Tronçon Sud	-203	-167	-7	-10	-10	-10	-203	
B : 191/111-U522 Emprises Tronçon Nord	-2 546	-869	-1 266	-411	0	0	-2 546	
B : 191/112-Emprises Nécessaires Cheminement Piéton Salvator	-280	0	-280	0	0	0	-280	
B : 191/113-Acqd: Parcelle 853 L 29, 31 et 32	-26	-12	-3	-4	-4	-4	-26	
B : 191/114-Frais d'Acquisition	-518	-108	-293	-117	0	0	-518	
2-Budget Acquisitions	-17 943	-13 852	-1 967	-541	-1 570	-13	-17 943	
B : 191/333-Démolitions Ancien Chemin de Cassis (Habitation)	-85	-85	0	0	0	0	-85	
B : 191/334-Requalification Avenue Grand Pré et Elargissement Chemin de Cassis au Croisement	-813	-813	0	0	0	0	-813	
B : 191/335-Requalification Parking Maison Blanche	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/340-Réhabilitation Mise en Sécu Bastide des Trembles	-25	-25	0	0	0	0	-25	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest Réalisés	-923	-923	0	0	0	0	-923	
B : 191/315-Provision pour Démolitions Supplémentaires	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/316-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/317-S13-Réalisation Traverse Régné Ouest	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/318-S8-Réalisation Voie de Desserte P4	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/319-S11-Cheminements Piétons	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/320-S1-Réalisation U522 Tronçon Sud	-3 400	-3 344	-10	-15	-15	-15	-3 400	
B : 191/321-S2-Démolitions et Réalisations U522 Nord	-2 858	0	0	-943	-1 915	0	-2 858	
B : 191/322-S3-Parking Maison Blanche	-14	-14	0	0	0	0	-14	
B : 191/323-S4/5-Requalificat" Ancien Chemin de Cassis	-1 822	-1 848	5	7	7	7	-1 822	
B : 191/324-S6-Mail Piéton Hopital Salvator Aphm	-643	0	0	0	0	0	0	643
B : 191/325-S7-Requalification Avenue Grand Pré	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/326-S8-Réalisation Voie de Desserte P4	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/327-S9-Réalisation Parc	-2 688	0	0	-269	-2 419	0	-2 688	
B : 191/328-S10-Parking Groupe Scolaire 2	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/329-S11-Cheminements Piétons	-1 283	0	0	0	-1 283	0	-1 283	
B : 191/330-S12-Réalisation Voie de Desserte Bo	-1 001	0	0	-330	-671	0	-1 001	
B : 191/331-S13-Réalisation Traverse Régné Ouest	-1 666	-3	0	0	-1 663	0	-1 666	
B : 191/336-S22-Bassin de Rétention Paysager	-553	0	0	0	-553	0	-553	
3a-Budget Travaux Secteur Ouest	-15 930	-5 210	-6	-1 551	-8 513	-8	-15 287	643
B : 191/300-Réalisation Place Provencale	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/301-Réalisation Desserte du Collège	-577	-577	0	0	0	0	-577	
B : 191/302-Réalisation Voie de Liaison Collège-Contre Allées+bassin de Rétention Pelissie	-674	-674	0	0	0	0	-674	
B : 191/303-Réalisation Desserte lot 1 (Aménagement Rue M. Hartmann)	-1 295	-1 295	0	0	0	0	-1 295	
B : 191/304-Réalisation Voie de Desserte 2	-2	-2	0	0	0	0	-2	
B : 191/313-Travaux d'Aménagement	0	0	0	0	0	0	0	
B : 191/337-S20-Requalification Chemin des Tilleuls	0	0	0	0	0	0	0	
3b-Budget Travaux Secteur est Réalisés	-2 548	-2 548	0	0	0	0	-2 548	
B : 191/305-S14-Réalisation Place Centrale	-940	0	0	-310	-630	0	-940	
B : 191/306-S15-Sente Piéton+ruie Hartmann+dvmt lot Be4+pk	-1 636	-1 146	0	0	-490	0	-1 636	
B : 191/307-S16-Cheminement Piéton Centre de Gérontologie	-512	0	0	-169	-343	0	-512	
B : 191/308-S17/S20-Requalif Trav Regny Est/Ch Val des Bois+allée Tilleuls	-1 948	-1 920	-28	0	0	0	-1 948	
B : 191/309-S18-Parvis Lycée et Square	-646	0	0	0	0	0	0	646
B : 191/310-S19/23-Abords Groupe Scolaire+dessertes Pk	-1 204	-1 204	0	0	0	0	-1 204	
B : 191/311-S20-Requalification Allée des Tilleuls	-1 482	0	0	0	0	0	0	1 482
B : 191/312-S21-Chrmt Piéton Be1/Voie Desserte Ilots Be2/Requal Pk Collège	-1 482	-320	-363	-798	0	0	-1 482	
3b-Budget Travaux Secteur Est	-8 368	-4 591	-391	-1 278	-1 463	0	-7 722	646
B : 191/350-Travaux Divers Réalisés	-323	-323	0	0	0	0	-323	
B : 191/354-Aléas+ Ac Petits Tvx	0	0	-200	-300	0	0	-500	-500
3c-Budget Travaux	-323	-323	-200	-300	0	0	-823	-500
B : 191/352-Tvx Médiathèque	-3 429	0	0	0	-3 429	0	-3 429	
B : 191/353-Tvx Maison de Quartier	-3 238	0	0	0	0	-3 238	-3 238	
3d-Budget Travaux Equipement Be1	-6 667	0	0	0	0	-6 667	-6 667	
B : 191/400-Honoraires Techniques	-4 872	-2 520	-640	-605	-605	-502	-4 872	
B : 191/460-Etudes Techniques	-944	-559	-109	-109	-109	-59	-944	
3e-Budget Honoraires	-5 816	-3 078	-749	-714	-714	-561	-5 815	
B : 191/500-Charges de Gestion	-200	-152	-21	-13	-13	-2	-200	
B : 191/501-Taxe sur Salaires	-49	-57	0	0	0	0	-57	-7
B : 191/502-Assurance	-38	-8	-9	-7	-7	-7	-38	
B : 191/503-Taxes Foncières	-409	-289	-30	-30	-30	-31	-409	
B : 191/504-Frais Publicité Appels d'Offres	-82	-58	-9	-9	-7	0	-82	
B : 191/505-Reprographie et Communication	-130	-123	-2	-2	-3	0	-130	
B : 191/506-Entretien sur Terrains et Patrimoine	-512	-427	-21	-21	-21	-21	-512	
B : 191/A510-TVA non Récupérable	-1	-1	0	0	0	0	-1	
4-Budget Dép. Annexes	-1 421	-1 114	-92	-82	-80	-61	-1 428	-7
B : 191/A300-Rémunération sur Terrains Ville	-239	-237	-2	0	0	0	-239	
B : 191/A309-Avance Rém. sur Dépenses	0	-70	70	0	0	0	0	
B : 191/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 414	-947	-185	-213	-620	-368	-2 333	81
B : 191/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-3 336	-1 743	-229	-306	-1 035	-29	-3 343	-7
B : 191/A321-Rémunération sur Recettes 5% HT	-178	-178	0	0	0	0	-178	
B : 191/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-114	-114	0	0	0	0	-114	
B : 191/A327-Rém. sur Loyers	-1	-1	0	0	0	0	-1	
B : 191/A328-Rémunération Forfaitaire	-150	-50	-75	-25	0	0	-150	
B : 191/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-244	0	0	0	0	-278	-278	-34
4-Budget Rémunération	-6 676	-3 340	-422	-544	-1 655	-674	-6 636	40
B : 191/A401-Intérêts Court Terme	-185	-180	-566	-235	-25	0	-1 006	-821
B : 191/A402-Intérêts sur Emprunts	-784	-784	0	0	0	0	-784	
5-Budget Frais Financiers Divers	18 497	-881	-588	2 258	1 785	0	18 497	
Sous-total Charges	8 362	-36 529	-4 510	-5 333	-14 079	-8 037	8 362	
A : 191/492-Fonciers Edifs	3 528	3 528	0	0	0	0	3 528	
A : 191/103-Cessions Ilots Bus Est	16 766	7 744	6 258	1 570	785	408	16 766	
A : 191/104-Cession Bastide les Trembles à Réhabiliter	410	410	0	0	0	0	410	
A : 191/105-Mme Boutboul+coffim	188	65	0	0	123	0	188	
A : 191/106-Biens de Retour Assiette Bus	1 148	1 148	0	0	0	0	1 148	
A : 191/106A-Abattement sur les Prix Proposés	0	0	0	0	0	0	0	
A : 191/107-Cessions Emprises Vdm	721	0	0	0	721	0	721	
1-Budget Cessions	49 619	14 074	6 551	8 746	19 839	408	49 619	
A : 191/200-Participations Constructeurs Epad Aphm	1 560	0	0	0	1 560	0	1 560	
A : 191/500-Produits (Loyers)	45	46	0	0	0	0	45	
A : 191/501-Produits Divers	86	86	0	0	0	0	86	
A : 191/502-Participations Vdm Maison de Quartier/Médiathèque	7 000	0	0	0	0	7 000	7 000	
A : 191/503-Participations U522/Coffim	896	549	347	0	0	0	896	
A : 191/A401-Produits Financiers	4	4	0	0	0	0	4	
3-Budget Divers	9 591	684	347	0	1 560	7 000	9 591	
A : 191/400-Participations Metropole à l'Équilibre	3 316	3 316	0	0	0	0	3 316	
A : 191/410-Participations Equipement Amp (U522+acdc)	4 446	4 446	0	0	0	0	4 446	
A : 191/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	1 513	1 513	0	0	0	0	1 513	
4-Budget Participations	9 274	9 274	0	0	0	0	9 274	

N.B. :

L'échéancier présenté s'arrête en 2027 pour correspondre à l'actuelle durée de la concession d'aménagement que nous savons tous insuffisante. Des travaux sont prévus en 2026 donc il sera difficile de clôturer cette opération l'année suivante. En effet, il faut tenir compte des durées liées aux GPA et à la procédure de remise d'ouvrages (notamment la partie de remontée foncière vers la Métropole).

Une prorogation de la concession d'aménagement jusqu'à 2028 à minima semble déjà nécessaire. Aussi et sans cela, la SOLEAM ne pourra s'engager sur ce calendrier et les projections financières associées.

LE GROUPE SCOLAIRE

DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

A-AVANCEMENT à FIN 2023

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 groupe scolaire sur les terrains municipaux cadastrés 847 A 182 et 185 pour partie, dont le zonage au PLUi a permis la réalisation de cet équipement pour une livraison à la rentrée scolaire 2022.

L'implantation de ce groupe scolaire Vallon Régny a nécessité la relocalisation des terrains de tennis initialement implantés sur cette emprise. Cette relocalisation, sur l'ilot voisin T2, a été effectué sous la maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM dans le cadre de la concession (modification de PEP en 2019 en ce sens) en deux temps, au regard de la libération de l'emprise par le CD13 du fait des installations de chantier relatives aux travaux de la phase 2 du collège Gyptis (gymnase, logements de fonction, plateaux sportifs) d'une part, puis au regard de la libération et de la désaffectation par le CD13 des logements de fonction à démolir d'autre part.

Le coût de cette relocalisation est pris en charge par la Ville de Marseille, compétente en matière d'équipements scolaires et sportifs et propriétaire des terrains, par application de la convention tripartite Ville de Marseille/Métropole AMP/SOLEAM de financement des équipements municipaux de la ZAC Vallon Regny.

Il est déduit de cette prise en charge financière les participations des constructeurs pour les équipements scolaires prévus dans le cadre du PUP Vallon Régny. Les montants de ces participations ont déjà été perçus pour 2 280k € dans le cadre des conventions de PUP.

Les participations de la Ville de Marseille à cette opération revient donc à 11 626k € HT.

La réalisation du groupe scolaire de 6 classes maternelles et 10 classes élémentaires, intégrant les données programmatiques et de fonctionnement de la DGAVE a été engagée en phase travaux au 1^{er} trimestre 2021. La livraison s'est faite en août 2022.

B-PRÉVISIONNEL

Il est prévu en 2024 :

- La finalisation du Club House.

En effet, après des difficultés rencontrées avec l'entreprise titulaire, la SOLEAM a décidé de résilier son marché de travaux. La reprise d'études de MOE est nécessaire afin de contractualiser en bonne et due forme avec une nouvelle entreprise de travaux.

RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Se référer à la partie dépenses ci-dessus.

BILAN DE L'OPERATION GROUPE SCOLAIRE

Bilan d'opération HT : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY-Aménagement METROPOLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros				
A-Budget Marchés de Services	-1 389	-1 358,49	-1 389	
B-Budget Travaux Gs Regny	-10 969	-10 915	-10 969	
C-Budget Divers Gs Regny	-122	-119	-122	
D-Budget Remuneration Gs Regny	-617	-611	-617	
E-Budget Travaux Tennis	-1 687	-1 693	-1 740	-54
F-Budget Acquisition	0	0	0	
Sous-total charges	-14 784	-14 697	-14 838	-54
1-Budget Cessions	0	0	0	
3-Budget Divers	2 134	2 280	2 280	146
4-Budget Participations Equipements	12 650	11 626	12 558	-92
Sous-total produits	14 784	13 906	14 838	54
Résultat		-791	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	40		
Trésorerie brute		-752		

TVA reportée sur opération principale

ECHÉANCIER PREVISIONNEL GROUPE SCOLAIRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 1911-GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY-2-Aménagement METROPOLE

Désignation lignes budgétaires	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	Budget actualisé HT	Ecart HT
En Kilo Euros								
B : 1911/200-Etudes Préalables Ecole T1 (Gs1)	0	0,00	0				0	
B : 1911/201-Etudes de Site (Géomètre, Géotechnique)	-29	-43,35	15				-29	
B : 1911/202-Etudes et Assistances Diverses (Dont Programmiste)	-68	-63,23	-5				-68	
B : 1911/203-Etudes Préalables Ecole P1c (Gs2)	-5	-4,50	0				-5	
B : 1911/400-Honoraires Techniques Ecole T1 (Gs1)	0	0,00	0				0	
B : 1911/401-Maitrise Œuvre (Batiment)	-1 018	-1 030,95					-1 031	-13
B : 1911/402-OPC	-54	-55,15	1				-54	
B : 1911/403-MOE Abords (Arcl,OPC,Cl,CSPS)	-27	-5,76	-21				-27	
B : 1911/404-Indemnités de Concours	-114	-114,00	0				-114	
B : 1911/405-Contrôle Technique	-27	-26,98	0				-27	
B : 1911/406-CSPS	-15	-14,58	0				-15	
B : 1911/450-Evolution des Prix	-34	0,00	-21				-21	13
A-Budget Marchés de Services	-1 389	-1 358,49	-31	0	0	0	-1 389	
B : 1911/300-Travaux Ecole T1 (Gs1)	-9 531	-9 641	109				-9 531	
B : 1911/302-Services Concedés, Raccourcements+taxes	-91	-362	271				-91	
B : 1911/306-Provision pour Révision de Prix	0	0	0				0	
B : 1911/316-Démolition Logements de Fonction	-178	-177	-1				-178	
B : 1911/317-Démolition Tennis	-252	-244	-8				-252	
B : 1911/318-Club House	-370	-216	-154				-370	
B : 1911/319-Révisions et Aléas	-50	0	-50				-50	
B : 1911/320-Imprévus sur Coûts Travaux	-168	-2	-166				-168	
B : 1911/321-1% Artistique	-75	0	-75				-75	
B : 1911/322-Travaux Divers	-35	-63	28				-35	
B : 1911/324-Travaux Angle Nord Est	-220	-210	-10				-220	
B-Budget Travaux Gs Regny	-10 969	-10 915	-54	0	0	0	-10 969	
B : 1911/502-Assurances (Do+trc)	-85	-80	-5				-85	
B : 1911/503-Frais de Repro / Pub.	-20	-21	0				-20	
B : 1911/504-Contentieux	-17	-18	1				-17	
C-Budget Divers Gs Regny	-122	-119	-3	0	0	0	-122	
B : 1911/A309-Avance Rém. sur Dépenses	0	0	0				0	
B : 1911/A310-Rémunération 5% HT Ecole T1 (Gs1)	-570	-611	41				-570	
B : 1911/A311-Rémunération 5% HT Ecole P1c (Gs2)	0	0	0				0	
B : 1911/A313-Rémunération 5% HT Abords	-12	0	-12				-12	
B : 1911/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)+abords	-34	0	-34				-34	
D-Budget Remuneration Gs Regny	-617	-611	-6	0	0	0	-617	
B : 1911/301-Relocalisation Tennis	-1 560	-1 614					-1 614	-54
B : 1911/A312-Rémunération 5% HT Tennis	-121	-79	-41				-121	
B : 1911/A341-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-6	0	-6				-6	
E-Budget Travaux Tennis	-1 687	-1 693	-47	0	0	0	-1 740	-54
B : 1911/100-Acquisition	0	0	0				0	
F-Budget Acquisition	0	0	0	0	0	0	0	
Sous-total charges	-14 784	-14 697	-141	0	0	0	-14 838	-54
A : 1911/100-Cessions Emprise Equipements Scolaires	0	0	0				0	
1-Budget Cessions	0	0	0	0	0	0	0	
A : 1911/502-Conventions n°1 et 2 Pup Vallon Regny	2 134	2 280					2 280	146
3-Budget Divers	2 134	2 280	0	0	0	0	2 280	146
A : 1911/330-Participations Vdm Groupe Scolaire Vallon Regny	12 650	11 626		932			12 558	-92
4-Budget Participations Equipements	12 650	11 626	0	932	0	0	12 558	-92
Sous-total produits	14 784	13 906	0	932	0	0	14 838	54
Résultat		-791	-932	0	0	0	0	0
D : 1911/A520-TVA Reversée	0	0	0				0	
D : 1911/En cours RG et TVA	0	0	0				0	
D : 1911/Solde clients	0	0	0				0	
D : 1911/Solde fournisseurs	0	40	-40				0	
Sous-total trésorerie transitoire	0	40	-40	0	0	0	0	
Trésorerie brute		-752	-932	0	0	0		

SYNTHESE ZAC + GROUPE SCOLAIRE

BILAN

SYNTHESE ZAC + GROUPE SCOLAIRE	Budget initial HT	A fin 2023	Budget actualisé HT	Ecart HT
<i>En Kilo Euros</i>				
Sous-total charges	-83 269	-51 224	-83 322	-53
Sous-total produits	83 269	37 938	83 322	54
Résultat		-13 286	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	1 600		
Trésorerie brute		-11 686		

ECHEANCIER PREVISIONNEL

SYNTHESE ZAC + GROUPE SCOLAIRE	Budget initial HT	A fin 2023	2024	2025	2026	2027	Budget actualisé HT	Ecart HT
<i>En Kilo Euros</i>								
Sous-total charges	-83 269	-51 224	-4 651	-5 333	-14 077	-8 037	-83 322	-53
Sous-total produits	83 269	37 938	6 898	9 678	21 399	7 408	83 322	54
Résultat		-13 286	-11 038	-6 693	629	0	0	0
Sous-total trésorerie transitoire	0	1 600	4 585	0	0	-6 184		
Trésorerie brute		-11 686	-4 854	-509	6 813	0		