

SOLEAM

* *

*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATION D'AMENAGEMENT

ZAC DE VALLON REGNY

N°T1600916CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2024

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	4
DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES DE L'OPÉRATION	4
CONTEXTE ET PROGRAMME	8
II. NOTE DE CONJONCTURE.....	17
LA ZAC	17
DEPENSES RELATIVES A LA ZAC.....	17
<i>a. Foncier :.....</i>	<i>17</i>
<i>b. Études et honoraires techniques:.....</i>	<i>19</i>
<i>c. Travaux :.....</i>	<i>21</i>
<i>d. Travaux d'équipement du secteur BE1.....</i>	<i>27</i>
<i>e. Dépenses annexes :.....</i>	<i>28</i>
<i>f. Rémunération :.....</i>	<i>28</i>
<i>g. Frais financiers :.....</i>	<i>30</i>
RECETTES RELATIVES A LA ZAC.....	30
<i>a. Cessions :.....</i>	<i>30</i>
<i>b. Participations constructeurs aux équipements publics :.....</i>	<i>32</i>
<i>c. Participations de la ville de Marseille aux équipements :.....</i>	<i>33</i>
<i>d. Participations constructeurs dans le cadre du PUP Vallon Régnny :.....</i>	<i>34</i>

<i>e. Participations :</i>	36
BILAN DE L'OPERATION ZAC.....	37
ECHEANCIER PREVISIONNEL DE LA ZAC	Erreur ! Signet non défini.
LE GROUPE SCOLAIRE	38
DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE	38
RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE.....	39
BILAN DE L'OPERATION GROUPE SCOLAIRE	40
SYNTHESE ZAC + GROUPE SCOLAIRE	41
BILAN.....	Erreur ! Signet non défini.
ECHEANCIER PREVISIONNEL	Erreur ! Signet non défini.

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 Avenant n°18 : échéance 22/05/2030
Échéance	27/05/2027

PRINCIPE DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2023	3 316 k €
Participation MAMP à l'équilibre au 31/12/2024	6 979 k €
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2023	4 446 k € HT
Participation MAMP aux équipements au 31/12/2024	4 446 k € HT
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2023	1 513 k €
Participation Ville de Marseille à l'équilibre au 31/12/2024	1 513 k €
Avance de trésorerie (solde)	6 184 k €

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

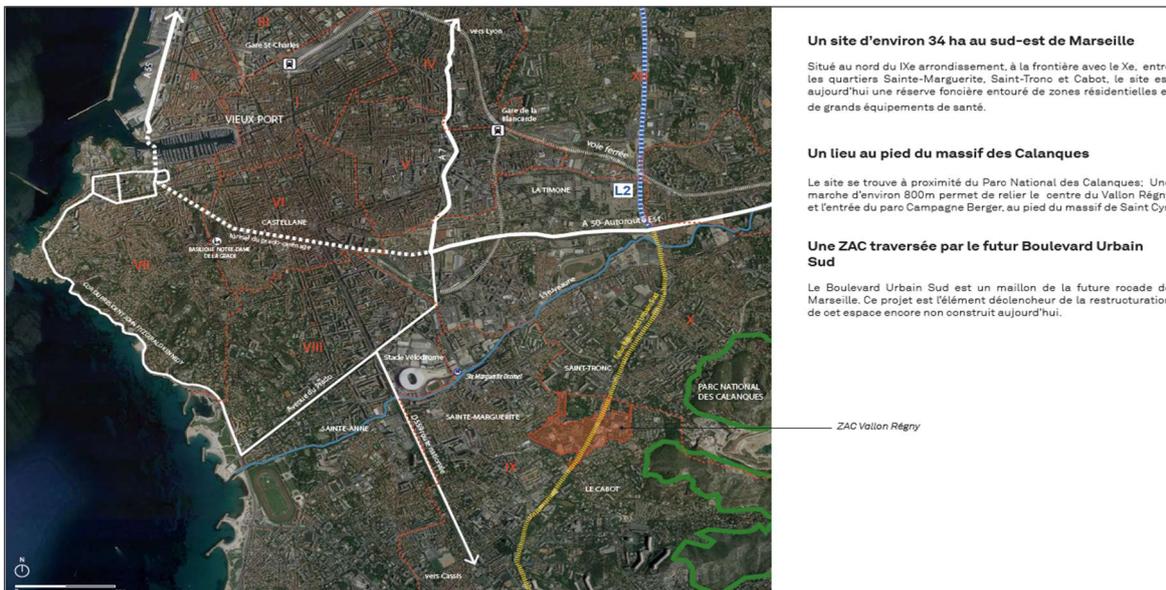
PRIX DE CESSIONS ET MONTANTS DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS (actualisables au TP01)

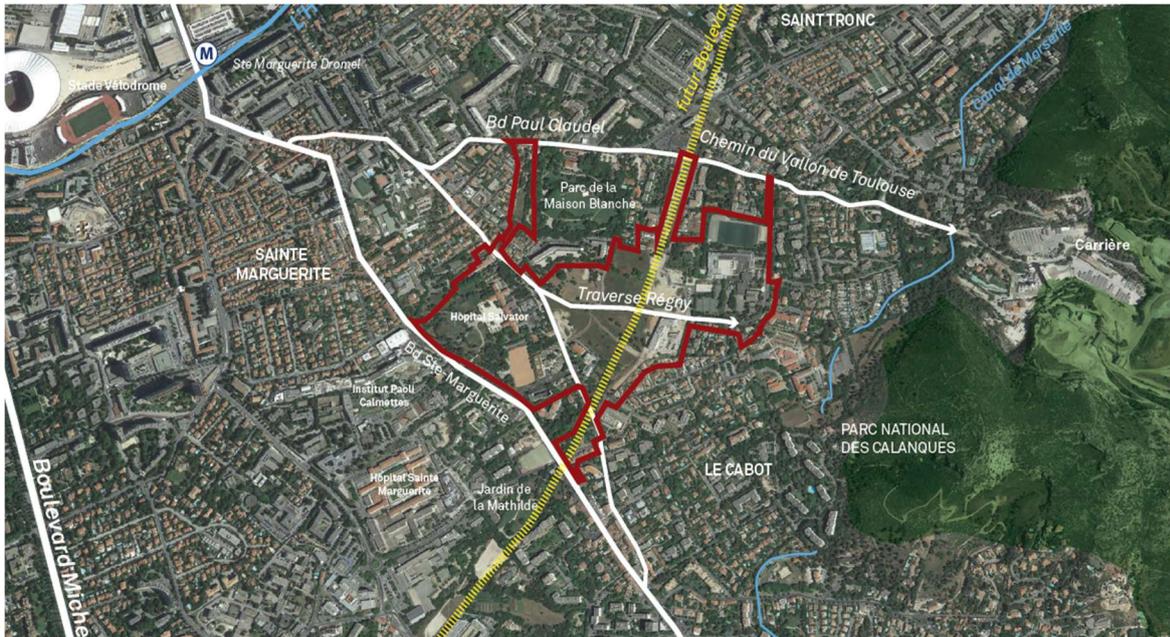
PRIX DE CESSIONS	
Bureaux	300 € HT / m ² de SDP
Commerces	250 à 300 € HT / m ² de SDP
Équipements (hors équipements publics)	150 € HT / m ² de SDP
Équipements publics	Estimation des Domaines
Logements en accession libre à la propriété	650 à 850 € HT / m ² de SDP
Logements en accession à prix maîtrisés	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 BO5 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

Le projet urbain initial :

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

- **Le développement d'un nouveau secteur à dominante résidentielle** en accompagnement du Boulevard Urbain Sud par l'urbanisation de ses rives
- **La constitution d'un cœur de quartier** animé et vivant, traduit par un tissu urbain organisé autour d'éléments de centralité (places, équipements publics, services de proximité)
- **L'émergence de nouveaux axes structurants** pour le quartier mais aussi à l'échelle du secteur (la voie U522, l'élargissement de la traversée Régny, la création du boulevard urbain sud,) qui constitueront la nouvelle ossature de ce quartier en organisant sa desserte et en influant sur sa composition urbaine (alignements, volumétries, séquences paysagères)

La refonte du projet urbain de 2016 à 2019 :

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 Régny 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 Régny, est livré en 2020. Ceci coïncide avec l'approbation du PLUI en décembre 2019, qui permet la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau projet urbain qui a été conçu pour faire la couture entre la nature, la ville et les infrastructures dont le B.U.S, par une composition urbaine et architecturale qui révèle les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant et appropriable.

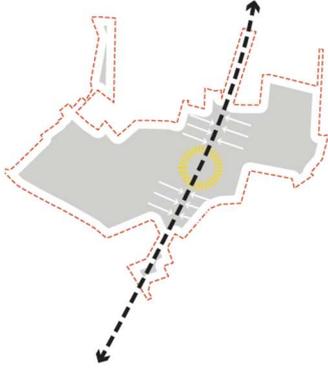
Les orientations stratégiques du projet d'aménagement :

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

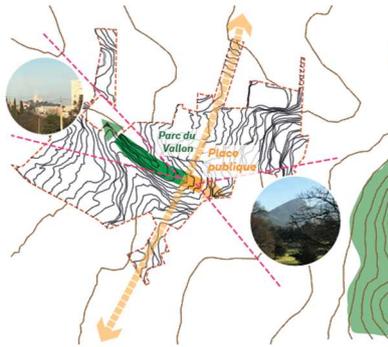
- La qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :
 - Une trame verte inscrite dans la géographie du vallon
 - Le Boulevard Urbain Sud comme trait d'union du quartier et fédérateur de l'intensité urbaine
 - Une structuration de l'espace public par l'implantation et la forme urbaine 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 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 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 ilots privés
 - Contribuer à la réduction de la production de déchets
 - Des solutions innovantes en termes de production d'énergie en favorisant les énergies renouvelables
- L'organisation des déplacements et la desserte des terrains :
 - Une meilleure desserte en transports en commun
 - Un nouveau maillage viaire au service du quartier
 - Limiter l'impact de la voiture dans l'espace public
- Des formes urbaines adaptées à la morphologie et au contexte du site :
 - Collectifs en peigne et gradins le long du B.U.S
 - Collectifs en peigne et gradins le long du parc
 - Un bâtiment emblématique aux abords de la place du Vallon Regny, participant à l'animation du quartier dont l'architecture et la programmation mixte et innovante en feront un lieu de convergence.
 - Pour les autres bâtiments, des plots collectifs reliés par des maisons accolées pour créer un front bâti à l'alignement

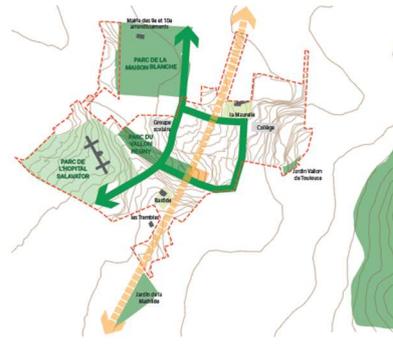
Le Boulevard Urbain Sud est un axe fédérateur. Il structure le quartier



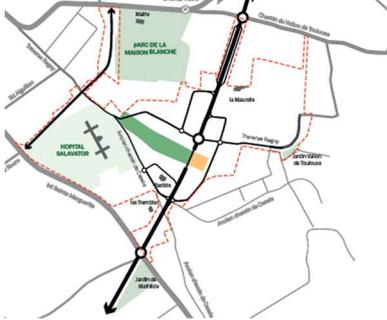
Deux nouveaux espaces publics inscrits dans la géographie: le parc et la place du Vallon Régny



Une boucle de voies vertes connecte les parcs du quartier



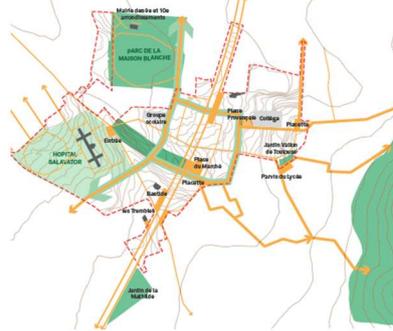
La place de la voiture limitée dans le quartier par un système de boucles en sens unique



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



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



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

Ce projet a fait l'objet d'une traduction en **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°21** dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)**, qui permet l'urbanisation suivant les nouvelles prescriptions urbaines depuis janvier 2020.

Le plan masse général de l'opération ci-après illustre ces évolutions de projet (plan 2017)



N.B. :

A la demande du concédant, ce plan guide est amené à intégrer de nouvelles évolutions de programme qui ont été travaillées durant l'année 2024, notamment sur la partie ouest de la ZAC.

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

N.B. :

Les surfaces renseignées dans ce tableau sont indicatives et sont amenées à

évoluer en fonction des évolutions du plan guide, notamment sur le secteur ouest

II. NOTE DE CONJONCTURE

LA ZAC

DEPENSES RELATIVES A LA ZAC

a. Foncier :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024, 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 2025, la SOLEAM devra poursuivre les négociations foncières qui peuvent faire l'objet d'accords amiables. Le dépôt du dossier de DUP sera à prévoir au moment de la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC soit entre fin 2026 et début 2027. Ceci, afin de s'assurer de la complète maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

- Négociation en 2025 des emprises nécessaires pour la réalisation du cheminement piéton Salvator (abords ilot H1), auprès de l'APHM pour une acquisition prévisionnelle en 2026.
- 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.

Il est à noter que le budget prévisionnel pour ces acquisitions a été augmenté de 1 376k€ HT (dont frais). En effet, dans le cadre de ses négociations, la SOLEAM pourrait acquérir la totalité d'une parcelle dont seulement une partie est touchée par la future voie. Le reste du foncier non nécessaire à l'aménagement pourra être valorisé par ailleurs. Une recette en charges foncières sera donc attendue.
 - Acquisitions envisagées à l'amiable se poursuivront jusqu'au dépôt du dossier de DUP. Les autres acquisitions se feront via cet outil.

- Autres acquisitions :

- Acquisition auprès de collectivités publiques : entre 2025 et 2026, la SOLEAM devra finaliser les acquisitions 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 2025.

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 2024

Durant l'année 2024, les études relatives au nouveau dossier de réalisation se sont poursuivies pour viser un dépôt du DDAE entre les troisième et quatrième trimestres 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 sureté publique, étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau, évaluation environnementale avec étude d'opportunité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en intégrant l'étude d'opportunité de création d'un réseau de chaleur et/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. Pour mémoire, le renouvellement de l'Accord-Cadre de MOE des Espaces Publics a été notifié au premier trimestre 2023.
- 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 2024

Au 31/12/2024, ont été réalisés :

- La rue Martha Hartmann reliant la traverse Régny 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 Pélissier 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.

N.B. :

Ces estimations seront nécessairement revues et précisées en fonction des évolutions du plan guide intégrant les demandes du concédant.

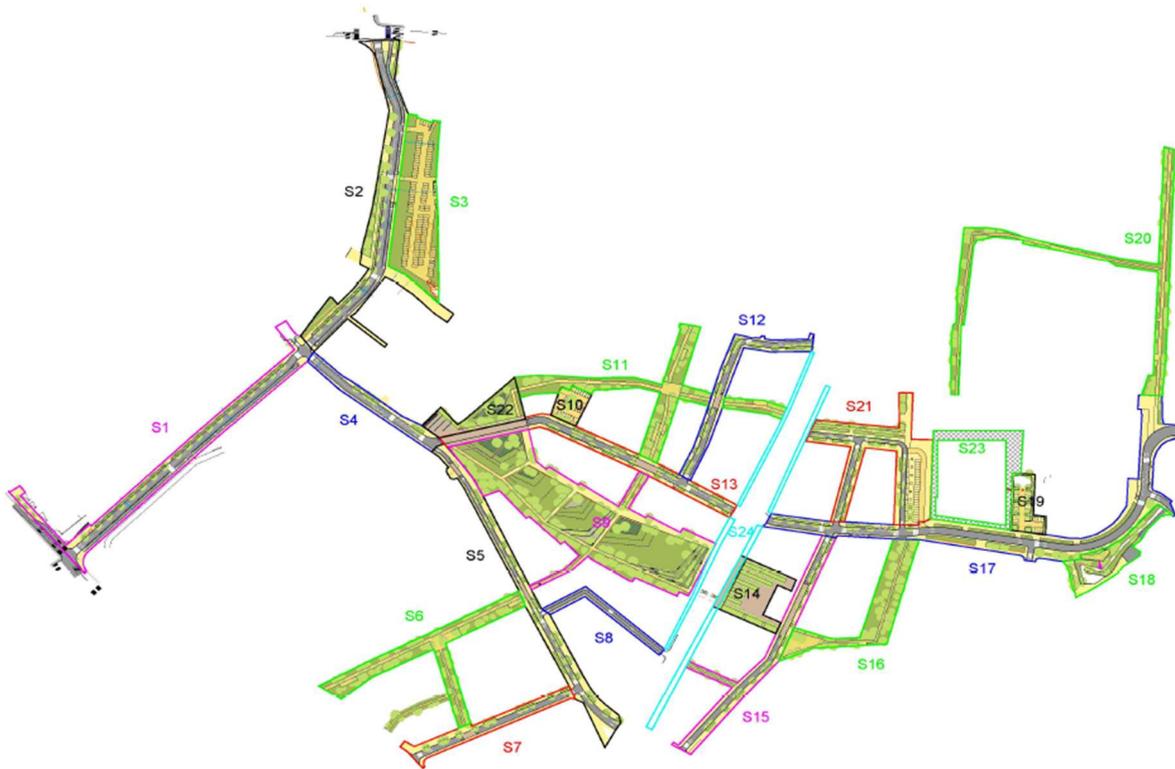
Il est à noter que les montants sont issus d'études AVP datant de plusieurs années (entre 2019 et 2021). Une mise à jour sera réalisée pour correspondre aux réalités économiques d'aujourd'hui.

De plus, le principe des révisions de prix pour les marchés de maîtrise d'œuvre (et/ou PI) et de travaux n'est pas intégré au présent budget. En effet, les fluctuations des indexes (TP01 par exemple) ne permettent pas de provisionner finement. Les budgets devront faire l'objet d'ajustements pour les prochaines années.

Toutefois, le poste aléas a été augmenté substantiellement pour correspondre à cette logique (voir ci-après)

Aussi, le CRAC au 31/12/2023 était établi selon un échéancier basé sur un contrat de concession allant jusqu'en mai 2027. L'ensemble des dépenses avait été réparti de manière à rendre compte d'une cohérence opérationnelle. L'inscription des dépenses à la fin de la concession, 2027, était peu réaliste.

Aujourd'hui, il est décidé de proroger l'opération jusqu'en 2030 pour obtenir les autorisations environnementales et ainsi mettre en œuvre les espaces publics selon un phasage plus réaliste. Le développement des aménagements publics conditionne la sortie des programmes immobiliers.



- **Secteur 1** : Réalisation U522 Tronçon Sud : la majorité en 2022 avec levée des réserves et 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 2026 et 2027.
- **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 APHM : 643k € HT prévus initialement mais considérant les incertitudes liées au lot H1 côté APHM, ce montant est neutralisé.

Un budget recalibré pourra être réévalué à terme en fonction des échanges avec l'APHM.

- **Secteur 9 : Réalisation Parc** : démarrage prévisionnel en 2027 et majorité des travaux en 2028. Pour mémoire, cela est conditionné par l'instruction du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale dont le dépôt est prévu fin 2025. 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** : 30% en 2028 et 70% en 2029.

- **Secteur 12 : Réalisation Voie de Desserte BO** : 30% en 2028 afin d'assurer la viabilisation et l'accès aux futurs lots BO2 et BO3 puis 70% en 2029.

- **Secteur 13 : Réalisation Traverse Régny Ouest** : démarrage en 2027 et majorité des travaux en 2028. Cf. explications ci-dessus pour le secteur 9 « Réalisation Parc »

- **Secteur 14 : Réalisation Place Centrale** : 100% 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 dévoiement du réseau profond sous le lot BE4 a grevé une importante partie du budget.

- **Secteur 16 : Cheminement Piéton Centre de Gérontologie** : aménagement étudié avec le secteur 15 mais travaux décalés en 2027.

- **Secteurs 17 et 20 : Requalification chemin du Val des Bois Est et Chemin des Tilleuls (allée Gilberto Bosquès)** : 99,9% à la suite du DGD en 2024.

- **Secteur 18 : Square et traverse Regny** : 646k € HT prévus initialement mais ce montant est neutralisé car la réalisation de ce secteur n'est pas prévu au PEP.

- **Secteurs 19 et 23 : Abords Groupe Scolaire + parking** : 100% réalisés

- **Secteur 21 : Cheminement Piéton Be1/Voie de Desserte Ilots Be2/Requalification Pk Collège (allée D. Garnier)** : 20% en 2022, 25% en 2026 et le solde en 2027.

- **Secteur 22 : Bassin de Rétention Paysager** : 100% en 2026.

Pour mémoire :

Le poste d'aléas a été augmenté de 2 000k€ HT en prévision de la mise à jour du coût prévisionnel des travaux.

d. Travaux d'équipement du secteur BE1

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Néant.

B-PRÉVISIONNEL

Les dépenses de travaux relatives aux équipements municipaux prévus sur l'ilot BE1, à destination d'une médiathèque et la maison de quartier 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.

Il est à noter que la programmation précise de ces équipements n'a pas été réalisée.

Aussi, la maison de quartier pourrait évoluer en centre social.

e. Dépenses annexes :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

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 (prévue en juin 2025) donneront lieu à des dépenses de communication et de reprographie.

En 2025, sera poursuivie la campagne d'entretien des espaces verts.

f. Rémunération :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

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 2025 : 170k €
- En 2026 : 242k €
- En 2027 : 404k €
- En 2028 : 451k €
- En 2029 : 339k €

Et des recettes (7%)

- En 2025 : 40k €
- En 2026 : 365k €
- En 2027 : 539k €
- En 2028 : 611k €
- En 2029 : 281k €

Rémunération de liquidation :

298k € sont prévus en 2030 pour la fin de l'opération.

g. Frais financiers :

Ce budget diminue de - 826 K€ entre le CRAC 31/12/2023 et le CRAC 31/12/2024.

En effet, suite à un travail d'ingénierie sur l'ensemble des concessions métropolitaines, il a été décidé de mutualiser la trésorerie des opérations afin de limiter les frais financiers. En l'espèce, l'opération présente un déficit financier sur plusieurs années sans couverture par emprunt ou découvert spécifique sur l'opération.

RECETTES RELATIVES A LA ZAC

a. Cessions :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Au 31/12/2024 :

- 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.
- L'acte authentique pour le lot BE2a (FINAREAL-PROGEREAL/SCCV VALLON REGNY) a été signé en décembre 2024.

- L'acte authentique pour le lot BE5 (BELLECHASSE-CONSTRUCTA/SCI VALLON REGNY BE5) a été signé en décembre 2024.

Pour mémoire, 11 autres lots constructibles avaient fait l'objet de la signature d'une promesse synallagmatique de vente :

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

B-PRÉVISIONNEL

Aucune cession d'ilot à bâtir n'est à prévoir en 2025. La reprise des cessions est programmée pour 2026 et se poursuivra jusqu'en 2029.

Pour les autres ilots, il est à noter que certaines promesses de vente sont tombées. Le renouvellement de ces accords devra faire l'objet de nouvelles discussions entre SOLEAM et chaque opérateur concerné. Une actualisation des prix de vente est à prévoir.

En 2025, 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.

Des PCM ont été déposés et obtenus par les programmes BE3 et BE5. Les travaux ont débuté en décembre 2024 pour le premier et sont prévus au premier trimestre 2025 pour le second.

Les ilots situés en partie ouest de la ZAC n'ont théoriquement pas à attendre la mise à jour du dossier de réalisation pour l'instruction des PC. Toutefois, et considérant les évolutions générales souhaitées par le concédant et la ville de Marseille, il a été choisi de ralentir ponctuellement l'accompagnement des opérateurs immobiliers.

b. Participations constructeurs aux équipements publics :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

Néant.

B-PRÉVISIONNEL

Il est prévu des « *participations constructeurs* » 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 repoussé à 2028.

- La réalisation future par la CCI d'une extension de son programme (logements et bureaux). 802k€ HT ont été intégrés. Cette intention de projet étant récente, ce montant devra être réajusté.

c. Participations de la ville de Marseille aux équipements :

A-AVANCEMENT à FIN 2024

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 a été échelonnée de 2027 à 2030 pour correspondre à un calendrier opérationnel théorique et prévisionnel.

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

A-AVANCEMENT à FIN 2024

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

Pour mémoire, 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.

347k€ HT devront être perçus par l'opération en 2025 pour solder ces PUP.

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 2024

Au 31/12/2024, les trois types de participations se détaillent comme suit :

- Participation de la Métropole à l'équilibre = 4 367 K€ dont 3 316 K€ déjà perçus.
- 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

La prorogation de trois années supplémentaires et le réajustement des budgets associés ont pour effet une participation de la Métropole à l'équilibre augmentée de + 1 051 K€.

L'échéancier prévisionnel de versement est le suivant :

- En 2026 : 263 K€
- En 2027 : 263 K€
- En 2028 : 263 K€
- En 2029 : 263 K€

BILAN DE L'OPERATION ZAC

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 191-ZAC VALLON REGNY-Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	0	-8 292	5 228	-3 186	179	4 437	6 068	-128	923	0	0
DÉPENSES	68 484	37 044	517	3 763	5 296	9 022	10 078	7 401	298	72 901	4 417
Etudes	901	583	-2	89	57	78	94	0	0	902	0
Foncier	17 943	13 854	2	2 862	583	2 020	0	0	0	19 319	1 376
Travaux	33 970	13 705	110	351	3 586	5 326	8 067	6 130	0	37 165	3 195
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	5 815	3 338	260	132	370	570	830	626	0	5 866	51
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	1 790	964	0	0	0	0	0	0	0	964	-826
Rémunération	6 636	3 412	72	236	607	943	1 062	620	298	7 177	541
Autres dépenses	1 428	1 188	75	94	93	85	25	25	0	1 509	81
RÉCETTES	68 484	28 752	5 745	577	5 475	13 458	16 145	7 273	1 221	72 901	4 417
Cessions	49 619	18 794	5 745	230	5 213	12 695	11 323	3 208	721	52 183	2 564
Loyers	45	46	0	0	0	0	0	0	0	46	0
Participation équilibre concédant	4 828	4 828	0	0	263	263	263	263	0	5 879	1 051
Participation équipement concédant	4 446	4 446	0	0	0	0	0	0	0	4 446	0
Participations constructeurs	2 456	549	0	347	0	0	1 560	802	0	3 258	802
Subventions	7 000	0	0	0	0	500	3 000	3 000	500	7 000	0
Produits financiers	4	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Autres produits	86	86	0	0	0	0	0	0	0	86	0
FINANCEMENT	0	3 882	2 322	2 303	0	-6 184	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	28 021	1 010	-521	0	0	0	0	0	27 500	27 500
Encaissement emprunt	0	18 000	0	0	0	0	0	0	0	18 000	18 000
Encaissement avance	0	9 500	0	0	0	0	0	0	0	9 500	9 500
Dettes fournisseurs	0	177	-180	-177	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	344	1 190	-344	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-24 139	1 312	2 824	0	-6 184	0	0	0	-27 500	-27 500
Remboursement emprunt	0	-18 000	0	0	0	0	0	0	0	-18 000	-18 000
Remboursement avance	0	-3 316	0	0	0	-6 184	0	0	0	-9 500	-9 500
Créances clients	0	-2 824	1 312	2 824	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	0	-4 410	7 550	-5 294	-5 115	-6 862	-795	-923	0	0	0

LE GROUPE SCOLAIRE

DEPENSES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

A-AVANCEMENT à FIN 2024

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'îlot voisin T2, a été effectuée 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.

En complément la Métropole AMP versera 1 100 K€ de participation d'équilibre à l'opération limitant la participation de la Ville de Marseille à cette opération 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 2025 :

- La remise des ouvrages (Club House et aménagement paysager d'accompagnement) auprès des services de la Ville de Marseille.

RECETTES RELATIVES AU GROUPE SCOLAIRE

Se référer à la partie dépenses ci-dessus.

BILAN DE L'OPERATION GROUPE SCOLAIRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT : 1911- GROUPE SCOLAIRE VALLON REGNY-2- Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	-54	-207	-249	107	100	0	0	0	0	0	54
DEPENSES	14 838	14 946	249	60	0	0	0	0	0	15 006	168
Etudes	102	111	0	5	0	0	0	0	0	116	15
Foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux	12 213	12 368	55	0	0	0	0	0	0	12 368	155
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	1 657	1 648	185	42	0	0	0	0	0	1 689	32
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération	744	700	9	9	0	0	0	0	0	708	-35
Autres dépenses	122	119	0	5	0	0	0	0	0	124	2
RECETTES	14 784	14 739	0	167	100	0	0	0	0	15 006	222
Cessions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation équilibre concédant	0	0	0	1 000	100	0	0	0	0	1 100	1 100
Participation équipement concédant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participations constructeurs	2 134	2 280	0	0	0	0	0	0	0	2 280	146
Subventions	12 650	12 459	0	-833	0	0	0	0	0	11 626	-1 024
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FINANCEMENT	0	-746	3	746	0	0	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	87	3	-87	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaissement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	87	3	-87	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-833	0	833	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement avance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances clients	0	-833	0	833	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	-54	-953	-246	-100	0	0	0	0	0	0	54

SYNTHESE ZAC + GROUPE SCOLAIRE

Echéancier prévisionnel réalisé HT :Synthèse Aménagement et Groupe Scolaire Vallon Regny - Aménagement METROPOLE	Bilan approuvé CRAC n-1	Cumulé à fin 2024	Réalisé Année 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Prévision 2029	Prévision 2030 et +	Budget actualisé HT	Ecart HT
RESULTAT D EXPLOITATION	-53	-8 499	4 979	-3 079	279	4 437	6 068	-128	923	0	53
DEPENSES	83 322	51 990	766	3 823	5 296	9 022	10 078	7 401	298	87 907	4 585
Etudes	1 003	694	-2	94	57	78	94	0	0	1 018	15
Foncier	17 943	13 854	2	2 862	583	2 020	0	0	0	19 319	1 376
Travaux	46 184	26 073	165	351	3 586	5 326	8 067	6 130	0	49 533	3 350
Relogements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires	7 473	4 986	444	174	370	570	830	626	0	7 556	83
Participations aux équipements publics	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	1 790	964	0	0	0	0	0	0	0	964	-826
Rémunération	7 379	4 112	81	244	607	943	1 062	620	298	7 885	506
Autres dépenses	1 551	1 307	75	99	93	85	25	25	0	1 633	83
RECETTES	83 269	43 491	5 745	744	5 575	13 458	16 145	7 273	1 221	87 907	4 639
Cessions	49 619	18 794	5 745	230	5 213	12 695	11 323	3 208	721	52 183	2 564
Loyers	45	46	0	0	0	0	0	0	0	46	0
Participation équilibre concédant	4 828	4 828	0	1 000	363	263	263	263	0	6 979	2 151
Participation équipement concédant	4 446	4 446	0	0	0	0	0	0	0	4 446	0
Participations constructeurs	4 590	2 829	0	347	0	0	1 560	802	0	5 538	948
Subventions	19 650	12 459	0	-833	0	500	3 000	3 000	500	18 626	-1 024
Produits financiers	4	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Autres produits	86	86	0	0	0	0	0	0	0	86	0
FINANCEMENT	0	3 136	2 325	3 048	0	-6 184	0	0	0	0	0
MOBILISATIONS	0	28 109	1 013	-609	0	0	0	0	0	27 500	27 500
Encaissement emprunt	0	18 000	0	0	0	0	0	0	0	18 000	18 000
Encaissement avance	0	9 500	0	0	0	0	0	0	0	9 500	9 500
Dettes fournisseurs	0	265	-177	-265	0	0	0	0	0	0	0
Acomptes clients	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	344	1 190	-344	0	0	0	0	0	0	0
DECAISSEMENTS	0	-24 973	1 312	3 657	0	-6 184	0	0	0	-27 500	-27 500
Remboursement emprunt	0	-18 000	0	0	0	0	0	0	0	-18 000	-18 000
Remboursement avance	0	-3 316	0	0	0	-6 184	0	0	0	-9 500	-9 500
Créances clients	0	-3 657	1 312	3 657	0	0	0	0	0	0	0
Acompte fournisseurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESORERIE	-53	-5 363	7 304	-5 394	-5 115	-6 863	-795	-923	0	0	53