

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »
N° 13/00019**

N° Métropole T1600908CO

**COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE
AU 31 DÉCEMBRE 2015**

Concession d'Aménagement « VALLON DE MALPASSE SITE DES CEDRES NORD»

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 12/1164/DEVD du 10/12/2012, transmise au Préfet le 19/12/2012, notifiée le 31/01/2013
	Avenant n°1 approuvé par DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014 : extension périmètre concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22
	Avenant n°2 approuvé par DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014 : extension durée concession de 2 ans soit jusqu'au 31/01/2019
	Avenant n°3 approuvé par DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015 : nouveau bilan et augmentation de la participation de la Ville
	Avenant n°4 approuvé par DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015 : traverse des Cypres, centre commercial, extension durée concession de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
	Avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2019 (cf avenant n°2) Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	3 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	25 051 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	0 %
Commercialisation :	néant

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

DUP :	à élaborer Délibération DUFSV 14/12346/CC du 19/12/2014 du Conseil de la Communauté Urbaine MPM : instauration du DPUR sur le Centre commercial les Cèdres et délégation à SOLEAM.
-------	--

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2014 approuvé par DCM de la Ville de Marseille n°15/0479/UAGP du 29/06/2015
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	12 413 691 € TTC
Participation d'origine :	172 989 € TTC
Participation du CRAC au 31/12/2015 :	3 868 224 € TTC
Participation versée au 31/12/2015 :	0 €

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL
--

Contexte et genèse de l'opération Malpassé

La Ville de Marseille a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé-Cèdres-Cyprès-Lauriers-Genêts par délibération de son Conseil Municipal du 8 février 2010, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 28 juin 2010.

L'objectif du PRU consiste à accélérer la mutabilité d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité de l'agglomération, comptant un vaste foncier non exploité, presque exclusivement constitué d'un parc social vétuste, vers un véritable quartier urbain.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2012, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement du Vallon de Malpassé dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

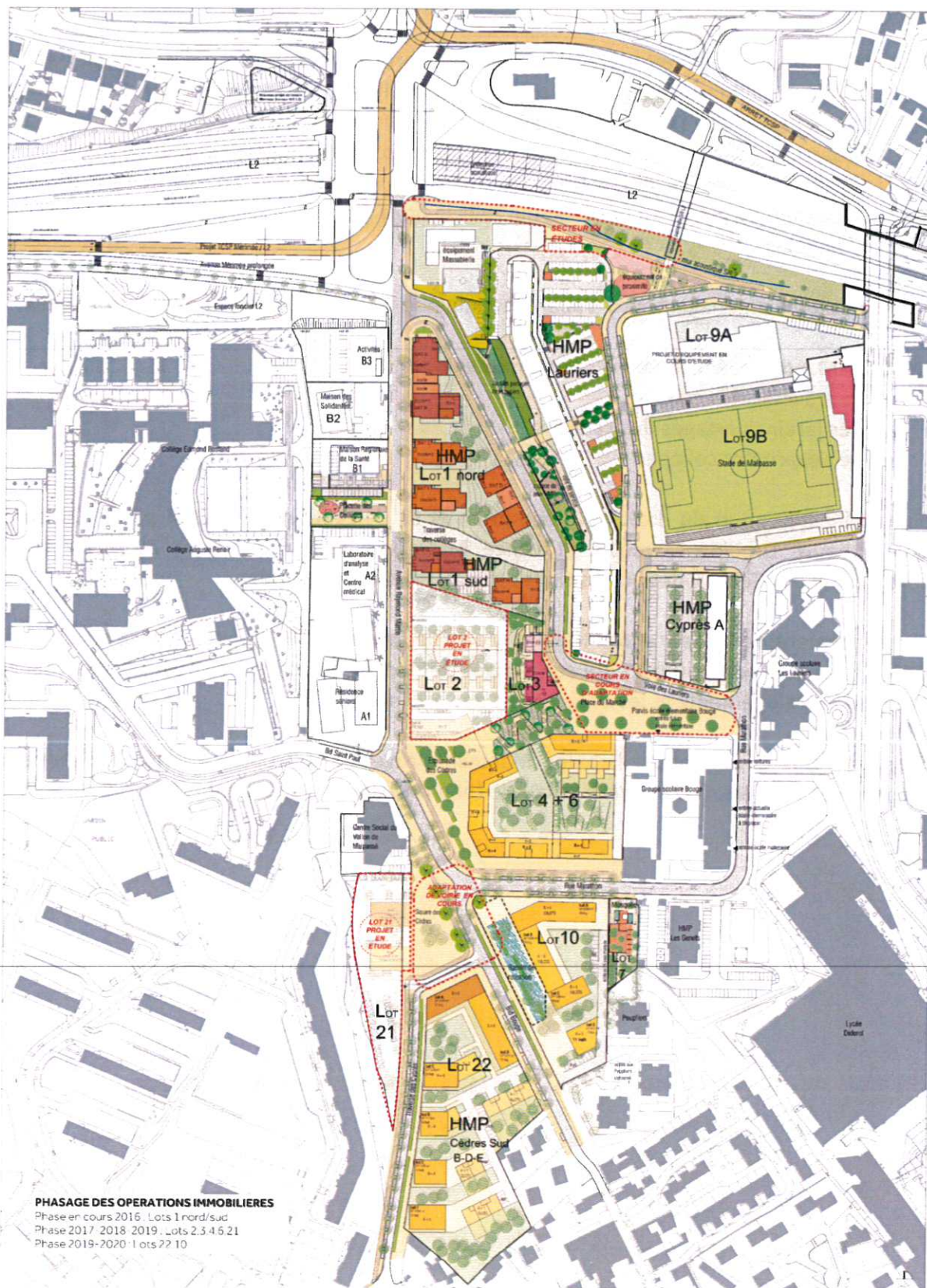
Le périmètre de l'opération d'aménagement de Malpassé se développe sur un territoire d'environ 3 hectares bordé par l'avenue Raymonde Martin (U104), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont, le boulevard Bouge et la future rue des Lauriers.

Cette opération vise à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé concernant principalement :

- l'aménagement du plateau des Lauriers
- le recyclage du centre commercial des Cèdres en grande difficulté
- et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements).



L'avancement actuel du projet

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui relie le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

La concession d'aménagement « Vallon de Malpassé » est entrée en phase opérationnelle.

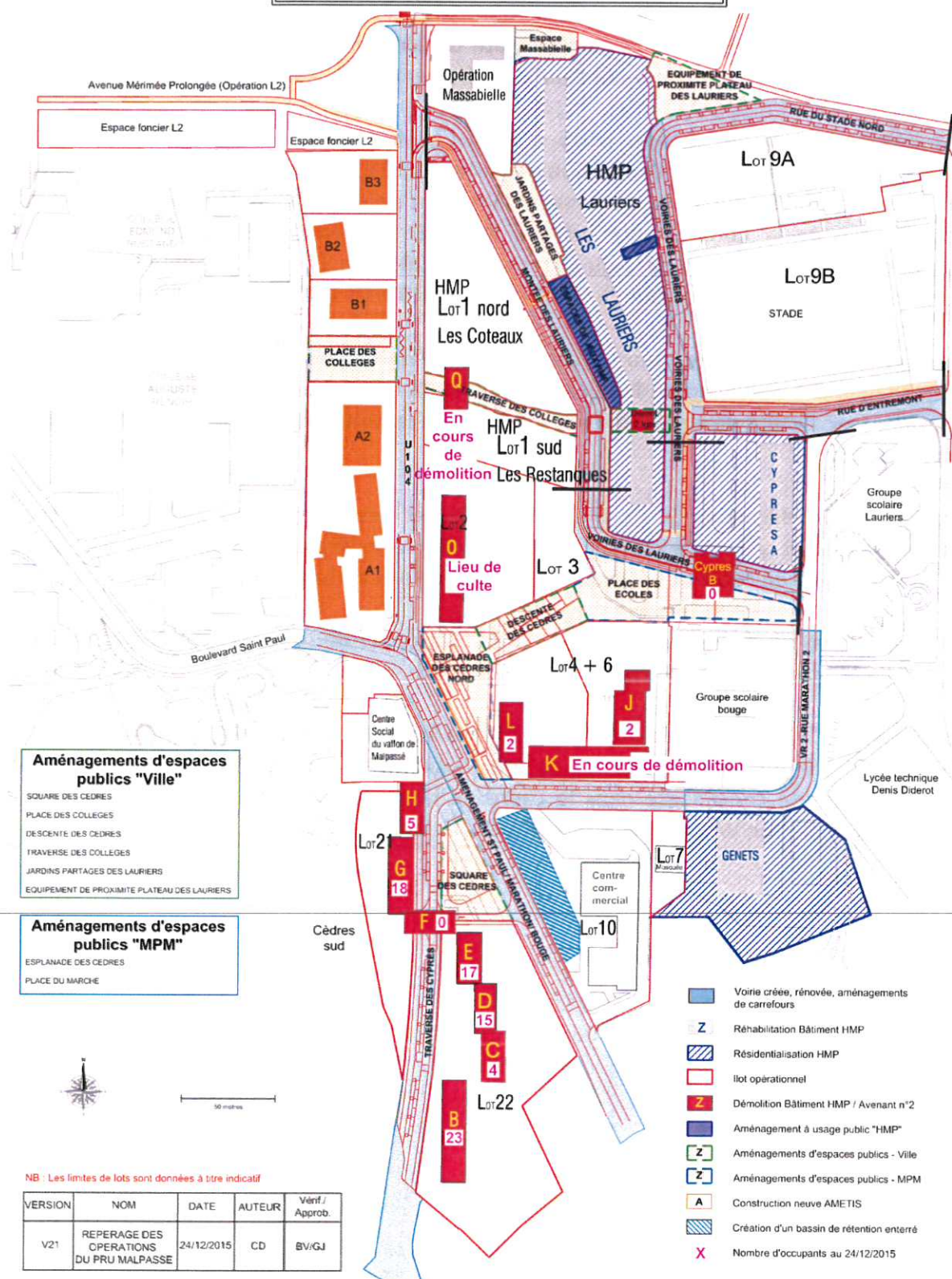
La SOLEAM a désigné le maître d'œuvre qui réalisera :

- la traverse des collèges
- les jardins partagés des Lauriers
- le square des collèges

Suite à l'instauration du droit de préemption et sa délégation à SOLEAM par le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole le 19 décembre 2014 sur le Centre commercial des Cèdres, des acquisitions ont également été réalisées.

Simultanément, le bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) a débuté la construction de 136 logements sociaux (lot 1) qui sont érigés de part et d'autre de la traverse des collèges, et poursuit les relogements et les démolitions des bâtiments.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a lancé le chantier de la montée des Lauriers, rue nouvelle reliant le fond du vallon au plateau des Lauriers.



Transfert de concédant

Par délibération des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1017/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé, qu'en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement, dont celle du Vallon de Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes, en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 1er janvier 2016.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé est intervenu au 1^{er} janvier 2016.

Par avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE du 31 Janvier 2013.

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2015
--

I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2015

L'année 2015 est la troisième année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est entrée en phase opérationnelle.

1. Foncier en 2015

- Acquisition des terrains Ville par SOLEAM - Apport en nature

Conformément au protocole signé entre la Ville et SOLEAM, approuvé par délibération du Conseil municipal n°13/1043/DEV D du 07/10/2013, et signé le 26 novembre 2013, la SOLEAM a fait l'acquisition par acte authentique du 20 juillet 2015 :

- des parcelles 881 A 244, 236, 239 et 246, d'une surface totale de 2 332 m² : à céder à HMP pour le lot 1 ;
- des parcelles 881 A 243, 208, 242, 166, 238, 234, 235 et 245, d'une surface de 1 788 m², destinées à être ultérieurement cédées à la Communauté Urbaine MPM, pour la réalisation de la montée des Lauriers.

Cette acquisition s'est faite par voie d'apport en nature à l'opération.

- Protocole HMP/SOLEAM

Un protocole d'échange entre SOLEAM et Habitat Marseille Provence (HMP) a été signé le 31 décembre 2014 pour les terrains :

- à céder par SOLEAM à HMP pour le lot 1 (136 logements)
- à céder par HMP à SOLEAM pour :
 - le foncier destiné à recevoir les équipements publics : les jardins partagés, la Traverse des collèges, la Traverse des Cèdres, l'esplanade des Cèdres Nord, le Square des Cèdres
 - le foncier destiné à être bâti : les lots 3, 4 et 6

Dans un premier temps, la SOLEAM a cédé par acte authentique du 22 décembre 2015 à HMP les parcelles 881 A 244, 236, 239 et 246, d'une surface totale de 2 332 m² pour la construction des 136 logements sur le lot 1.

L'acquisition des autres terrains à bâtir est conditionnée par la libération des bâtiments dont le relogement est assuré depuis plusieurs années par HMP ; et dont certains contentieux sont en cours.

Les actes authentiques interviendront au fur et à mesure de la libération des biens.

- **Acquisition des lots du Centre commercial des Cèdres (lot 10)**

En 2015, la SOLEAM a acquis par voie de préemption, deux locaux du Centre commercial les Cèdres, situé boulevard Bouge :

▪ **Lot n°3 - SCI Yaelis**

Par acte authentique du 5 juin 2015, la SOLEAM a acquis le lot 3 appartenant à la SCI Yaelis, d'une superficie de 92 m², pour 52 000 €.

▪ **Lot n°17 - SCI Nicole Guy**

Par acte authentique du 2 juin 2015, la SOLEAM a acquis le lot 17 appartenant à la SCI Nicole Guy, d'une superficie de 114 m², pour 98 000 €.

2. Commercialisation en 2015

En 2015, par acte authentique du 22 décembre 2015, la SOLEAM a cédé à Habitat Marseille Provence les parcelles 881 A 244, 236, 239 et 246, d'une surface totale de 2 332 m², pour 209 880€, nécessaires à la construction des 136 logements sur le lot 1.

3. Les dossiers en phase « études » en 2015

- ***Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics : Jardins partagés et Traverse des collèges***

La SOLEAM a attribué la maîtrise d'œuvre en vue de concevoir et réaliser le projet de la Traverse des collèges et des jardins partagés (M13.18) au groupement ARTELIA/AVEROUS et SIMAY/P.PETEL, dont le marché a été notifié le 10 juillet 2013 pour 28 597€ HT.

Les études de projet (PRO) des 2 ouvrages ont été validés, les travaux des jardins démarreront en février 2016 ; ceux de la Traverse des collèges, dont l'emprise est désormais libérée par HMP, interviendront fin 2016/début 2017, après la réalisation des murs et réseaux à réaliser par HMP de part et d'autre de la Traverse.

– ***Maîtrise d'œuvre pour la réalisation du Square des collèges***

En octobre 2015, la SOLEAM a attribué la maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation du square des collèges situé rue Raymonde Martin, à ARTELIA Ville et Transport, dont le marché a été notifié le 22 octobre 2015 pour 5 520€ HT.

4. Les dossiers en phase « travaux » en 2015

Les études de maîtrise d'œuvre étant en cours en 2015, les travaux des jardins partagés et de la Traverse des collèges ne démarreront qu'en 2016.

II. LES ORIENTATIONS POUR LES ANNEES A VENIR

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- ***Réitération par acte authentique du foncier HMP/SOLEAM***

En 2016, il est prévu d'acquérir auprès d'Habitat Marseille Provence :

- le lot à bâtir n°3
- le foncier des jardins partagés

En 2017, il est prévu d'acquérir auprès d'Habitat Marseille Provence :

- les lots à bâtir n°4 et 6
- le foncier de la Traverse des Collèges, de la Descente des Cèdres, de l'esplanade des Cèdres Nord, du Square des Cèdres

- ***Acquisition des lots du Centre commercial (lot 10)***

Dans le cadre du nouveau programme, les murs et les fonds de commerce (15 lots) du Centre Commercial « Les Cèdres », situé boulevard Bouge, en déclin depuis plusieurs années, devraient être acquis à l'amiable par SOLEAM.

Au vu des négociations en cours, il est prévu d'acquérir en 2016, les murs des lots :

- N° 7 - KATTOUM
- N° 11/12 - SCI AMYRA
- N° 14 - SCI DYE
- N°16 - SCI DUPUIS

Il est envisagé en 2017, de faire l'acquisition des murs des lots 1, 2 et 6 du Centre commercial.

Les acquisitions des fonds de commerce sont programmées entre 2017 et 2020.

- ***Acquisition de l'emprise nécessaire pour la Traverse des Cyprès***

Dans le cadre du nouveau programme, il est prévu que SOLEAM réalise la Traverse des Cyprès, l'emprise de cette traverse nécessite de faire l'acquisition d'une partie du foncier :

- d'Habitat Marseille Provence
- de 13 Habitat
- de la Métropole

Ces acquisitions sont programmées entre 2017 et 2018.

2. En ce qui concerne les commercialisations

La pré-commercialisation du lot 3 pour la réalisation d'une crèche de 42 berceaux est envisagée en 2016.

La commercialisation des lots 4 et 6 est conditionnée par la libération des terrains (relogement des ménages en cours) et par la démolition des bâtiments par HMP. Au vu du rythme soutenu des relogements, il est envisagé une pré-commercialisation de ces lots en 2017.

La commercialisation du lot 10 est conditionnée par l'acquisition des murs et des fonds de commerce du centre commercial, il est envisagé d'établir un dossier de déclaration d'utilité publique pour permettre l'expropriation et tenir les délais.

La commercialisation du lot 22 est aussi conditionnée par la libération des terrains, les relogements sont en cours par HMP.

3. En ce qui concerne les études

- Jardins partagés, Traverse des collèges, Square des collèges

Poursuite des marchés de maîtrise d'œuvre des Jardins partagés, de la Traverse des collèges et du Square des collèges.

- Descente des Cèdres

Il est prévu de lancer fin 2016, un marché de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation de la Descente des Cèdres.

4. En ce qui concerne les travaux

- Les Jardins partagés

Les travaux des jardins partagés, situés au pied de la barre des Lauriers, démarrent en février 2016, pour une durée prévisionnelle de 4 mois.

- La Traverse des collèges

Le lancement des travaux de la Traverse des collèges est prévu fin 2016, il est conditionné par la libération de l'emprise du terrain par HMP : les travaux ne pourront démarrer qu'une fois le gros œuvre du lot 1 (136 logements) en cours par HMP sera terminé, que les remblais auront été effectués et que les réseaux et clôtures auront été posés par HMP.

- ***Le Square des collèges***

Le démarrage des travaux du Square des collèges, situé rue Raumonde Martin, est envisagé début 2017.

- ***La Descente des Cèdres***

Le lancement des travaux de la Descente des Cèdres, située entre le lot 3 (future crèche) et les lots 4 et 6, est envisagé fin 2017.

Les autres travaux de VRD s'étaleront de 2018 à 2020.

Les travaux de dépollution des terrains acquis seront engagés en 2016 et 2018, après les transferts de propriété.

III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE CRACL AU 31/12/2014 ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 - LES DEPENSES

3.1.1. Budget études

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Études d'urbanisme	15 033	5 000	-10 033
AMO	26 683	26 683	0
Études géomètre	26 033	27 533	1 500
Études pollution	24 894	27 360	2 466
Études géotechniques	13 863	31 970	18 107
TOTAL	106 507	118 546	12 039

Le total du budget études est en légère augmentation au vu des besoins opérationnels identifiés.

Le poste études d'urbanisme a diminué car les études d'urbanisme sont essentiellement prises en charge par Marseille Rénovation Urbaine.

Les postes « études géomètre, de pollution et géotechniques » ont légèrement augmenté au vu des besoins supplémentaires identifiés.

3.1.2. Budget foncier

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Protocoles fonciers Ville+frais	210 332	215 685	5 353
Acquisition terrains privés	3 357 951	3 616 867	258 916
Fonds de commerce terrains privés	1 000 000	948 588	-51 412
Frais sur acquisitions	170 136	169 419	-717
TOTAL	4 738 419	4 950 559	212 140

Le total du budget foncier est en légère augmentation.

Le poste « Protocole foncier Ville » a légèrement augmenté du fait de l'intégration des frais d'acquisition, distingués des frais d'acquisition des terrains privés.

Le poste « Acquisitions terrains privés » a légèrement augmenté du fait du réajustement des montants des acquisitions des murs du Centre commercial en fonction des avis de France Domaine.

Le poste « Fonds de commerce terrains privés » a légèrement diminué puisque certains locaux initialement occupés sont désormais vides.

3.1.3. Budget travaux

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Démolitions	480 000	480 000	0
Dépollutions	396 000	396 000	0
Honoraires techniques VRD et espaces publics	587 073	587 073	0
Travaux VRD et espaces publics	4 994 728	4 994 728	0
TOTAL	6 457 801	6 457 801	0

Le budget travaux n'a subi aucune variation.

3.1.4. Budget dépenses annexes

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	505 883	128 085	-377 797
TOTAL	505 883	128 085	-377 797

Le poste « Charges de gestion » qui recouvre l'ensemble des dépenses diverses (reprographie, frais de publicité marchés publics, constats d'huissier, assurances...) liées à l'opération était surévalué et fait l'objet d'une diminution importante, permettant ainsi un basculement du budget sur d'autres postes dont les besoins ont été identifiés.

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	414 167	0	-414 167
Rémunération sur dépenses	105 472	514 965	409 493
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération sur recettes	279 477	265 958	-13 519
Rémunération de liquidation	19 615	19 615	0
TOTAL	818 731	800 538	-18 192

Le calcul de la « rémunération forfaitaire » est prise par anticipation et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

Le calcul des « rémunérations sur dépenses » est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

Le calcul des « rémunérations sur recettes » est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération.

Le calcul de la rémunération de liquidation est basé sur les modalités suivantes : « 0,5 % de la demi somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération, à l'exclusion des frais financiers, de sa propre rémunération et des participations du concédant à l'équilibre financier de l'opération.

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
TVA Résiduelle	-804 161	-556 786	247 375
Prorata TVA	34 397	477 664	443 267
TOTAL	-769 764	-79 121	690 643

La diminution de la TVA résiduelle, qui est la différence entre la TVA collectée (provenant des cessions) et de la TVA déductible (provenant des dépenses), est liée à l'application du coefficient d'assujettissement.

L'augmentation du prorata de TVA (= TVA perdue) est liée à la TVA résiduelle (à TVA réglée identique, plus la TVA collectée augmente, plus la TVA résiduelle diminue).

3.1.5. Frais financiers

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
FFI Court terme	22 668	2 444	-20 224
FFI Long terme	110 127	30 739	-79 388
TOTAL	132 795	33 182	-99 613

Le poste « frais financiers Court terme » diminue du fait d'un niveau de trésorerie plus favorable que celui envisagé dans le dernier bilan approuvé.

Le poste « frais financiers Long terme » diminue du fait de la diminution de l'emprunt à mobiliser, qui est passé de 1 200 000€ en 2014 à 900 000€ en 2015.

3.2 - LES RECETTES

3.2.1. Cessions

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Cessions de charges foncières	4 328 514	4 161 062	-167 452
TOTAL	4 328 514	4 161 062	-167 452

La diminution du poste « cessions de charges foncières » est liée à la modification de programme du lot 3, sur lequel sera désormais réalisée une crèche, au lieu des logements initialement prévus, pour une constructibilité nécessairement réduite.

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Subvention Ville (PRU)	0	964 834	964 834
Subvention ANRU	2 073 153	2 073 153	0
Subvention Conseil Régional (PRU)	732 139	732 139	0
Subvention CUMPM (PRU)	392 147	392 147	0
TOTAL	3 197 439	3 197 439	0

Le poste « Subvention Ville PRU » a été créé pour distinguer la subvention de la Ville au titre du PRU de la participation à l'équilibre, du fait du changement de concédant depuis la création de la Métropole au 1^{er} janvier 2016.

3.2.2. Participations

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 332	210 332	0
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	4 247 884	3 868 224	-379 660
TOTAL	4 458 216	4 078 556	-379 660

La diminution du poste « participations à l'équilibre du bilan » est due au report d'une partie de la participation sur le poste « Subvention Ville PRU ».

La participation à l'équilibre du bilan a légèrement diminué, une partie a été reportée sur le nouveau poste subvention Ville (PRU).

Globalement, il y a une participation en diminution de la collectivité.

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MALPASSE

BILAN PRÉVISIONNEL (Montants exprimés en €)

	HT	TVA	TTC
BUDGET ETUDES			
Études d'urbanisme	4 167	833	5 000
AMO	22 503	4 181	26 683
Études géomètre	22 944	4 589	27 533
Études pollution	22 800	4 560	27 360
Études géotechniques	26 642	5 328	31 970
TOTAL BUDGET ETUDES	99 055	19 491	118 546

BUDGET FONCIER				Commentaires
Protocoles fonciers Ville+frais	215 178	507	215 685	
Acquisition terrains privés	3 616 867	0	3 616 867	Sur la base de 90 € / m2 de terrain constructible et 0 € pour les EP
Fonds de commerce terrains privés	948 588	0	948 588	
Frais sur acquisitions	142 356	27 063	169 419	3% du coût des acquisitions
TOTAL BUDGET FONCIER	4 922 989	27 570	4 950 559	

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Démolitions	400 000	80 000	480 000
Dépollutions	330 000	66 000	396 000
Honoraires techniques VRD et espaces publics	489 228	97 846	587 073
Travaux VRD et espaces publics	4 162 273	832 455	4 994 728
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	5 381 501	1 076 300	6 457 801

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				Commentaires
Charges de gestion	106 840	21 245	128 085	***
Frais de commercialisation	4 100	0	4 100	
<i>Sous-total Charges de gestion</i>	<i>110 940</i>	<i>21 245</i>	<i>132 185</i>	
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	0	0	0	
Rémunération sur dépenses	514 965		514 965	5% des dépenses déduits de la part forfaitaire
Rémunération de proximité et de gestion	0		0	
Rémunération sur recettes	265 958	0	265 958	7% des recettes HT
Rémunération de liquidation	19 615	0	19 615	Forfait
<i>Sous-total Rémunérations</i>	<i>800 538</i>	<i>0</i>	<i>800 538</i>	
TVA Résiduelle		-556 786	-556 786	***
Prorata TVA	477 664		477 664	***
<i>Sous-total TVA</i>	<i>477 664</i>	<i>-556 786</i>	<i>-79 121</i>	
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	1 389 143	-535 541	853 603	

BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	2 444	0	2 444
FFI Long terme	30 739	0	30 739
TOTAL	33 182	0	33 182

PRIX DE REVIENT TOTAL	11 825 871	587 820	12 413 691
------------------------------	-------------------	----------------	-------------------

CHIFFRE D'AFFAIRES				Commentaires détail charges foncieres
Cessions de charges foncières	3 799 405	361 657	4 161 062	Commerces : 100 € HT / m2 SDP
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 332	0	210 332	Accession libre : 180 € HT / m2 SDP
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	3 868 224	0	3 868 224	Accession prix maîtrisé : 150 € HT / m2 SDP
Subvention Ville (PRU)	804 028	160 806	964 834	
Subvention ANRU	2 073 153	0	2 073 153	Logements sociaux: 150 € HT/m2 SDP
Subvention Conseil Régional (PRU)	732 139	0	732 139	
Subvention CUMPM (PRU)	326 789	65 358	392 147	
Produits divers	61	0	61	
Produits financiers	11 740	0	11 740	
TOTAL	11 825 871	587 820	12 413 691	

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MALPASSE

TRESORERIE PREVISIONNELLE (Montants exprimés en € TTC)

Année	CUMUL 2014	REALISE 2 015	CUMUL 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
DEPENSES									
Budget Études 118 546	20 810	7 860	28 670	24 500	21 500	20 500	19 293	4 083	0
Budget Foncier 4 950 559	5 679	370 805	376 484	748 496	1 519 853	1 649 329	606 060	50 337	0
Budget Travaux 6 457 801	9 609	5 998	15 607	413 820	1 124 479	1 214 765	2 122 597	1 116 317	450 217
Budget Des Dépenses Annexes 1 410 388	135 827	99 316	235 144	196 104	165 436	137 888	109 776	48 761	517 280
FFI LT de la période 30 739	0	0	0		10 170	8 181	6 170	4 137	2 080
FFI CT de la période 2 444	43	0	43	1 340	0	0	1 061	0	
TOTAL 12 970 476	171 968	483 978	655 947	1 384 260	2 841 438	3 030 663	2 864 957	1 223 635	969 577
RECETTES									
TOTAL 12 413 691	1 070	732 705	733 775	1 948 920	1 630 967	3 653 275	1 500 542	2 330 594	615 619
ENCAISSEMENT									
Besoin avt financement	-170 898		77 828	564 660	-1 210 471	622 612	-1 364 415	1 106 959	-353 958
Emprunt	0		0		900 000				0
Avance	400 000		400 000		0				0
Encaissements temporaires	400 000		400 000	0	900 000	0	0	0	0
Tva résiduelle	-964	-4 543	-5 507	-10 019	-48 365	-22 175	-371 700	-20 650	-78 370
Rbt emprunt	0				166 164	172 811	179 723	186 912	194 389
Rbt Avance	0		0	0					400 000
Décaissements temporaires	-964		-5 507	-10 019	117 800	150 636	-191 977	166 262	516 019
Solde de trésorerie	230 066	253 270	483 335	574 679	-428 271	471 976	-1 172 439	940 697	-869 977
Cumulé	230 066		483 335	1 058 014	629 743	1 101 719	-70 720	869 978	0

TVA (Montants exprimés en €)

CUMUL

2013	2014	Cumul 2014	2015	Cumul 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL

TVA déductible	254	4 821	5 075	5 045	10 120	80 038	203 132	218 763	363 825	190 358	78 370	1 144 606
Crédit de tva	254	4 111	4 365	8 654	4 613	18 673	67 038	89 213				179 537
Tva à payer			0		0							0
TVA collectée	0	0	0	0	0	60 000	106 403	174 413	77 297	169 708	0	587 820
Tva résiduelle	-254	-4 821	-5 075	-5 045	-10 120	-20 038	-96 729	-44 350	-286 528	-20 650	-78 370	-556 786
Tva résiduelle retraitée		-964	-964	-4 543	-5 507	-10 019	-48 365	-22 175	-371 700	-20 650	-78 370	-556 786

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

TVA	F.S	CPRO Approuvé	Cumul réalisé au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non réglé 2015	Cumul réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021	CRPO Actualisé
DEPENSES														
20%	5%	15 033	5 000	5 000	0	0	5 000	0	0	0	0	0	0	5 000
20%	5%	26 683	1 600	1 600	0	0	1 600	8 000	5 000	4 000	4 000	4 083	0	26 683
20%	5%	26 033	0	3 240	3 240	0	3 240	6 000	6 000	6 293	6 293	0	0	27 533
20%	5%	24 894	6 860	10 934	0	4 074	6 860	5 500	5 500	5 000	5 000	0	0	27 360
20%	5%	13 863	7 350	11 970	0	0	11 970	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	31 970
TOTAL DU BUDGET ETUDES														
		106 507	20 810	32 744	7 860	4 074	28 670	24 500	21 500	20 500	19 293	4 083	0	118 546
Protocoles fonciers Ville+frs														
	5%	210 332	1	215 684	216 008	-326	216 009	-326	1	0	0	0	0	215 685
	5%	3 357 951	0	150 000	150 000	0	150 000	722 812	1 167 039	1 292 016	285 000	0	0	3 616 867
		1 000 000	0	0	0	0	0	0	300 000	300 000	300 000	48 588	0	948 588
20%		170 136	5 678	10 474	4 796	0	10 474	26 010	52 813	57 313	21 060	1 749	0	169 419
TOTAL DU BUDGET FONCIER														
		4 738 419	5 678	376 158	370 805	-326	376 484	748 496	1 519 853	1 649 329	606 060	50 337	0	4 950 559
Démolitions														
20%	5%	480 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0	0	480 000
Dépouillations														
20%	5%	396 000	0	0	0	0	0	0	100 000	100 000	100 000	96 000	0	396 000
20%	5%	587 073	9 609	42 874	5 998	27 267	15 607	37 620	102 225	110 433	178 775	92 756	49 657	587 073
20%	5%	4 994 728	0	0	0	0	0	376 200	922 254	764 332	1 603 822	927 561	400 560	4 994 728
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX														
		6 457 801	9 609	42 874	5 998	27 267	15 607	413 820	1 124 479	1 214 765	2 127 597	1 116 317	450 217	6 457 801
Charges de gestion														
20%	5%	505 883	1 661	13 631	10 525	1 446	12 185	15 900	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	128 085
		0	0	4 100	4 100	0	4 100	0	0	0	0	0	0	4 100
		414 167	134 167	193 595	59 429	0	193 595	119 504	-23 481	-111 282	-111 282	-50 019	-19 592	0
		105 472	0	10 571	10 571	0	10 571	56 150	124 135	134 292	120 206	50 019	19 592	514 965
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		279 477	0	14 692	14 692	0	14 692	4 550	44 782	92 322	80 852	28 761	0	265 958
		19 615	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 615
		34 357	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 357
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES														
		1 359 908	135 827	236 590	99 316	1 446	235 144	196 104	165 436	137 888	109 776	48 761	517 380	1 410 388
TOTAL DES DEPENSES														
		12 662 636	171 925	688 366	483 978	32 462	655 904	1 382 920	2 831 268	3 022 482	2 857 726	1 219 498	967 497	12 937 294
RECETTES														
20%	5,83%	4 328 514	0	209 880	209 880	0	209 880	13 000	257 948	1 277 368	1 500 542	902 325	0	4 161 062
		210 332	1	210 331	210 330	0	210 331	0	1	0	0	0	0	210 332
		4 247 884	0	0	0	0	0	1 500 000	0	617 583	0	1 135 022	615 619	3 868 224
20,00%		0	0	0	0	0	0	0	482 417	482 417	0	0	0	964 834
		2 073 153	0	2 073 153	310 973	1 762 180	310 973	0	689 027	1 073 153	0	0	0	2 073 153
		732 139	0	0	0	0	0	73 214	200 000	200 000	0	258 925	0	732 139
20%		392 147	0	0	0	0	0	360 000	0	0	0	32 147	0	392 147
		6 203	1 069	2 591	1 522	0	2 591	61	1 574	2 754	0	2 175	0	61
TOTAL														
		11 990 372	1 070	2 495 955	732 705	1 762 180	733 775	1 948 920	1 630 967	3 653 275	1 500 542	2 330 594	615 619	12 413 691
TOTAL DES RECETTES														
		11 990 372	1 070	2 495 955	732 705	1 762 180	733 775	1 948 920	1 630 967	3 653 275	1 500 542	2 330 594	615 619	12 413 691

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

MALPASSE

CRAC au 31/12/2015

TABLEAU DES ÉCARTS

(Montants exprimés en € TTC)

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PRÉV. au 31/12/2015	ÉCARTS
BUDGET ETUDES			
Études d'urbanisme	15 033	5 000	-10 033
AMO	26 683	26 683	0
Études géomètre	26 033	27 533	1 500
Études pollution	24 894	27 360	2 466
Études géotechniques	13 863	31 970	18 107
TOTAL BUDGET ETUDES	106 507	118 546	12 039
BUDGET FONCIER			
Protocoles fonciers Ville+frais	210 332	215 685	5 353
Acquisition terrains privés	3 357 951	3 616 867	258 916
Fonds de commerce terrains privés	1 000 000	948 588	-51 412
Frais sur acquisitions	170 136	169 419	-717
TOTAL BUDGET FONCIER	4 738 419	4 950 559	212 140
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Démolitions	480 000	480 000	0
Dépollutions	396 000	396 000	0
Honoraires techniques VRD et espaces publics	587 073	587 073	0
Travaux VRD et espaces publics	4 994 728	4 994 728	0
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	6 457 801	6 457 801	0
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI			
Charges de gestion	505 883	128 085	-377 797
Frais de commercialisation	0	4 100	4 100
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	414 167	0	-414 167
Rémunération sur dépenses	105 472	514 965	409 493
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération sur recettes	279 477	265 958	-13 519
Rémunération de liquidation	19 615	19 615	0
TVA Résiduelle	-804 161	-556 786	247 375
Prorata TVA	34 397	477 664	443 267
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	554 850	853 603	298 753
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	22 668	2 444	-20 224
FFI Long terme	110 127	30 739	-79 388
TOTAL	132 795	33 182	-99 613
PRIX DE REVIENT TOTAL	11 990 372	12 413 691	423 319
CHIFFRE D'AFFAIRES			
Cessions de charges foncières	4 328 514	4 161 062	-167 452
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 332	210 332	0
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	4 247 884	3 868 224	-379 660
Subvention Ville (PRU)	0	964 834	964 834
Subvention ANRU	2 073 153	2 073 153	0
Subvention Conseil Régional (PRU)	732 139	732 139	0
Subvention CUMPM (PRU)	392 147	392 147	0
Produits divers	0	61	61
Produits financiers	6 203	11 740	5 537
TOTAL	11 990 372	12 413 691	423 320
MARGE NETTE	0	0	1

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE
CRAC au 31/12/2015
TABLEAU DES ÉCARTS DE L'ANNEE**
(Montants exprimés en € TTC)

	PREVISIONNEL 2015	REALISE 2015	ÉCARTS	COMMENTAIRES
BUDGET ETUDES				
Études d'urbanisme	5 017	0	-5 017	Poste non consommé
AMO	5 017	0	-5 017	Poste non consommé
Études géomètre	5 017	3 240	-1 777	Poste non consommé en intégralité
Études pollution	5 017	0	-5 017	Poste non consommé
Études géotechniques	2 007	4 620	2 613	Etudes géotechniques réalisées sur les jardins partagés
TOTAL BUDGET ETUDES	22 074	7 860	-14 214	
BUDGET FONCIER				
Protocoles fonciers Ville+frs	210 330	216 008	5 678	Lié à l'ajout des frais liés aux protocoles fonciers de la Ville distincts des frais d'acquisition
Acquisition terrains privés	400 000	150 000	-250 000	Provision surévaluée - Prémptions des lots 3 et 17 du Centre commercial
Fonds de commerce terrains privés	200 000	0	-200 000	Lié à l'avancement opérationnel
Frais sur acquisitions	29 172	4 796	-24 376	Lié aux acquisitions
TOTAL BUDGET FONCIER	839 502	370 805	-468 697	
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Démolitions	0	0	0	RAS
Dépollutions	20 000	0	-20 000	Travaux de dépollution inutiles pour les jardins partagés
Honoraires techniques VRD et espaces publics	17 802	5 998	-11 804	Lié à l'avancement des travaux
Travaux VRD et espaces publics	158 017	0	-158 017	Démarrage des travaux en 2016
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	195 818	5 998	-189 820	
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Charges de gestion	29 965	10 525	-19 440	Lié à l'avancement opérationnel
Frais de commercialisation	0	4 100	4 100	Nouveau poste - Lié à la cession du lot 1 à HMP
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	70 000	59 429	-10 571	Lié au poste ci-dessous
Rémunération sur dépenses	0	10 571	10 571	Lié aux dépenses
Rémunération sur recettes	0	14 692	14 692	Lié aux recettes
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	-23 086	-4 543	18 543	Lié à l'évolution des dépenses et recettes
Prorata TVA	0	0	0	RAS
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	76 879	94 773	17 894	
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	0	0	0	RAS
FFI Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	0	0	0	
PRIX DE REVIENT TOTAL	1 134 273	479 435	-654 838	
CHIFFRE D'AFFAIRES				
Cessions de charges foncières	0	209 880	209 880	Lié à la cession du lot 1 à HMP initialement prévue en 2016 mais a eu lieu en décembre 2015
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 330	210 330	0	RAS
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	0	0	0	RAS
Subvention Ville (PRU)	0	0	0	RAS
Subvention ANRU	0	310 973	310 973	Avance versée par l'ANRU
Subvention Conseil Régional (PRU)	0	0	0	RAS
Subvention CUMPM (PRU)	0	0	0	RAS
Produits financiers	2 288	1 522	-766	Lié à la trésorerie de l'opération
TOTAL	212 618	732 705	520 853	

DÉTAIL DES DÉPENSES À ENGAGER (montants exprimés en €)

Protocole foncier Ville

Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
881.A.154p2 - 157p2 - 156p2 - 53p2 - 155p2 - 155p3 - 61p2 (monnaie des Lauriers)	1 €	1 €	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
881.A.154p3 - 155p1 - 53p1 - 61p1 (pour Lot 1 HMP)	210 331 €	210 331 €	0	0	0	210 331	210 331	0	0	0	0	0	0
881.L.38 p1 (39 m2) et L.39 p2 (131 m2) - (Emprise Traversée des Cypres)	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
TOTAL	210 333	210 333	0	1	1	210 331	210 332	0	1	0	0	0	0

Acquisition terrains privés

Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
881.A.59 p9 HMP - (EC12 jardins partagés)	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.A.59 p2 et 881.L.13 p2 - HMP (ENB Traversée des collines)	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.L.13 p8 - L.14 p3 - HMP (EN7 Traversée des Cèdres)	116 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.L.13 p7 - HMP (ECT Esplanade des Cèdres Nord)	1 977 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.L.37 p2 - HMP (EN1 Square des Cèdres)	1 352 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.L.37 p3 - HMP (EMPRISE TRAVERSE DES CYPRES)	3 073 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.L.13 p5 - A.59 p4 - L.14 p1 HMP (Lot 3)	1 450 m2	156 600 €	0	0	0	0	0	156 600	0	0	0	0	0
881.L.13 p10 - HMP (Lot 4)	3 600 m2	324 000 €	0	0	0	0	0	0	388 800	0	0	0	0
881.L.13 p11 - HMP (Lot 6)	3 726 m2	335 340 €	0	0	0	0	0	0	402 408	0	0	0	0
881.L.37 p1 - HMP (Lot 22)	10 202 m2	918 180 €	0	0	0	0	0	0	0	1 101 816	0	0	0
881.L.35 - Lot 3 - SCI YAFELIS	92 m2	52 000 €	0	0	0	52 000	52 000	0	0	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 17 - SCI NICOLE GUY	120 m2	98 000 €	0	0	0	98 000	98 000	0	0	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 1 - SAKHI (voies)	48 m2	60 000 €	0	0	0	0	0	0	60 000	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 2 - CECILIA (voies)	96 m2	115 200 €	0	0	0	0	0	0	60 000	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 4/5 - CABRAL	147 m2	140 000 €	0	0	0	0	0	0	0	115 200	0	0	0
881.L.35 - Lot 6 - OUAL (boulevard)	48 m2	60 000 €	0	0	0	0	0	60 000	140 000	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 7 - KATTOUN (coiffeur/pâtisseries)	48 m2	75 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 8 - ZEROUAL (coiffeur/téléphonie)	204 m2	185 000 €	0	0	0	0	0	0	0	75 000	0	0	0
881.L.35 - Lot 11/12 - SCI AMIRA (boucheries/pizzeria)	25 m2	35 000 €	0	0	0	0	0	185 000	0	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 13 - SCI IMH CLONES (intimeries - occupé)	100 m2	121 212 €	0	0	0	0	0	0	0	0	35 000	0	0
881.L.35 - Lot 14 - SCI DPE (cabinet médical - déjà transféré)	212 m2	250 000 €	0	0	0	0	0	121 212	0	0	0	0	0
881.L.35 - Lot 15 - SCI CH LES CEDRES (lune - occupé)	165 m2	200 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	250 000	0	0
881.L.35 - Lot 16 - SCI DPUIS (pharmacie déjà transférée)	1 287 m2	115 830 €	0	0	0	0	0	200 000	0	0	0	0	0
881.L.17p2 (6 m2) - 74p2 (1281 m2) - 13 HABITAT (Emprise Traversée des Cypres)	259 m2	1 €	0	0	0	0	0	0	115 830	0	0	0	0
881.ADP p7 - CUMPM (EMPRISE TRAVERSE DES CYPRES)	31 137 m2	3 616 467	0	0	0	150 000	150 000	722 812	1 167 039	1 292 016	285 000	0	0

Fonds de Commerce

Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
882.L.35 p2 - LOT 10 - CENTRE COMMERCIAL (FONDS)	948 588 €	0	0	0	0	0	0	300 000	300 000	300 000	48 588	0
TOTAL	948 588	948 588	0	0	0	0	0	300 000	300 000	300 000	48 588	0

Démolitions

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
LOT 10 - CENTRE COMMERCIAL	400 000	480 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0	0
TOTAL	400 000	480 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0	0

Dépollution

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Estimation des superficies concernées	330 000	396 000	0	0	0	0	0	0	100 000	100 000	100 000	96 000	0
TOTAL	330 000	396 000	0	0	0	0	0	0	100 000	100 000	100 000	96 000	0

Honoraires techniques sur travaux de VRD et espaces publics

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Reste à engager - 10 % des travaux de VRD et espaces publics	380 489	456 589	0	0	0	0	0	21 263	81 316	76 433	144 775	92 756	40 057
M13.18 ARTELIA (Jardins et Traversée)	28 597	34 316	0	9 609	9 609	5 422	15 031	10 000	9 286	0	0	0	0
M15.86 ARTELIA (Square des collèges)	5 320	6 424	0	0	0	0	0	5 000	1 624	0	0	0	0
CSP2 Jardins partagés	1 611	1 935	0	0	0	576	576	1 357	0	0	0	0	0
10 % des travaux de démolition et dépollution	73 000	87 600	0	0	0	0	0	0	10 000	34 000	34 000	0	9 600
TOTAL	489 227	587 073	0	9 609	9 609	5 998	15 607	37 620	102 225	110 433	178 775	92 756	49 657

Travaux de VRD et espaces publics

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Traverse des Collèges - EN8	461 633	553 960	0	0	0	0	0	0	553 960	0	0	0	0
Jardins partagés - EC12	285 000	342 000	0	0	0	0	0	342 000	0	0	0	0	0
Square des collèges - EN5	165 000	198 000	0	0	0	0	0	0	198 000	0	0	0	0
Quartier des Collèges - EN7	781 000	939 600	0	0	0	0	0	0	0	626 400	313 200	0	0
Quartier des Collèges - EN1	83 612	100 344	0	0	0	0	0	0	0	0	100 334	0	0
Quartier des Collèges - EN2	106 537	127 844	0	0	0	0	0	0	0	0	127 844	0	0
Traverse des Collèges - EN3	1 669 000	2 003 800	0	0	0	0	0	0	0	0	801 170	801 170	400 560
Traverse des Collèges (SUIVANT DONNEES ANP CUMIPAD)	150 000	180 000	0	0	0	0	0	0	50 000	50 000	50 000	30 000	0
Aménagements provisoires	458 491	550 189	0	0	0	0	0	34 200	230 284	87 932	211 323	96 441	0
TOTAL	4 102 271	4 994 777	0	0	0	0	0	376 200	922 244	764 332	1 603 822	927 561	400 560

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE

DÉTAIL DES RECETTES À ENCAISSER

Cession de terrain.

Preneur	Nature du programme	Superficie terrain en m²	Coût unitaire par m² terrain	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
HMP	Lot 1	2 332	90,00 €	209 880	209 880	209 880	209 880	0	0	0	0	0	0
	Cessions de charges foncières	2 332 m²		209 880	209 880	209 880	209 880	0	0	0	0	0	0
						0		0	0	0	0	0	0
						14 692		0	0	0	0	0	0
								0	0	0	0	0	0

Détail des cessions des charges foncières Lot 3
(Montants exprimés en €)

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m² SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Crèche (1 450 m²)	650	260,00 €	130 000	156 000	0	0	13 000	143 000	0	0	0	0
		650 m²		130 000	156 000	0	0	13 000	143 000	0	0	0	0
						0		0	26 000	0	0	0	0
						0		4 550	4 550	0	0	0	0

Détail des cessions des charges foncières Lots 4 et 6
(Montants exprimés en €)

Option 2 (du 17.09.15)
Lot 4 Lot 6
3025 3540 Commerces 955

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m² SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Option 2 (lot 4 : 3 025m²/lot 6)	Accession prix maîtrisé (50%)	2 308	150,00 €	346 125	379 235	0	0	0	34 613	344 612	0	0	0
	Accession libre (50%)	2 308	180,00 €	415 350	462 305	0	0	0	41 536	400 770	0	0	0
	Commerces	955	100,00 €	95 500	99 653	0	0	0	9 550	90 103	0	0	0
	Logements social (30 logts à 65m²/lot)	1 950	150,00 €	292 500	302 293	0	0	0	29 250	273 043	0	0	0
		7 520 m²		1 149 475	1 243 485	0	0	0	114 948	1 128 538	0	0	0
						0		0	0	94 010	0	0	0
						0		0	40 232	40 232	0	0	0

Détail des cessions des charges foncières Lot 10
(Montants exprimés en €)

248 398

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m² SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Logements (prix maîtrisés)	4 945	150,00 €	741 750	890 100	0	0	0	0	0	74 175	815 925	0
	Commerces	800	100,00 €	80 000	96 000	0	0	0	0	0	9 600	86 400	0
		5 745 m²		821 750	986 100	0	0	0	0	0	83 775	907 325	0
						0		0	0	0	0	164 350	0
						0		0	0	0	28 761	28 761	0

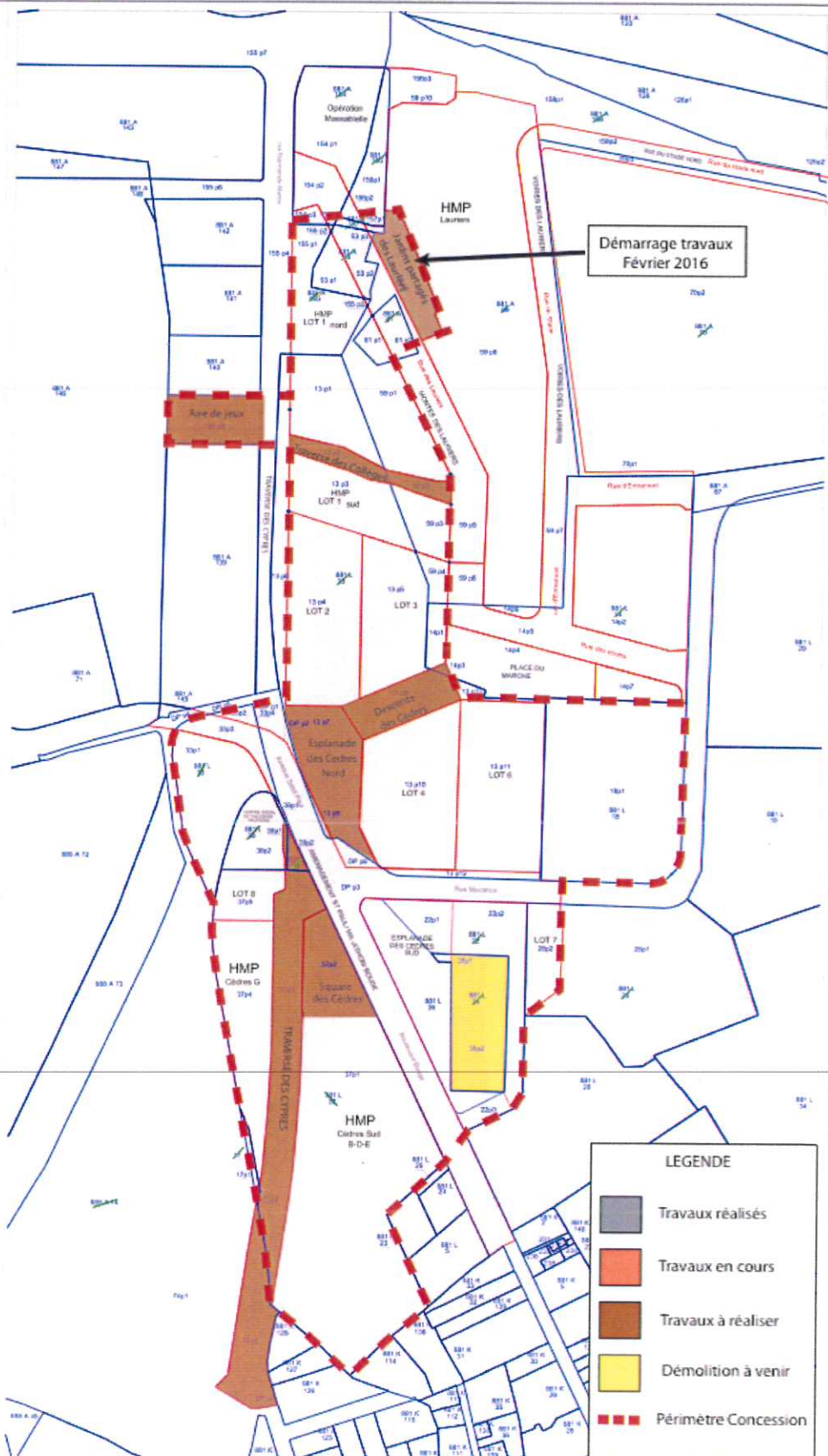
Détail des cessions des charges foncières Lot 22
(Montants exprimés en €)

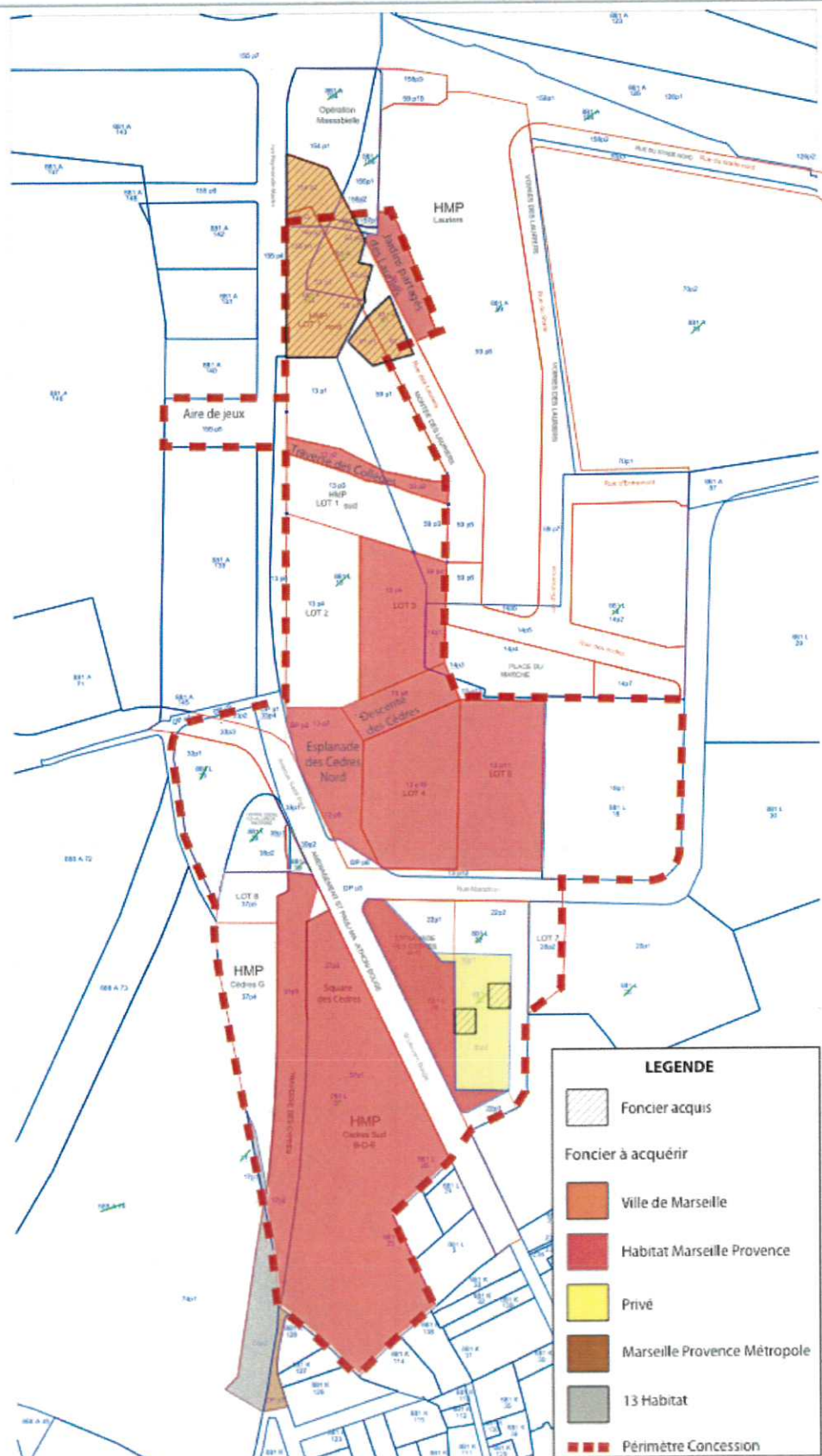
Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m² SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Logements (prix maîtrisés)	9 922	150,00 €	1 488 300	1 565 597	0	0	0	0	148 830	1 416 767	0	0
		9 922 m²		1 488 300	1 565 597	0	0	0	0	148 830	1 416 767	0	0
						0		0	0	0	0	0	0
						0		0	0	0	77 297	0	0
						0		0	0	52 091	52 091	0	0

TOTAL DES RECETTES DE CESSIIONS DE CHARGES FONCIÈRES PAR VOCATION (hors FONCIÈRE DU LOGEMENT) :

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m² SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Accession prix maîtrisé	17 175	150,00 €	2 576 175	2 834 931	0	0	0	34 613	493 452	1 090 942	815 925	0
	Accession libre	2 308	180,00 €	415 350	462 305	0	0	0	41 536	420 770	0	0	0
	Commerces	1 755	100,00 €	175 500	195 653	0	0	0	9 550	90 103	9 600	86 400	0
	Sociaux	1 950	150,00 €	292 500	302 293	0	0	0	29 250	273 043	0	0	0
	Crèche (1 450 m²)	650	260,00 €	130 000	156 000	0	0	13 000	143 000	0	0	0	0
		23 837 m²		3 589 525	3 951 082	0	0	13 000	257 848	1 277 868	1 500 542	902 325	0

PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX AU 31/12/2015 PRU MALPASSE





CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MALPASSE

ACQUISITIONS							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Protocole foncier Ville							
Acquisition terrains privés							
Fonds de commerce							

COMMERCIALISATIONS							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Lot 1 - HMP							
Lot 3 - ALTERNA							
Lots 4/6 - AMETIS							
Lot 10							
Lot 22							

Signature CV
Signature AA

TRAVAUX							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
VRD							
TRAVERSE DES COLLEGES - EN 8							
JARDINS PARTAGES - EC 12							
SQUARE DES COLLEGES - EN 5							
DESCENTE DES CEDRES - EN 7							
SQUARE DES CEDRES - EN1							
PARACHEVEMENT ESPLANADE CEDRES NORD - EC2							
TRAVERSE DES CYPRES							
AMENAGEMENTS PROVISOIRES							
DEMOLITIONS							
DEPOLLUTIONS							

Etudes
Travaux



CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MALPASSE

BILAN PRÉVISIONNEL (Montants exprimés en €)

	HT	TVA	TTC
BUDGET ETUDES			
Études d'urbanisme	4 167	833	5 000
AMO	22 503	4 181	26 683
Études géomètre	22 944	4 589	27 533
Études pollution	22 800	4 560	27 360
Études géotechniques	26 642	5 328	31 970
TOTAL BUDGET ETUDES	99 055	19 491	118 546

BUDGET FONCIER				Commentaires
Protocoles fonciers Ville+frai	215 178	507	215 685	Sur la base de 90 € / m2 de terrain constructible et 0 € pour les EP 3% du coût des acquisitions
Acquisition terrains privés	3 616 867	0	3 616 867	
Fonds de commerce terrains privés	948 588	0	948 588	
Frais sur acquisitions	142 356	27 063	169 419	
TOTAL BUDGET FONCIER	4 922 989	27 570	4 950 559	

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Démolitions	400 000	80 000	480 000
Dépollutions	330 000	66 000	396 000
Honoraires techniques VRD et espaces publics	489 228	97 846	587 073
Travaux VRD et espaces publics	4 162 273	832 455	4 994 728
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	5 381 501	1 076 300	6 457 801

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				Commentaires
Charges de gestion	106 840	21 245	128 085	***
Frais de commercialisation	4 100	0	4 100	
<i>Sous-total Charges de gestion</i>	<i>110 940</i>	<i>21 245</i>	<i>132 185</i>	
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	0	0	0	
Rémunération sur dépenses	514 965		514 965	5% des dépenses déduits de la part forfaitaire
Rémunération de proximité et de gestion	0		0	
Rémunération sur recettes	265 958	0	265 958	7% des recettes HT
Rémunération de liquidation	19 615	0	19 615	
<i>Sous-total Rémunérations</i>	<i>800 538</i>	<i>0</i>	<i>800 538</i>	Forfait
TVA Résiduelle		-556 786	-556 786	
Prorata TVA	477 664		477 664	***
<i>Sous-total TVA</i>	<i>477 664</i>	<i>-556 786</i>	<i>-79 121</i>	***
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	1 389 143	-535 541	853 603	

BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	2 444	0	2 444
FFI Long terme	30 739	0	30 739
TOTAL	33 182	0	33 182

PRIX DE REVIENT TOTAL	11 825 871	587 820	12 413 691
------------------------------	-------------------	----------------	-------------------

CHIFFRE D'AFFAIRES				Commentaires détail charges foncières
Cessions de charges foncières	3 799 405	361 657	4 161 062	Commerces : 100 € HT / m2 SDP Accession libre : 180 € HT / m2 SDP Accession prix maîtrisé : 150 € HT / m2 SDP
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 332	0	210 332	
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	3 868 224	0	3 868 224	
Subvention Ville (PRU)	804 028	160 806	964 834	
Subvention ANRU	2 073 153	0	2 073 153	Logements sociaux: 150 € HT/m2 SDP
Subvention Conseil Régional (PRU)	732 139	0	732 139	
Subvention CUMPM (PRU)	326 789	65 358	392 147	
Produits divers	61	0	61	
Produits financiers	11 740	0	11 740	
TOTAL	11 825 871	587 820	12 413 691	

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

Année	CUMUL 2014	REALISE 2 015	CUMUL 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
DEPENSES									
Budget Études 118 546	20 810	7 860	28 670	24 500	21 500	20 500	19 293	4 083	0
Budget Foncier 4 950 559	5 679	370 805	376 484	748 496	1 519 853	1 649 329	606 060	50 337	0
Budget Travaux 6 457 801	9 609	5 998	15 607	413 820	1 124 479	1 214 765	2 122 597	1 116 317	450 217
Budget Des Dépenses Annexes 1 410 388	135 827	99 316	235 144	196 104	165 436	137 888	109 776	48 761	517 280
FFI LT de la période 30 739	0	0	0		10 170	8 181	6 170	4 137	2 080
FFI CT de la période 2 444	43	0	43	1 340	0	0	1 061	0	
TOTAL 12 970 476 DECAISSEMENT	171 968	483 978	655 947	1 384 260	2 841 438	3 030 663	2 864 957	1 223 635	969 577
RECETTES									
TOTAL 12 413 691 ENCAISSEMENT	1 070	732 705	733 775	1 948 920	1 630 967	3 653 275	1 500 542	2 330 594	615 619
Besoin avt financement	-170 898		77 828	564 660	-1 210 471	622 612	-1 364 415	1 106 959	-353 958
Emprunt	0		0		900 000				0
Avance	400 000		400 000		0				0
Encaissements temporaires	400 000		400 000	0	900 000	0	0	0	0
Tva résiduelle	-964	-4 543	-5 507	-10 019	-48 365	-22 175	-371 700	-20 650	-78 370
Rbt emprunt	0				166 164	172 811	179 723	186 912	194 389
Rbt Avance	0		0	0					400 000
Décaissements temporaires	-964		-5 507	-10 019	117 800	150 636	-191 977	166 262	516 019
Solde de trésorerie	230 066	253 270	483 335	574 679	-428 271	471 976	-1 172 439	940 697	-869 977
Cumulé	230 066		483 335	1 058 014	629 743	1 101 719	-70 720	869 978	0

1

0

900 000 €		ARKEA		2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	
1,13%	5 ans	5			1	2	3	4	5
CAPITAL REMB					166 164,40	172 810,98	179 723,42	186 912,35	194 388,85
CRD					733 835,60	561 024,62	381 301,20	194 388,85	0,00
INTERETS					10 170,00	8 181,45	6 170,43	4 136,69	2 079,97

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT MALPASSE

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

	TVA	F.S	CPRO Approuvé	Cumul réalisé au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non réglé 2015	Cumul réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021	CRPO Actualisé
DEPENSES															
Études d'urbanisme	20%	5%	15 033	5 000	5 000	0	0	5 000	0	0	0	0	0	0	5 000
AMO	20%	5%	26 683	1 600	1 600	0	0	1 600	8 000	5 000	4 000	4 000	4 083	0	26 683
Études géomètre	20%	5%	26 033	0	3 240	3 240	0	3 240	6 000	6 000	6 000	6 293	0	0	27 533
Études pollution	20%	5%	24 894	6 860	10 934	0	4 074	6 860	5 500	5 500	5 500	4 000	0	0	27 360
Études géotechniques	20%	5%	13 863	7 350	11 970	4 620	0	11 970	5 000	5 000	5 000	5 000	0	0	31 970
TOTAL DU BUDGET ÉTUDES			106 507	20 810	32 744	7 860	4 074	28 670	24 500	21 500	20 500	19 293	4 083	0	118 546

Protocoles fonciers Ville+frai			210 332	1	215 684	216 008	-326	216 009	-326	1	0	0	0	0	215 685
Acquisition terrains privés		5%	3 357 951	0	150 000	150 000	0	150 000	722 812	1 167 039	1 292 016	285 000	0	0	3 616 867
Fonds de commerce terrains privés			1 000 000	0	0	0	0	0	0	300 000	300 000	300 000	48 588	0	948 588
Frais sur acquisitions	20%		170 136	5 678	10 474	4 796	0	10 474	26 010	52 813	57 313	21 060	1 749	0	169 419
TOTAL DU BUDGET FONCIER			4 738 419	5 679	376 158	370 805	-326	376 484	748 496	1 519 853	1 649 329	606 060	50 337	0	4 950 559

Démolitions	20%	5%	480 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0	0	480 000
Dépollutions	20%	5%	396 000	0	0	0	0	0	0	100 000	100 000	100 000	96 000	0	396 000
Honoraires techniques VRD et espaces publics	20%	5%	587 073	9 609	42 874	5 998	27 267	15 607	37 620	102 225	110 433	178 775	92 756	49 657	587 073
Travaux VRD et espaces publics	20%	5%	4 994 728	0	0	0	0	0	376 200	922 254	764 332	1 603 822	927 561	400 560	4 994 728
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			6 457 801	9 609	42 874	5 998	27 267	15 607	413 820	1 124 479	1 214 765	2 122 597	1 116 317	450 217	6 457 801

Charges de gestion	20%	5%	505 883	1 661	13 631	10 525	1 446	12 185	15 900	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	128 085
Frais de commercialisation			0	0	4 100	4 100	0	4 100	0	0	0	0	0	0	4 100
Rémunération forfaitaire prise par anticipation			414 167	134 167	193 595	59 429	0	193 595	119 504	-23 481	-108 726	-111 282	-50 019	-19 592	0
Rémunération sur dépenses			105 472		10 571	10 571	0	10 571	56 150	124 135	134 292	120 206	50 019	19 592	514 965
Rémunération de proximité et de gestion			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération sur recettes			279 477	0	14 692	14 692	0	14 692	4 550	44 782	92 322	80 852	28 761	0	265 958
Rémunération de liquidation			19 615	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 615	19 615
Prorata TVA / TVA sur marge			34 397	0	0	0	0	0	0	0				477 664	477 664
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			1 359 908	135 827	236 590	99 316	1 446	235 144	196 104	165 436	137 888	109 776	48 761	517 280	1 410 388

TOTAL DES DEPENSES			12 662 636	171 925	688 366	483 978	32 462	655 904	1 382 920	2 831 268	3 022 482	2 857 726	1 219 498	967 497	12 937 294
---------------------------	--	--	------------	---------	---------	---------	--------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	------------

Reçu au 01/01/2016

	TVA	F.S	CRPO Approuvé	Cumul réalisé au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non réglé 2015	Cumul réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021	CRPO Actualisé
RECETTES															
Cessions de charges foncières	20%	5,83%	4 328 514	0	209 880	209 880	0	209 880	13 000	257 948	1 277 368	1 500 542	902 325	0	4 161 062
Participation en nature (protocole foncier Ville)			210 332	1	210 331	210 330	0	210 331		1	0	0	0	0	210 332
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)			4 247 884	0	0	0	0	0	1 500 000	0	617 583	0	1 135 022	615 619	3 868 224
Subvention Ville (PRU)	20,00%		0	0	0	0	0	0	0	482 417	482 417	0	0	0	964 834
Subvention ANRU			2 073 153	0	2 073 153	310 973	1 762 180	310 973	0	689 027	1 073 153	0	0	0	2 073 153
Subvention Conseil Régional (PRU)			732 139	0	0	0	0	0	73 214	200 000	200 000	0	258 925	0	732 139
Subvention CUMPM (PRU)	20%		392 147	0	0	0	0	0	360 000	0	0	0	32 147	0	392 147
Produits divers									61						61
Produits financiers			6 203	1 069	2 591	1 522	0	2 591	2 645	1 574	2 754	0	2 175	0	11 740
TOTAL			11 990 372	1 070	2 495 955	732 705	1 762 180	733 775	1 948 920	1 630 967	3 653 275	1 500 542	2 330 594	615 619	12 413 691
TOTAL DES RECETTES			11 990 372	1 070	2 495 955	732 705	1 762 180	733 775	1 948 920	1 630 967	3 653 275	1 500 542	2 330 594	615 619	12 413 691

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE**

CRAC au 31/12/2015

TABLEAU DES ÉCARTS

(Montants exprimés en € TTC)

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PRÉV. au 31/12/2015	ÉCARTS
BUDGET ETUDES			
Études d'urbanisme	15 033	5 000	-10 033
AMO	26 683	26 683	0
Études géomètre	26 033	27 533	1 500
Études pollution	24 894	27 360	2 466
Études géotechniques	13 863	31 970	18 107
TOTAL BUDGET ETUDES	106 507	118 546	12 039
BUDGET FONCIER			
Protocoles fonciers Ville+frais	210 332	215 685	5 353
Acquisition terrains privés	3 357 951	3 616 867	258 916
Fonds de commerce terrains privés	1 000 000	948 588	-51 412
Frais sur acquisitions	170 136	169 419	-717
TOTAL BUDGET FONCIER	4 738 419	4 950 559	212 140
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Démolitions	480 000	480 000	0
Dépollutions	396 000	396 000	0
Honoraires techniques VRD et espaces publics	587 073	587 073	0
Travaux VRD et espaces publics	4 994 728	4 994 728	0
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	6 457 801	6 457 801	0
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI			
Charges de gestion	505 883	128 085	-377 797
Frais de commercialisation	0	4 100	4 100
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	414 167	0	-414 167
Rémunération sur dépenses	105 472	514 965	409 493
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération sur recettes	279 477	265 958	-13 519
Rémunération de liquidation	19 615	19 615	0
TVA Résiduelle	-804 161	-556 786	247 375
Prorata TVA	34 397	477 664	443 267
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	554 850	853 603	298 753
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	22 668	2 444	-20 224
FFI Long terme	110 127	30 739	-79 388
TOTAL	132 795	33 182	-99 613
PRIX DE REVIENT TOTAL	11 990 372	12 413 691	423 319
CHIFFRE D'AFFAIRES			
Cessions de charges foncières	4 328 514	4 161 062	-167 452
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 332	210 332	0
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	4 247 884	3 868 224	-379 660
Subvention Ville (PRU)	0	964 834	964 834
Subvention ANRU	2 073 153	2 073 153	0
Subvention Conseil Régional (PRU)	732 139	732 139	0
Subvention CUMPM (PRU)	392 147	392 147	0
Produits divers	0	61	61
Produits financiers	6 203	11 740	5 537
TOTAL	11 990 372	12 413 691	423 320
MARGE NETTE	0	0	1

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE
CRAC au 31/12/2015
TABLEAU DES ÉCARTS DE L'ANNEE**
(Montants exprimés en € TTC)

	PREVISIONNEL 2015	REALISE 2015	ÉCARTS	COMMENTAIRES
BUDGET ETUDES				
Études d'urbanisme	5 017	0	-5 017	Poste non consommé
AMO	5 017	0	-5 017	Poste non consommé
Études géomètre	5 017	3 240	-1 777	Poste non consommé en intégralité
Études pollution	5 017	0	-5 017	Poste non consommé
Études géotechniques	2 007	4 620	2 613	Études géotechniques réalisées sur les jardins partagés
TOTAL BUDGET ETUDES	22 074	7 860	-14 214	
BUDGET FONCIER				
Protocoles fonciers Ville+frs	210 330	216 008	5 678	Lié à l'ajout des frais liés aux protocoles fonciers de la Ville distincts des frais d'acquisition
Acquisition terrains privés	400 000	150 000	-250 000	Provision surévaluée - Prémptions des lots 3 et 17 du Centre commercial
Fonds de commerce terrains privés	200 000	0	-200 000	Lié à l'avancement opérationnel
Frais sur acquisitions	29 172	4 796	-24 376	Lié aux acquisitions
TOTAL BUDGET FONCIER	839 502	370 805	-468 697	
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Démolitions	0	0	0	RAS
Dépollutions	20 000	0	-20 000	Travaux de dépollution inutiles pour les jardins partagés
Honoraires techniques VRD et espaces publics	17 802	5 998	-11 804	Lié à l'avancement des travaux
Travaux VRD et espaces publics	158 017	0	-158 017	Démarrage des travaux en 2016
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	195 818	5 998	-189 820	
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Charges de gestion	29 965	10 525	-19 440	Lié à l'avancement opérationnel
Frais de commercialisation	0	4 100	4 100	Nouveau poste - Lié à la cession du lot 1 à HMP
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	70 000	59 429	-10 571	Lié au poste ci-dessous
Rémunération sur dépenses	0	10 571	10 571	Lié aux dépenses
Rémunération sur recettes	0	14 692	14 692	Lié aux recettes
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	-23 086	-4 543	18 543	Lié à l'évolution des dépenses et recettes
Prorata TVA	0	0	0	RAS
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	76 879	94 773	17 894	
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	0	0	0	RAS
FFI Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	0	0	0	
PRIX DE REVIENT TOTAL	1 134 273	479 435	-654 838	
CHIFFRE D'AFFAIRES				
Cessions de charges foncières	0	209 880	209 880	Lié à la cession du lot 1 à HMP initialement prévue en 2016 mais a eu lieu en décembre 2015
Participation en nature (protocole foncier Ville)	210 330	210 330	0	RAS
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	0	0	0	RAS
Subvention Ville (PRU)	0	0	0	RAS
Subvention ANRU	0	310 973	310 973	Avance versée par l'ANRU
Subvention Conseil Régional (PRU)	0	0	0	RAS
Subvention CUMPM (PRU)	0	0	0	RAS
Produits financiers	2 288	1 522	-766	Lié à la trésorerie de l'opération
TOTAL	212 618	732 705	520 087	

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE

TVA
(Montants exprimés en €)

CUMUL

2013	2014	Cumul 2014	2015	Cumul 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL

TVA déductible	254	4 821	5 075	5 045	10 120	80 038	203 132	218 763	363 825	190 358	78 370	1 144 606
Crédit de tva	254	4 111	4 365	8 654	4 613	18 673	67 038	89 213				179 537
Tva à payer			0		0							0
TVA collectée	0	0	0	0	0	60 000	106 403	174 413	77 297	169 708	0	587 820
Tva résiduelle	-254	-4 821	-5 075	-5 045	-10 120	-20 038	-96 729	-44 350	-286 528	-20 650	-78 370	-556 786
Tva résiduelle retraitée		-964	-964	-4 543	-5 507	-10 019	-48 365	-22 175	-371 700	-20 650	-78 370	-556 786

		Coût total HT	Coût total TTC	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Inscrit au 31/03/2021
	Estimation des superficies à acquérir												
		1 €	1 €	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	1 674 m2	210 331 €	210 331 €	0	0	210 331	210 331	0	0	0	0	0	0
	1 674 m2	210 331 €	210 331 €	0	0	210 331	210 331	0	0	0	0	0	0
	1 702 m2	210 331 €	210 331 €	0	0	210 331	210 331	0	0	0	0	0	0
	4 181 m2	210 331 €	210 331 €	0	0	210 331	210 331	0	0	0	0	0	0

[illegible]

		Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	Jusqu'en 31/03/2021
B82 - L 35 p2 - LOT IOT - CENTRE COMMERCIAL [FONDS]	1 264 m2	948 588 €	0	0	0	0	0	300 000	100 000	300 000	48 528
BAL	1 264 m2	948 588	948 588	0	0	0	0	300 000	100 000	300 000	48 528
TOTAL								600 000	200 000	600 000	97 056

	Credit total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	Jusqu'au 31/03/2021
OT ID - CENTRE COMMERCIAL											
	400 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0
	400 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0
TOTAL	400 000	0	0	0	0	0	0	0	240 000	240 000	0

		2016	2017	2018	2020	Jusqu'au 31/03/2021
Estimation des superficies concernées	Credit total HT					
	310 000	0	0	100 000	100 000	0
	395 000	0	0	0	0	0
	310 000	0	0	100 000	100 000	0
	395 000	0	0	0	0	0
	310 000	0	0	100 000	100 000	0
	395 000	0	0	0	0	0
TOTAL						

[illegible][illegible]

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
MALPASSE

DÉTAIL DES RECETTES À ENCAISSER

Cession de terrain

Preneur	Nature du programme	Superficie terrain en m2	Coût unitaire par m2 terrain	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
HMP	Lot 1	2 332	90,00 €	209 880	209 880	209 880	209 880	0	0	0	0	0	0
Cessions de charges foncières		2 332 m2		209 880	209 880	209 880	209 880	0	0	0	0	0	0
						0		0	0	0	0	0	0
						14 692		0	0	0	0	0	0
								0	0	0	0	0	0

Détail des cessions des charges foncières Lot 3
(Montants exprimés en €)

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Crèche (1 450 m2)	650	200,00 €	130 000	156 000	0	0	13 000	143 000	0	0	0	0
		650 m2	***	130 000	258 000	0	0	13 000	143 000	0	0	0	0
						0		0	26 000	0	0	0	0
						0		4 550	4 550	0	0	0	0

Détail des cessions des charges foncières Lots 4 et 6
(Montants exprimés en €)

Option 2 (du 17.09.15)	Lot 4 Constructibilité	Lot 6 Commerces
	3025	855

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Option 2 (lot 4 : 3 025m2/lot 6)	Accession pris maîtrisé (50%)	2 308	150,00 €	346 215	379 235	0	0	0	34 613	344 622	0	0	0
	Accession libre (50%)	2 308	180,00 €	415 350	462 305	0	0	0	41 535	420 770	0	0	0
	Commerces	955	100,00 €	95 500	99 653	0	0	0	9 550	90 103	0	0	0
	Logements social (30 logts à 65m2/lot)	1 950	150,00 €	292 500	302 251	0	0	0	29 250	273 043	0	0	0
		7 520 m2	***	1 149 475	1 243 485	0	0	0	114 948	1 138 538	0	0	0
						0		0	26 000	0	0	0	0
						0		4 550	4 550	0	0	0	0

Détail des cessions des charges foncières Lot 10
(Montants exprimés en €)

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Logements (pris maîtrisés)	4 945	150,00 €	741 750	850 100	0	0	0	0	0	74 175	815 925	0
	Commerces	800	80,00 €	64 000	66 400	0	0	0	0	0	9 600	86 400	0
		5 745 m2	***	801 750	916 500	0	0	0	0	0	83 775	902 325	0
						0		0	0	0	0	164 350	0
						0		0	0	0	28 761	28 761	0

Détail des cessions des charges foncières Lot 22
(Montants exprimés en €)

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Logements (pris maîtrisés)	9 922	150,00 €	1 488 300	1 505 597	0	0	0	0	148 830	1 416 767	0	0
		9 922 m2	***	1 488 300	1 505 597	0	0	0	0	148 830	1 416 767	0	0
						0		0	0	0	0	0	0
						0		0	0	0	77 287	0	0
						0		0	0	52 091	52 091	0	0

TOTAL DES RECETTES DE CESSIIONS DE CHARGES FONCIÈRES PAR VOCATION (hors FONCIÈRE DU LOGEMENT) :

Preneur	Nature du programme	SDP développée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
	Accession pris maîtrisé	17 175	150,00 €	2 576 175	2 834 931	0	0	0	34 613	493 452	1 490 942	815 925	0
	Accession libre	2 308	180,00 €	415 350	462 305	0	0	0	41 535	420 770	0	0	0
	Commerces	1 755	100,00 €	175 500	195 653	0	0	0	9 550	90 103	9 600	86 400	0
	Sociaux	1 950	150,00 €	292 500	302 251	0	0	0	29 250	273 043	0	0	0
	Crèche (1 450 m2)	650	200,00 €	130 000	156 000	0	0	13 000	143 000	0	0	0	0
		23 837 m2	***	3 389 525	3 951 182	0	0	13 000	257 948	1 277 368	1 500 542	902 325	0
						0		0	0	0	0	0	0
						0		0	0	0	77 287	0	0
						0		0	0	52 091	52 091	0	0

23 837 m2

TOTAL DES CESSIIONS DE CHARGES FONCIÈRES (exprimées en € TTC) :

						209 880		13 000	257 948	1 277 368	1 500 542	902 325	0
--	--	--	--	--	--	---------	--	--------	---------	-----------	-----------	---------	---

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**OPERATION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 13/00019**

N°T1600908CO

AVENANT N°6

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

ci-après dénommée « Le concédant »

ET :

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

ci-après dénommée « Le Concessionnaire »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Vallon de Malpassé (13^{ème} arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est et qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier est actuellement déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il est mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité font défaut. Plus de 45 000 m2 de terrains appartenant à la Ville de Marseille sont peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général est le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement doit permettre :

- la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- la création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- l'accompagnement social des interventions,
- l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le PRU Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par l'avenue Saint-Paul, les rues Raymonde Martin, Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site Cèdres Nord » vise à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du PRU sur le site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Vallon de Malpassé Site des Cèdres Nord » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

Par délibération n°14/0268/UAGP du 30 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°1** à la concession d'aménagement qui étend le périmètre de la concession aux ilots 7, 8, 10, 21 et 22 et permet à la SOLEAM de saisir les différentes opportunités foncières sur ce nouveau périmètre, avec l'accord du concédant.

Par délibération n°14/0580/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires, portant son échéance au 31/01/2019 et approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2013 avec un prix de revient total de 5 061 806 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 1 168 268 €.

Par délibération n°14/0593/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le centre commercial les Cèdres et sa délégation à la SOLEAM, et par délibération n°DUFVS 14/12346/CC du 19 décembre 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le Centre commercial les Cèdres et l'a délégué à la SOLEAM.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme ont conduit à étendre les missions de la SOLEAM titulaire de la concession d'aménagement.

Par délibération n°15/0197/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°3** à la concession d'aménagement pour prendre en compte les incidences financières de ces évolutions de programme (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) sur le bilan de l'opération ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, portée à 4 247 884 €.

Par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°4** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **31/01/2021**, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 11 993 623 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 247 884 €.

Par délibération du 23 octobre 2015 n°FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

L'avenant n°5 signé le 28 avril 2016, et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 est venu constater la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE en date du 31 Janvier 2013.

Enfin, l'avenant n°2 à la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain Vallon de Malpassé a été signé le 12 avril 2016.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2015, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Aussi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant de la participation en nature et l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante ;
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 12 413 691 € TTC et la participation à l'équilibre du bilan du concédant à 3 868 224 € TTC, en réduction de 379 660 € par rapport au dernier bilan approuvé (montant de 4 247 884 € arrêté au CRALC au 31/12/2014 alors à la charge de la Ville de Marseille).

Aucun versement de participation n'ayant été versé au 31/12/2015 par le concédant, le nouvel échéancier de versement de la participation à l'équilibre du bilan conforme au CRACL au 31/12/2015, approuvé conjointement aux présentes est fixé comme suit :

- 2016 :	1 500 000 €
- 2017 :	0 €
- 2018 :	617 583 €
- 2019 :	0 €
- 2020 :	1 135 022 €
- 2021 :	615 619 €

ARTICLE 2 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de Concession est complété comme suit :

b) Rémunération opérationnelle :

- Pour les missions de dépenses annexes, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 5 % des dépenses HT de gestion.

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 519 639 € à 514 965 €.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

– Déjà pris fin 2015 :	204 166 €
– 2016 :	175 654 €
– 2017 :	100 654 €
– 2018 :	25 566 €
– 2019 :	8 924 €
– 2020 :	0 €
– 2021 :	0 €

Cette rémunération sera prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1, 2, 3, 4 et 5 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 4 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	----------------------------------

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

VILLE DE MARSEILLE**METROPOLE****SOLEAM****MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

**OPERATION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE SITE DES CEDRES NORD »**

**AVENANT N°3 A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
N° 13-00020**

ENTRE :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°15/1210/UAGP en date du 16 décembre 2015,

Ci-après dénommée « La Ville »

ET :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

Ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

Ci-après dénommé « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part,

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Vallon de Malpassé (14^{ème} arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longera le territoire de projet au nord-est qui relierait le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier est actuellement déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il est mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité font défaut. Plus de 45 000 m2 de terrains appartenant à la Ville de Marseille sont peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général est le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement doit permettre :

- la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- la création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- l'accompagnement social des interventions,
- l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le programme de l'opération de rénovation urbaine « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le programme du PRU Vallon de Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par la U104, l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site Cèdres Nord » vise à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du Vallon de Malpassé – Site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de cette opération d'aménagement.

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert de cette opération en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec l'aménageur

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre de cette opération transférée.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville à l'opération du Vallon de Malpassé fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de cette opération visée par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Un avenant n°5 à la concession d'aménagement, notifié le 3 juin 2016, est venu constater ce transfert de concédant.

Par ailleurs, suite à la réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme conduisent à étendre les missions de la SOLEAM et à modifier le bilan prévisionnel financier de l'opération, objet de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Le plan prévisionnel de trésorerie de cette opération, annexé au nouveau bilan d'opération établi au 31/12/2015 et approuvé conjointement à la présente convention d'avance de trésorerie, ne prévoit plus d'avance de la part du concédant.

En application de l'article 14 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L 1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, une avance de 1 200 000 € avait fait l'objet d'une convention n° 13-00020 approuvée par délibération n°12/1164 DEVD du conseil municipal en date du 10 décembre 2012 pour financer les besoins de cette opération.

Au vu des besoins de trésorerie constatés dans le CRAC au 31/12/2014, et des emprunts mobilisés, le montant de cette avance a été réduit à 400 000 € par avenant n°2 approuvé par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015. Cette avance a été versée en totalité par la Ville de Marseille en 2014.

Conformément à la législation et en application des stipulations du contrat de concession, pour l'année 2015, afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, un compte-rendu (CRACL) établi au 31/12/2015 est présenté conjointement aux présentes.

Au vu du nouveau plan de trésorerie de l'opération, les besoins de financement globaux sont satisfaits tant par le recours à l'emprunt que par l'avance de 400 000 € déjà versée par la Ville au bilan.

En conséquence, le montant de l'avance pour cette opération reste inchangé à 400 000 €, et sera remboursé, du fait du transfert de concédant relaté ci-dessus, à la Métropole en fin de concession.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objet

- de substituer la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'avance n°13-00020 de l'opération « Vallon de Malpassé ».

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 :

Est constatée, en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'avance n°13-00020 relative à l'opération « Vallon de Malpassé ».

Les avances consenties par la Ville de Marseille non encore remboursées au vu du plan de trésorerie de l'opération seront remboursées à la Métropole, en sa qualité de Concédant, en fin de concession.

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession objet du présent avenant sont et demeurent en vigueur, la concession étant appliquée dans les conditions antérieures jusqu'à son échéance, sauf, le cas échéant, accord contraire entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

ARTICLE 3 :

En vue de sa signature, la Ville de Marseille notifiera le présent avenant à la Métropole et au concessionnaire.

ARTICLE 4

Une fois signé par la Ville, la Métropole et le concessionnaire, transmis au représentant de l'Etat, chaque partie conserve un exemplaire du présent avenant de substitution.

Fait à MARSEILLE, le

Pour la Ville : Le Maire	Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire : le Directeur Général
---------------------------------	---	---

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

Opération d'aménagement « Vallon de Malpassé »
(13013 Marseille),

**CONVENTION ENTRE
LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,
LA VILLE DE MARSEILLE
ET SOLEAM**

**(article L 300-5 du Code de l'urbanisme et article L 1523-2 du Code général des
collectivités territoriales)**

Entre,

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
d'une délibération FCT 030-1585/15/CC du 21 décembre 2015,

Ci après désignée par les mots « *la Métropole* » ou « *le Concédant* »

Et,

La Ville de Marseille, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, en vertu
d'une délibération du Conseil Municipal n°14/0004/HN en date du 11 avril 2014

Ci après désignée par les mots « *la Ville de Marseille* »

Et,

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

Ci après désignée par les mots « *la SOLEAM* » ou l' « *Aménageur* »

- **Table des matières**

PRÉAMBULE.....	3
Article 1 : Objets.....	7
Article 2 : Montant et modalités de versement de la PARTICIPATION.....	7
Article 3 : Affectation de la PARTICIPATION.....	7
Article 4 : Evolution de la PARTICIPATION.....	8
Article 5 : Modalités de contrôle de l'utilisation de la PARTICIPATION.....	8
Article 6 : Modalité de réalisation des ouvrages.....	8
Article 7 : Modalité de remise des ouvrages à LA VILLE DE MARSEILLE par l'AMENAGEUR.....	9
Article 8 : Sanctions.....	10
Article 9 : Litiges.....	10
Article 10 : Prise d'effet et durée.....	11
Liste des annexes.....	11

PRÉAMBULE

Le Vallon de Malpassé (14ème arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Pour ce quartier, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont conventionné avec l'ANRU le programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé. Cette convention a été signée le 28 juin 2010.

Elle doit permettre :

- la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- la création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations, les démolitions et reconstructions sur site d'immeubles de logements sociaux, la construction d'immeubles en accession ou locatif libre ;
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux hors site,
- le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- l'accompagnement social des interventions,
- l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Ce PRU est entré en phase opérationnelle et certains des équipements, des constructions et des aménagements prévus ont déjà vu le jour ou sont en cours de réalisation : le centre social, la rue Raymonde Martin (voie U104), la maison d'accueil l'Hirondelle (Massabielle), les îlots A et B de la zone d'activité portés par Amétis PACA, l'édification des 136 logements de l'îlot 1 par HMP et la création de la voie nouvelle des Lauriers par MPM.

Par un deuxième avenant à la convention ANRU (en cours de signature), approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 13 avril 2015 et du Conseil de Communauté du 10 avril 2015 les partenaires ont validé et pris en compte les évolutions du programme ci-après :

- démolition des 101 logements sociaux amiantés du groupe d'habitat social des Cèdres sud et reconstruction de bâtiments neufs diversifiés ;
- désamiantage et réhabilitation des 94 logements sociaux de la tour des Genêts ;

- recyclage du Centre commercial des Cèdres ;
- création d'un équipement pour l'accueil de la petite enfance dans le lot 3 du plan guide ;
- Rénovation du stade du plateau des Lauriers et remaillage viaire nord-est du secteur.

Ainsi le programme urbain modifié comprend :

- 544 logements sociaux réhabilités ;
- 567 logements sociaux reconstruits en compensation des 567 démolis, dont 176 sur site et 391 hors site ;
- la construction de l'ordre de 300 logements en accession ou locatif libre, dont 70 dans le temps du PRU.
- 30 logements en locatif libre par l'Association Foncière Logement.

Toutefois, les espaces publics et les bâtiments projetés (logements sociaux, logements en accession, commerces) dans la zone centrale du programme, sur le site des "Cèdres Nord" et aux abords de la future Place des Cèdres sont imbriqués, dans un site marqué par la topographie. Cette complexité requiert l'intervention d'un aménageur unique afin de garantir la cohérence du projet, les péréquations financières entre les différents maîtres d'ouvrages, la maîtrise et le découpage foncier nécessaires et la commercialisation des terrains. Il est prévu de démolir des bâtiments, de reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et de réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité. Cette zone est bordée par la U104 (avenue Raymonde Martin), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet du Vallon de Malpassé – Site des Cèdres Nord, la Ville de Marseille a fait appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement, signée le 30 janvier 2013, en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

Au titre de ce projet de renouvellement urbain et de la concession d'aménagement, il est prévu que la SOLEAM réalise les travaux suivants :

- Place des collèges Nord sur la rue Raymonde Martin, comprenant des jeux pour enfants et un jeu de boules ;
- Traverse des collèges, permettant un accès direct aux collèges Edmond Rostand et Auguste Renoir depuis l'ensemble des Lauriers, via la place des collèges sus mentionnée
- Traverse des Cèdres, permettant de liaisonner la rue d'Entremont et la future rue des Lauriers à l'avenue Saint-Paul et à la place des Cèdres;
- Esplanade des Cèdres, espace public structurant et fédérateur le long de l'avenue Saint-Paul ; la Soleam réalisera les opérations de parachèvement de l'esplanade des Cèdres Nord après réalisation des opérations immobilières périphériques ;
- Jardins partagés des Lauriers, en limite de l'ensemble des Lauriers (HMP) et en accompagnement des aménagements réalisés par MPM (rue des Lauriers);
- Square des Cèdres, à la jonction de l'avenue Saint-Paul, du boulevard Bouge, de la rue Marathon et d'une nouvelle voie à créer, la traverse des Cyprès ;
- Traverse des Cyprès, améliorant la connexion du quartier au Village de Saint Just.

Conformément à la concession d'aménagement conclue avec la ville de Marseille, la SOLEAM assurera la maîtrise d'ouvrage de ces travaux et s'assurera de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Elle assurera à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement, dont la concession d'aménagement de Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC en approuvant le transfert de ces 18 opérations.

Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

Les modalités financières du transfert des opérations en cours, s'agissant, notamment de la participation communale à leur financement se décomposent ainsi :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs

Elle prendra en charge les participations financières d'équilibre restant à verser ainsi que les participations financières relatives à la réalisation des équipements publics, à l'exception des équipements demeurant de compétence communale ; elle reprendra les garanties d'emprunts consenties dans le cadre des opérations transférées.

La part non restituée des avances de trésorerie consenties par la Ville aux opérations fera l'objet d'un remboursement à la Ville par la Communauté Urbaine.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Un avenant n°5 à la concession d'aménagement, notifié le 3 juin 2016, est venue constater ce transfert de concédant.

La répartition des financements tels qu'actés au plan de financement de l'ANRU dans l'avenant n°2 à la convention du PRU Malpassé est la suivante :

CONCESSION D'AMENAGEMENT « VALLON DE MALPASSE »							
Liste des équipements publics : travaux de VRD espaces publics							
Désignation de l'Equipement	Maître d'ouvrage travaux	Montant prévisionnel	Financement Prévisionnel				Propriétaire et gestionnaire à terme
			Ville de Marseille	CUMPM	Conseil Régional	ANRU	
Place des collèges	SOLEAM	355 080					Ville de Marseille
Descente des collèges	SOLEAM	507 796					Ville de Marseille
Descente des Cèdres	SOLEAM	861 300					Ville de Marseille
Parachèvement de l'Esplanade des Cèdres nord	SOLEAM	117 191					CUMPM
Jardins partagés des Lauriers	SOLEAM	228 033					Ville de Marseille
Square des Cèdres	SOLEAM	91 973					Ville de Marseille
Traverse des Cyprès	SOLEAM	1 835 900					CUMPM
Aménagements transitoires Cèdres	SOLEAM	165 000					Ville de Marseille
TOTAUX		4 162 273	964 834	392 147	732 139	2 073 153	

Les modalités de participation de la Métropole à l'opération sont intégrées dans le bilan financier de la concession d'aménagement. Par conséquent, ces éléments ne sont pas détaillés dans la présente convention.

La participation à verser par la Ville de Marseille pour ces réalisations correspond au montant restant à la charge de cette collectivité, telle que prévue à l'avenant n°2 de la convention ANRU ci-dessus visé, soit **964 834 € TTC**.

Il convient donc désormais :

- De confirmer l'accord de principe de la Ville de Marseille à la réalisation par l'Aménageur des équipements, mentionnés au programme des équipements publics de la concession, et ressortant de sa compétence, comme demandé à l'article 3 a) de la concession d'aménagement ;
- d'organiser contractuellement le versement de cette participation de la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement « Vallon de Malpassé ».

A ce sujet il est rappelé que l'article 14-3 de la concession d'aménagement stipule que :

« L'aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure. »

Tel est l'objet de la présente convention à intervenir entre la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM dans le cadre de la réalisation de l'opération Vallon de Malpassé.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit

Article 1 : Objets

- Comme demandé par l'article 3a) de la concession d'aménagement conclue entre la Métropole et la SOLEAM, la Ville de Marseille confirme donner son accord sur le principe de la réalisation par l'aménageur des équipements inscrits au programme des équipements publics de la concession et ressortant de sa compétence. Les modalités de leur incorporation dans son patrimoine ainsi que celles de leur financement sont décrites aux stipulations ci-après.
- Conformément aux articles L 300-5 III du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 14 de la concession d'aménagement « Vallon de Malpassé », la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement des équipements relevant de sa compétence, inscrits au programme des équipements publics mis à jour approuvé par le conseil municipal en date du 26/10/2015 .

Article 2 : Montant et modalités de versement de la PARTICIPATION

Conformément à l'avenant n° 2 de la convention passée avec l'ANRU validé par le Conseil de communauté du 10 avril 2015 ci-dessus visé, la participation à verser par la Ville de Marseille est de **804 028 € HT, soit 964 834 € TTC (neuf cent soixante quatre mille huit cent trente quatre euros), intégrant une TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur.**

La participation sera versée directement à la SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11312 00001 0800 6546415 18, dans le respect de l'échéancier suivant :

- La somme de 402 014 € (quatre cent deux mille quatorze euros) HT, TVA en sus, versée au plus tard le 31 décembre 2017 ;
- Le solde de la participation (soit la somme de 402 014 € (quatre cent deux mille quatorze euros) HT, TVA en sus) au plus tard le 31 décembre 2018.

Article 3 : Affectation de la PARTICIPATION

La participation est destinée au financement des équipements suivants, dont la réalisation est prévue dans le cadre du programme des équipements publics de la concession d'aménagement :

- Place des collèges
- Descente des collèges
- Descente des cèdres
- Jardins partagés des Lauriers
- Square des cèdres
- Aménagements transitoires cèdres

Article 4 : Evolution de la PARTICIPATION

Les parties reconnaissent que le coût prévisionnel de réalisation du programme des équipements publics par SOLEAM peut évoluer en raison de survenance d'aléas. En cas d'évolution notable, les parties en examineront de concert les conséquences et, le cas échéant, définiront ensemble un nouveau montant de participation due par la Ville de Marseille. Ce nouveau montant sera établi notamment au vu du Décompte Général Définitif des marchés de travaux et du montant des prestations de maîtrise d'œuvre, de CSPS et des autres prestations nécessaires au bon déroulement de l'opération. L'évolution sera nécessairement constatée par un avenant aux présentes.

Article 5 : Modalités de contrôle de l'utilisation de la PARTICIPATION

L'Aménageur devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées à la Métropole, dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRAC), établi dans les conditions prévues à l'article 15 de la concession d'aménagement.

Il devra également rendre compte de leur utilisation à la Ville de Marseille. A cet effet, l'Aménageur adressera à cette dernière, au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation, un rapport précisant :

- le montant de la participation effectivement perçue,
- la part de la participation effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,
- l'état d'avancement des actions d'aménagement pour le financement desquelles la participation a été versée ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Ville de Marseille a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Article 6 : Modalité de réalisation des ouvrages

Les ouvrages seront réalisés par l'Aménageur dans les conditions prévues par la concession d'aménagement et notamment ses articles 7, 8 et 9.

Les opérations de réception des ouvrages sont organisées dans le respect des stipulations suivantes :

La SOLEAM est tenue de tenir compte des observations de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix Marseille Provence avant de prendre la décision de réception des ouvrages destinés à revenir en propriété aux collectivités, dans les conditions définies ci-après.

La Ville de Marseille Communauté et la Métropole Aix Provence seront associées aux opérations préalables à la réception des travaux.

En cas de réserves lors de la réception, portant sur les ouvrages destinés à revenir en propriété à la Ville de Marseille et/ou à la Métropole Aix Marseille Provence, la SOLEAM invitera la Ville de Marseille et/ou la Métropole Aix Marseille Provence aux opérations préalables à la levée de celles-ci dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-avant.

Article 7 : Modalité de remise des ouvrages à LA VILLE DE MARSEILLE par l'AMENAGEUR

Par dérogation à l'article 12.2 de la concession d'aménagement, les ouvrages ayant vocation à entrer dans le patrimoine de la Ville de Marseille seront remis directement par l'Aménageur, à cette dernière, en présence de la Métropole, collectivité concédante.

Dès réception des équipements, l'Aménageur invitera la Ville de Marseille à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Ville de Marseille ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toute réserve et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Ville de Marseille de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

La réception prononcée par la SOLEAM avec la remise des Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) et des Interventions Ultérieures sur les Ouvrages (DIUO), emporte remise d'ouvrages et transfert, à la Ville de Marseille et/ou à la Métropole Aix Marseille Provence, de la garde juridique des ouvrages relevant de sa compétence.

A compter de la date de la remise, la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence exerceront pleinement leurs droits et obligations de gardien des ouvrages concernés, et en assureront, notamment, le fonctionnement et l'entretien.

Enfin, la SOLEAM aura l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la collectivité compétente ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

A la remise de chaque ouvrage à la Ville de Marseille, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la dite collectivité :

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrain d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

Pour permettre aux collectivités de solliciter le remboursement de la TVA payée sur les ouvrages réalisés, la SOLEAM précisera, à la remise des ouvrages, le prix de revient HT et TTC desdits ouvrages.

- Participation due par la collectivité.

Article 8 : Sanctions

Dans l'hypothèse où la participation ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la Ville de Marseille pourra en exiger de l'Aménageur le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation des équipements non réalisés.

Dans l'hypothèse où la réalisation des équipements publics est subordonnée à l'octroi de participations d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, l'Aménageur ne pourra pas être tenu responsable du retard dans la réalisation des actions d'aménagement résultant du retard dans le versement de ces participations.

Article 9 : Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Marseille.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Article 10 : Prise d'effet et durée

Après transmission au contrôle de légalité, la présente convention prendra effet à compter de sa notification à la SOLEAM. Elle expirera par le paiement du dernier terme de la participation et au plus tard à la date d'échéance de la convention de concession d'aménagement « Vallon de Malpassé ».

Liste des annexes

Sont annexés aux présentes les pièces suivantes :
N° 1 - RIB

Fait à Marseille, le
en 4 exemplaires

Fait à Marseille, le

Pour la Ville de Marseille,

Le Maire

Jean-Claude GAUDIN

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

Le Président

Jean-Claude GAUDIN

Pour SOLEAM
Le Directeur Général,

Jean Yves MIAUX

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1594

■ **Projet de Rénovation Urbaine de Malpassé – Concession d'aménagement Vallon de Malpassé n 600908CO (13-00019) - Marseille 13ème arrondissement – Approbation du Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 – Approbation de l'avenant n 6 à la convention de concession – Approbation de l'avenant n 3 à la convention d'avance de trésorerie – Approbation de la convention financière avec la Ville et la SOLEAM**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé (PRU Malpassé) avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), a été signée par les partenaires le 28 juin 2010.

Compte tenu de la complexité de mise en œuvre d'une partie des projets du PRU nécessitant des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement et des cessions de terrains, une opération d'aménagement a été confiée à la Société Publique Locale SOLEAM.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession d'aménagement « Vallon de Malpassé », dans le 13^{ème} arrondissement, ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

La convention de concession a depuis lors fait l'objet de plusieurs avenants qui ont permis de prendre en compte les évolutions du projet urbain.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°FAG 5/519/CC et FCT008-1420/15/CC, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement « Vallon de Malpassé » relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée avec d'autres, à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM, elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.

Dans ce cadre, un avenant n°5 à la concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le PRU Mapassé vise d'une part à rénover la totalité du patrimoine de logements sociaux de l'OPHLM Habitat Marseille Provence (HMP) sur le Vallon, en engageant un ensemble d'opérations de démolitions, de reconstructions et de réhabilitations ; d'autre part à réaliser des travaux de voirie par la Métropole et d'équipements publics de compétence municipale.

Compte tenu de la complexité du projet, une partie des travaux d'aménagement relatifs aux espaces publics du PRU ont été confiés à la SOLEAM via la convention de concession Malpassé. Le concessionnaire réalisera des travaux de compétence métropolitaine : la traverse des collèges, la descente des Cèdres, le parachèvement de la place des Cèdres et la création de la traverse des Cypres et des opérations de compétence municipale : la réalisation des jardins partagés des Lauriers, le square des Collèges et le square des Cèdres. Le concessionnaire assurera également la cession de lots à des opérateurs en vue d'une part de l'édification d'une offre diversifiée de logements et de quelques commerces sur les lots 4, 5, 6, 10 et 22 du plan guide et d'autre part de la cession du lot 3 pour la construction d'une crèche.

Par délibération n°15/0479/UAGP, du 25 juin 2015, la Ville de Marseille avait approuvé le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité de la convention de concession au 31 décembre 2014

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015, l'avenant n°6 à la convention de concession n°600908CO (13/00019), l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie n°2013/00020 et une convention financière avec la Ville de Marseille et la SOLEAM.

Avancement de l'opération :

L'année 2015 est la troisième année de la concession d'aménagement qui est entrée en phase opérationnelle. La Soléam a participé aux réunions de coordination pilotées par le MRU, a lancé le premier chantier (jardins partagés des Lauriers), a poursuivi les études opérationnelles, la préparation des marchés de travaux relatifs aux espaces publics et les discussions préalables relatives à la commercialisation des lots 3 et 4-6.

Les protocoles fonciers avec la Ville, et HMP ont été réitérés par actes authentiques. Des locaux dans le centre commercial des Cèdres ont été acquis par voie de préemption, il est prévu de les démolir pour laisser place au lot 10.

En 2016 le concessionnaire assurera le suivi des marchés de maîtrise d'œuvre concernant l'achèvement des jardins partagés des Lauriers et la réalisation de la descente des Collèges qui entrera en phase opérationnelle. Il lancera un nouveau marché relatif à la réalisation d'un square comportant une aire de jeux et un terrain de boules (en lieu et place de la place des Collèges). Il poursuivra les acquisitions amiables de locaux du centre commercial des Cèdres et préparera si nécessaire une DUP pour en finaliser l'acquisition. Une pré-commercialisation des lots 3, 4 et 6 est envisagée en 2016.

Les autres travaux de VRD s'étaleront de 2017 à 2020 en fonction du rythme de libération des terrains.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 s'établit comme suit :

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé, les dépenses qui s'élèvent à 479 435 Euros, au regard des 1 134 273 Euros annoncées au CRAC précédent (-57,7 %), se répartissent ainsi :

- 7 860 Euros TTC pour des études, en baisse de 14 214 Euros, du fait du report de certaines études,
- 370 805 Euros TTC pour le foncier, en baisse de 468 697 Euros du fait du report des acquisitions prévues,
- 5 998 Euros TTC pour les travaux d'aménagement et pour des études de maîtrise d'œuvre, en baisse de 189 820 Euros du fait de l'inutilité des travaux de dépollution provisionnés pour les jardins partagés et du décalage à 2016 de certaines opérations,
- 94 773 Euros TTC pour les dépenses annexes, il s'agit de la rémunération forfaitaire du concessionnaire, de frais de gestion et de frais financiers, en augmentation de 17 894 Euros en lien avec l'introduction d'une rémunération sur dépenses perçue par anticipation.

Au vu de la complexité du programme et des étapes préliminaires à sa mise en œuvre, cette rémunération de 5 % sur les dépenses hors taxes sera anticipée par des versements forfaitaires en 2014, 2015 et 2016, qui seront régularisés à partir de l'année 2017.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015, les dépenses s'élèvent à 655 904 Euros TTC, soit 5,2 % du budget provisionnel, dont :

- 28 670 Euros TTC pour des études, soit 4,4 % du budget études prévisionnel
- 376 484 Euros TTC pour le foncier, soit 57,4 % du budget foncier total prévisionnel,
- 15 607 Euros TTC pour des travaux soit 2,4 % du budget travaux prévisionnel,
- 235 144 Euros TTC Pour les dépenses annexes et frais financiers soit 35,8 % du budget dépenses annexes total prévisionnel.

Au terme de la concession, les dépenses s'élèvent prévisionnellement à 12 937 294 Euros, soit une progression de 274 658 Euros TTC par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2014 et se répartissent ainsi :

- 118 546 Euros pour les études, soit 0,9% des dépenses prévisionnelles, en augmentation de 11,3 %, en rapport avec les besoins opérationnels supplémentaires identifiés,

- 4 950 559 Euros TTC pour le foncier, soit 38,5% des dépenses prévisionnelles, en augmentation de 4,9 %, du fait notamment du réajustement du montant du prix des acquisitions des murs du centre commercial en fonction des avis de France Domaine,

- 6 457 801 Euros pour les travaux, soit 49,9%, des dépenses prévisionnelles, sans changement,

- 1 410 388 Euros TTC pour les dépenses annexes, soit 10,9 % des dépenses prévisionnelles, en augmentation de 3,7%. Cette différence recouvre des évolutions très divergentes, dont une diminution (- 377 797 €) des charges de gestion due à une surévaluation initiale, une diminution (-18 192 €) des rémunérations, une réduction des frais financiers (- 99 613 €) due à une trésorerie plus favorable et à un moindre recours à l'emprunt, mais un accroissement significatif (+ 690 710 €) du montant de la TVA.

- 33 182 Euros TTC pour les frais financiers, soit 0,25 % des dépenses prévisionnelles, en diminution de 76,7 % du fait d'un niveau de trésorerie plus favorable qu'envisagé au dernier bilan approuvé.

Les recettes :

Sur l'exercice écoulé, les recettes, s'élèvent à 732 705 Euros TTC, au regard de 212 618 Euros TTC escomptés. Cet écart est dû principalement aux règlements anticipés d'une avance de 310 973 Euros par l'ANRU et de 209 880 Euros résultant du produit des cessions foncières.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 les recettes sont de 523 444 Euros TTC, soit 6 % du budget prévisionnel, dû au versement des subventions et au produit de cessions de charges foncières.

Au terme de l'opération, les recettes prévisionnelles globales de l'opération, hors la participation d'équilibre s'élèvent à 7 942 989 Euros TTC, dont

- 4 161 062 Euros TTC de cessions, soit 51 % des recettes prévisionnelles, en diminution de 3,86 % du fait du changement de programme du lot 3, sur lequel sera réalisé une crèche au lieu des logements initialement prévus.

- 2 073 153 Euros TTC de subventions ANRU, soit 25,4 % des recettes prévisionnelles, inchangé,

- 732 139 Euros TTC de subventions du Conseil Régional, soit 9 % des recettes prévisionnelles, inchangé,

- 964 834 Euros TTC de subventions de la Ville, soit 11,8 % des recettes prévisionnelles, correspondent à la participation municipale à la réalisation des ouvrages relevant de sa compétence et prévue dans la convention ANRU.

- 11 801 Euros TTC de produits financiers et divers, soit 0,14 % des recettes prévisionnelles, .

Les participations :

- 210 332 Euros TTC de participation d'équilibre, en nature sous forme d'apport foncier, effectué par la Ville de Marseille alors concédant, soit 2,6 % des recettes prévisionnelles.

- 3 868 224 Euros TTC de participation d'équilibre en numéraire, à la charge de la Métropole dont les échéances de versement sont de 1 500 000 Euros en 2016, 617 583 Euros en 2018, 1 135 022 en 2020 et 615 619 en 2021,

- 392 147 pour le financement d'aménagements relevant de la compétence de la Métropole, dont un versement de 360 000 Euros en 2016 et de 32 3147 Euros en 2020,

Solde de trésorerie :

Le solde cumulé de trésorerie au 31 décembre de l'exercice écoulé est de 483 335 Euros.

Le solde de trésorerie restera positif en 2016 à hauteur de 1 058 014 eut égard du versement de 1 860 000 Euros par la Métropole.

Emprunts :

Un emprunt de 900 000 €uros sera souscrit en 2017

L'avenant n°6 à la convention de concession n°600908CO (13/00019) :

- cet avenant vise à ajuster le montant des dépenses de l'aménageur à 12 413 691 Euros TTC et la participation de la métropole, concédante, à 3 868 224 Euros, conformément aux éléments du Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 ci-dessus énoncés,

- suite à une erreur de rédaction dans l'avenant précédent ayant approuvé le changement de mode de rémunération du concessionnaire sur les dépenses, le nouvel avenant précise que la rémunération s'applique également aux dépenses annexes.

L'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie n°2013/0002 :

- le bilan prévisionnel des trésorerie de l'opération, annexé au bilan d'opération établi au 31 décembre 2015, ne prévoit plus d'avance de trésorerie. Par délibération n°12/1164/DEVD, la Ville de Marseille avait approuvé une convention d'avance de trésorerie n°13-00020 qui portait sur un montant de 1 200 000 Euros. Au vu des besoins de trésorerie, le montant de cette avance a été réduit à 400 000 Euros par un avenant n°2 (DCM n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015). Cette avance a été intégralement versée par la Ville en 2014

- l'objet de l'avenant est d'acter que la Métropole se substituant à la Ville en tant qu'autorité concédante, les avances non encore remboursées à la Ville par l'aménageur seront remboursées à la Métropole.

La convention de participation à passer avec la Ville de Marseille et la SOLEAM

- Par délibération du 3 octobre 2016, la Ville de Marseille a donné son accord pour que l'aménageur réalise un ensemble d'équipements publics de compétence municipale et inscrits au programme de la concession : le square des collèges, la descente des collèges, la descente des Cèdres, les jardins partagés des Lauriers, le square des Cèdres et les aménagements transitoires des Cèdres.

Conformément à l'avenant n°2 de la convention passée avec l'ANRU, la participation à verser par la Ville pour ces équipements est de 964 834 Euros TTC. Cette participation sera versée directement à la SOLEAM en sa qualité de concessionnaire.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 01-003/16/CM du 17 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- La délibération n°HPV 005-1271/15/CC/CC du 25 septembre 2015 du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole

Délibère

Article 1:

Est approuvé le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (annexe 1) relatif à la concession d'aménagement Vallon de Malpassé établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan d'un montant de 3 868 224 Euros, à verser selon l'échéancier prévisionnel suivant : 1 500 000 Euros en 2016, 617 583 Euros en 2018, 1 135 022 Euros en 2020 et 615 619 Euros en 2021.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°6 à la convention de concession (annexe 2) dont l'objet est de préciser le montant de la participation d'équilibre à la charge de la Métropole et de préciser la rémunération de l'aménageur sur les dépenses

Article 4 :

Est approuvé l'avenant n°3 à la convention d'avance (annexe 3)

Article 5 :

Est approuvée la convention de participation avec la Ville de Marseille et la SOLEAM (annexe 4)

Article 6 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer les conventions précitées permettant la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS