

SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DU ROUET

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

ZAC DU ROUET

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013 Métropole
Concédant	n° 99/410 approuvée le 17/07/99
Concession d'aménagement :	Délibération 99/0772/EUGE Avenant n° 1 : délibération n° 01/1245 TUGE du 17/12/01 Avenant n° 2 : délibération n° 12/1205 TUGE du 25/11/02 Avenant n°3 : délibération n°03/0873 du 06/10/03 Avenant n° 4 approuvée par délibération n° 04/0532 TUGE du 21/06/04 Avenant n° 5 approuvée le 15/11/04 par délibération n° 04/1027 TUGE Avenant n° 6 approuvé le 18/07/05 par délibération n° 05/0711 TUGE Avenant n° 7 approuvé le 16/07/07 par délibération n° 07/0719 TUGE Avenant n° 8 approuvé le 15/12/08 par délibération n° 08/1235 DEVD Avenant n° 9 approuvé le 5/10/09 par délibération n° 09/18609 DEAM Avenant n° 10 approuvé le 25/10/10 par délibération n° 10/20135 DADU Avenant n° 11 approuvé le 17/10/11 par délibération n° 11/0860 DEVD. Avenant n° 12 approuvé le 25/06/12 par délibération n° 12/0540 DEVD. Avenant n° 13 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n° 14 , soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 30/06/14, prorogeant la concession jusqu'en 2017
Durée initiale :	8 ans Echéance actuelle : 13/08/18
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT Pour la rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes. Relogement : Somme annuelle forfaitaire.

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	9 ha
Vocation :	Logements

Programme des équipements publics :	Réalisation de voiries nouvelles, place paysagère
Programme global de construction :	115 000 m ² SDP possibles et 64 400 m ² de SDP conservée.
Maîtrise foncière :	100% réalisée
Commercialisation :	91 575 m ² SDP cédés par l'aménageur et 8717 m ² SDP sous compromis de vente au 31/12/2014
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 00/0773 EUGE du 17 juillet 2000
DUP :	Arrêté Préfectoral du 28 mars 2001.
<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	
Dernier bilan :	approuvé par délibération n° 15/0470/UAGP du 29 juin 2015 par la Ville de Marseille
Budget d'origine :	40,622 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/2015 :	73,807 Millions € TTC
Participation d'origine :	14,03 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2015):	22,150 Millions €
Participation versée au 31/12/2015 :	21,549 Millions €

ZAC DU ROUET

* * *

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015

Par délibération de son Conseil Municipal 99/0772/EUGE et 99/0657/EUGE du 19 juillet 1999, la Ville de Marseille a confié la réalisation de l'opération ZAC DU ROUET à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens des articles L 300-1 et suivants du code de l'Urbanisme et approuvé le dossier de création de ladite ZAC.

Aux termes d'un arrêté municipal en date du 3 février 2000, une enquête publique en vue de l'élaboration du plan d'Aménagement de zone (P.A.Z) de la ZAC du Rouet valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P) des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan d'Aménagement au profit de la Ville de Marseille ou de son concessionnaire (Marseille Aménagement), a été prescrite en Mairie de Marseille du 28 Février au 29 Mars 2000 inclus.

À la suite de cette enquête, Monsieur Guy BERENGER désigné en qualité de commissaire enquêteur a donné deux avis favorables le 4 Mai 2000, d'une part, pour l'élaboration du PAZ de la ZAC, et d'autre part, pour la Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération du Conseil Municipal N° 00/0773 EUGE du 17 juillet 2000, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Rouet ; le même jour, il a été demandé à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône de prononcer la déclaration d'utilité publique des opérations, des acquisitions ou expropriations prévues au PAZ aux termes de la délibération du Conseil municipal N° 00/0772/EUGE

Marseille Aménagement a reçu mission d'acquérir les terrains et immeubles compris dans le périmètre de ladite ZAC et d'y réaliser les travaux d'infrastructure (voirie et réseaux divers), prévus au P.A.Z, en vue de leur rétrocession aux utilisateurs.

La Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée par arrêté préfectoral du 28 mars 2001.

La société Marseille Aménagement a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération n°13/1077/FAEM du 07/10/2013, qui a donné lieu à un avenant n°13 à la concession approuvé par délibération n°13/0674/FEAM du 17/06/2013.

Par délibérations 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 de la Zac du Rouet.

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 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la Zac du Rouet relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

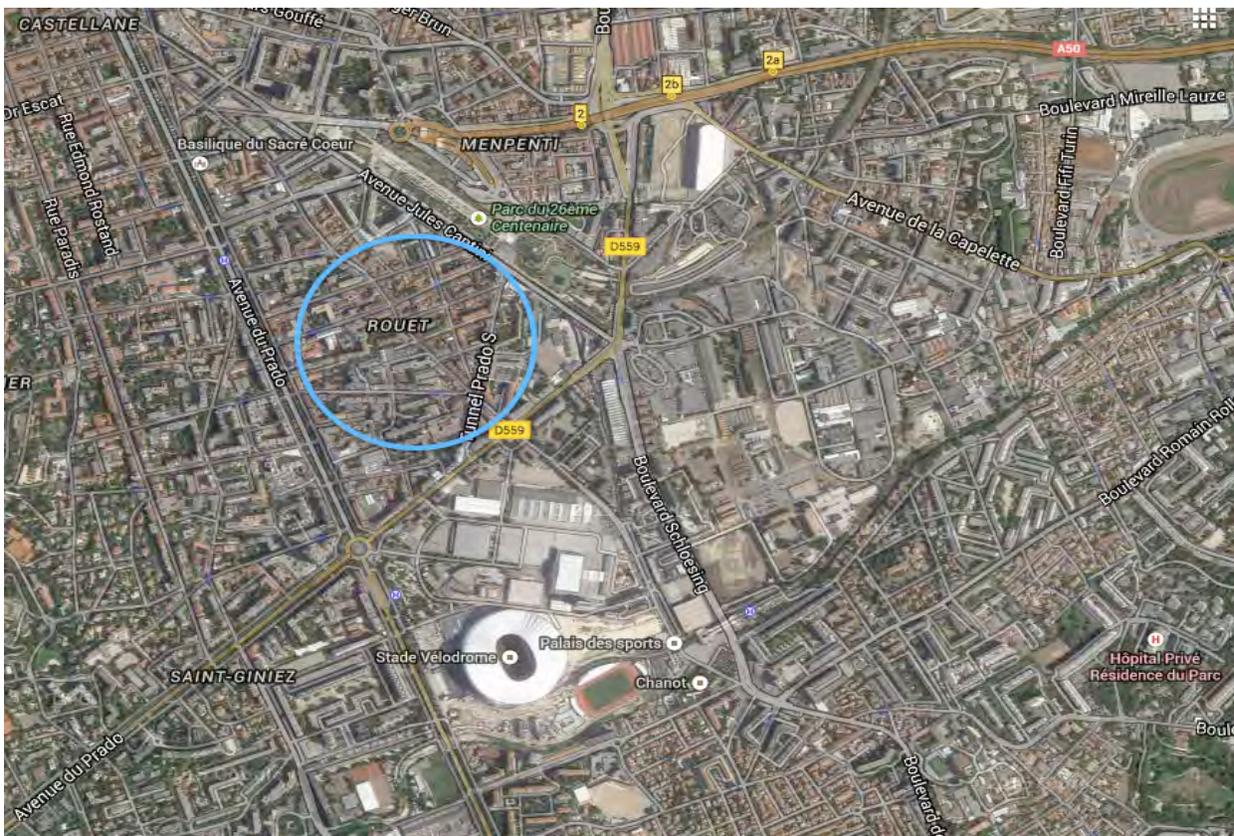
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession du Rouet) et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Zac du Rouet est intervenu au 01/01/2016.

Par avenant n°17 notifié le 7 Juin 2016, il est substitué la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°99/410 de l'opération Zac du Rouet en date du 13 Août 1998.

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION

Plan de localisation



Situé dans le 8^{ème} arrondissement, le quartier du Rouet établit une liaison entre le secteur EST du Parc du 26^{ème} centenaire, tel que le quartier de la Capelette au passé industriel et les quartiers résidentiels du Prado.

Aussi présente-t-il deux visages directement liés à cette situation d'espace de transition avec « côté Prado », une urbanisation qualifiante et « côté Cantini », un urbanisme hétérogène fait d'entrepôts, locaux d'activités et d'habitat de qualités médiocres, voir insalubres.

Dans ce cadre, il est apparu opportun d'entamer un processus de requalification de ce secteur, en s'appuyant sur le Parc du XXVI^{ème} Centenaire réalisé sur le site de l'ancienne Gare du Prado, équipement structurant et fédérateur.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est apparu être la procédure opérationnelle la plus adaptée afin d'atteindre cet objectif.

Aussi par délibération n°98/621/EUGE du 20 Juillet 1998, le Conseil Municipal, de la Ville de Marseille a-t-il approuvé les objectifs d'aménagement et les modalités d'organisation d'une concertation préalable devant conduire à la création d'une Zac sur le secteur.

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la Zac ont été précisées dans le dossier de création et consiste, à l'intérieur du périmètre défini en annexe, d'une superficie de 9 hectares environ, en la réalisation d'aménagement devant permettre dans le respect des prescriptions du Plan d'Aménagement de Zone de la Zac du Rouet de répondre aux objectifs suivants :

- . Assurer la cohésion de ce secteur situé à l'articulation du centre-ville, de quartiers résidentiels, de quartiers d'affaires, de quartiers traditionnels et de secteurs d'activités.
- . Revitaliser un « morceau » de ville autour de la réalisation d'un grand Parc Urbain sur le site de l'ancienne Gare du Prado,
- . Requalifier et restructurer ce territoire, composé d'habitat insalubre et de friches industrielles, et aménager un front de qualité, valorisant pour le Parc.
- . Conforter la vocation résidentielle du site en promouvant les constructions de qualité, faisant écho au Parc et à l'avenue du Prado,
- . Compléter le maillage viaire existant et assurer sa cohérence, améliorer la circulation à l'intérieur du secteur, mais aussi à travers lui, des quartiers Sud vers l'Est de la Ville.
- . Ainsi pouvoir réaliser 1 600 logements neufs environ ou réhabilités accompagnés des équipements commerciaux de proximité nécessaires.

De même ces aménagements comprenant l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'espaces libres et d'installations divers nécessaires à la vie des usagers tels qu'ils relèvent du dossier de réalisation de la Zac.

En date du 17 Juillet 1999, la Ville de Marseille a confié, par délibération N°99/772/EUGE, à Marseille Aménagement (devenue la SOLEAM à l'issue d'une fusion absorption) la gestion et la mise en œuvre opérationnelle de la Zac du Rouet.

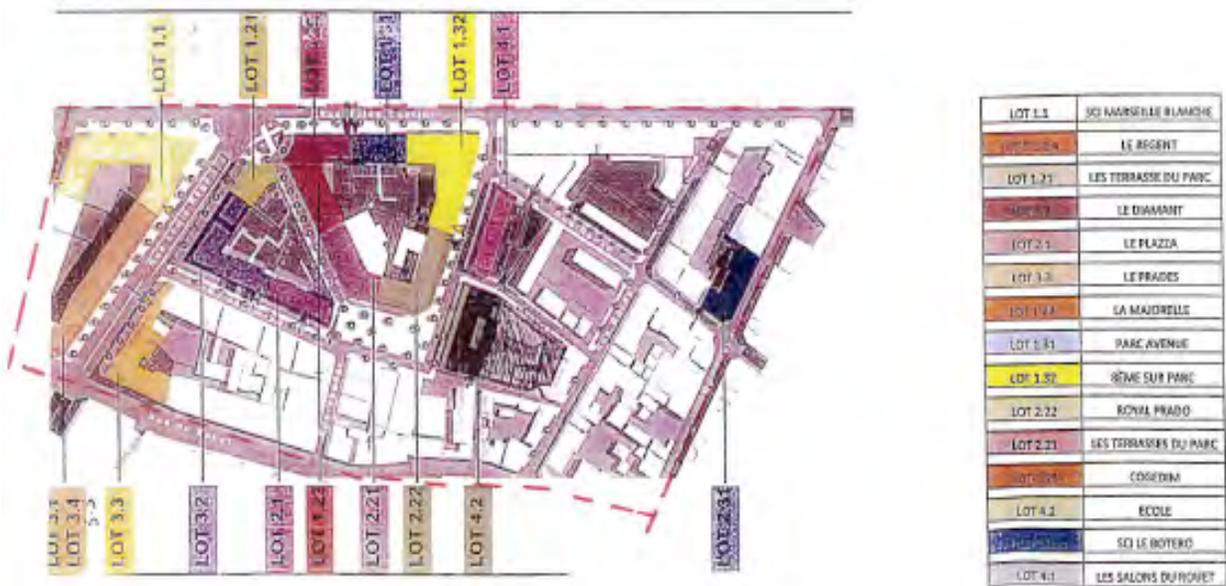
Les principales missions de l'aménageur sont définies dans la concession d'aménagement approuvée et portent sur :

- L'acquisition par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens bâtis ou non bâtis nécessaires pour développer l'opération d'aménagement.
- La mise en œuvre des études nécessaires à la réalisation du projet
- L'aménagement du territoire selon le programme d'opération
- La conduite et la gestion de l'opération

POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

Périmètre de la Zac avec les programmes immobiliers

Au 31 Décembre 2015 tous les programmes immobiliers de la Zac sont réalisés à l'exception du lot 3.1, 3.4, 3.5 en cours de commercialisation.



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

I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2015

Foncier – relogement :

Il n'y a plus d'acquisitions et de relogements à effectuer sur l'opération.

Etudes et travaux :

- **Etudes :**

Les études réalisées en 2015 portent sur les îlots 3.1, 3.4 et 3.5 restant à commercialiser en vue d'un programme immobilier à dominante de logements.

- Réalisation par l'agence DEPOIZIER-CREST d'une étude de capacité constructive sur les îlots 3.1, 3.4 et 3.5 dans le cadre du projet immobilier de la SCI Le Régent.

- La SOLEAM a chargé l'architecte Nicolas SALMON LEGAGNEUR d'une mission d'urbaniste conseil afin d'accompagner les promoteurs dans la redéfinition du projet.

Cette mission se décomposant en trois phases :

- Participation à la concertation préalable
- Définition de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- Suivi de l'élaboration du projet architectural

- Parallèlement, la SOLEAM a missionné l'agence ARTKOM pour la réalisation de la concertation concernant ce projet immobilier.

- Réalisation d'un plan topographique de l'emprise foncière par un géomètre ;

- **Travaux :** travaux de gestion urbaine (remplacement potelets, protections des espaces verts...)

Commercialisation :

- Rétrocession de l'îlot 4.2 à la Ville à l'euro symbolique, en vue de la réalisation du groupe scolaire du Rouet.

II. LES ORIENTATIONS POUR L' ANNEE 2016

Foncier – relogement :

- La rétrocession des voies (en jaune sur le plan ci après) réalisée par l'aménageur dans le cadre de la Zac et destinée à être incorporées dans le domaine public est prévue au deuxième semestre 2016 (dossier transmis au concédant à cet effet en mai 2015).



Etudes et travaux :

- Poursuite des études engagées dans le cadre de la redéfinition du projet immobilier à réaliser sur les ilots 3.1, 3.4 et 3.5
- Travaux d'élargissement de la rue Charles Allé afin d'intégrer les prescriptions du BMPM dans le cadre de l'instruction du PC du groupe scolaire.
- Divers travaux VRD de gestion urbaine, dans l'attente de leur retrocession.

Commercialisation :

Un nouveau compromis de vente est à signer au second semestre 2016 avec EGIDE et INTERFONCIA de le cadre de la redéfinition d'un programme immobilier, validé par la Métropole et la SOLEAM, tant sur le plan architectural que programmatique.

Ce nouveau projet impliquant une modification du PLU afin de pouvoir répondre aux exigences architecturales et urbaines du concédant et de l'aménageur, la réitération par acte authentique ne pourra intervenir qu'au 2nd semestre 2017.

III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE DERNIER BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 - LES DEPENSES

3.11. Acquisitions

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Terrain	35 157 566	34 985 066	-172 500
Acquisitions pour relogements	5 817 786	5 817 786	0
Frais d'acquisitions	1 681 013	1 698 611	17 598
TOTAL	42 656 365	42 501 463	-154 902

Le poste acquisition terrain diminue car il n'est plus nécessaire d'acquérir le tréfonds rue Rège celui n'étant plus nécessaire au nouveau projet immobilier de EGIDE-INTERFONCIA (SCI Le Régent).

Les frais d'acquisitions correspondent aux frais de transfert du patrimoine de Marseille Aménagement à la Soleam suite à la fusion.

3.12. Etudes générales

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Études générales	262 066	275 410	13 344
TOTAL	262 066	275 410	13 344

Augmentation du poste « études générales » due aux études menées pour le nouveau projet de EGIDE-INTERFONCIA (SCI le Régent).

3.13. Relogement

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Relogement Rouet	1 703 889	1 703 889	0
Relogement Rège	546 267	546 267	0
TOTAL	2 250 156	2 250 156	0

Poste stable

3.14. Travaux

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Démolitions	3 567 097	3 557 097	-10 000
VRD	4 230 732	4 240 990	10 258
Place paysagère	822 195	825 075	2 880
Dépollution	2 048 349	1 684 610	-363 739
Honoraires techniques	650 156	651 282	1 125
Aléas	0	0	0
TOTAL	11 318 529	10 959 052	-359 477

L'essentiel de la diminution de ce poste correspond aux frais de dépollution qui seront pris en charge par le promoteur et seront inclus dans le prix de cession lors de la mise au point d'un nouveau compromis de vente.

3.15. Charges de gestion et frais de commercialisation

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	2 106 198	2 155 759	49 561
Charges de gestion locatives	506 724	517 730	11 007
Frais de commercialisation	163 156	166 492	3 336
TOTAL	2 763 078	2 839 982	63 903

L'augmentation des frais de commercialisation correspond à la bascule des honoraires techniques (géomètre) directement liés à la commercialisation de l'ilot 3.1, 3.4 et 3.5 à la SCI Le Régent.

L'augmentation des postes charges de gestion et charges de gestion locatives est liée à la prorogation de la concession.

3.16. Rémunérations du concessionnaire

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération études société	76 225	76 225	0
Rémunération logement	434 480	434 480	0
Rémunérations sur recettes	3 022 840	3 962 140	-60 700
Rémunérations sur dépenses	2 739 854	2 717 377	-22 077
Rémunérations de liquidation	249 746	246 641	-3 106
TOTAL	6 522 744	6 436 861	-85 883

Les rémunérations de l'aménageur suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, et sont établies sur la base de 7% des recettes hors taxes et de 5% des dépenses hors taxes.

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 ».

3.17. TVA résiduelle et prorata de TVA

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	5 859 340	5 773 594	-85 746
Tva sur marge ou prorata tva	88 621	88 621	0
TOTAL	5 947 961	5 862 214	-85 746

L'évolution de ce poste suit les variations des postes de dépenses et de recettes.

3.18. Frais financiers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	650 047	642 632	-7 355
Frais financiers Long terme	1 873 766	1 873 766	0
TOTAL	2 523 813	2 516 459	-7 355

Les frais financiers court terme suivent l'évolution de la trésorerie globale de l'opération.

Il n'y a plus d'emprunt en place sur cette opération, et donc plus de frais financiers long terme générés.

3.2 - LES RECETTES

3.21. Cessions

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions droits à construire	43 284 866	42 680 316	-604 550
Cessions droits à construire à 1€	21 000	21 000	0
Cessions en diffus	5 703 983	5 308 033	-395 950
TOTAL	49 009 849	48 009 349	-1 000 500

La diminution du montant de cession des droits à construire correspond à la diminution de surface de SDP développée dans le nouveau programme de l'ilot 3.1, 3.4 et 3.5.

La diminution du montant des cessions en diffus correspond à la difficulté à céder le lot de copropriété situé au 9 rue blanche (bien occupé suite à un relogement), basculé en bien de retour au concédant à la fin de la concession, et de l'abandon de l'acquisition du tréfond rue Rège auprès de la Métropole, qui n'est plus nécessaire au nouveau projet de la SCI Le Régent à qui il devait être vendu.

3.22. Cessions à la CUMPM

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cession à la CUMPM	653 186	653 186	0
TOTAL	653 186	653 186	0

Poste stable

3.23. Participations constructeurs

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Reversement Participations Constructeurs	740 960	740 960	0
TOTAL	740 960	740 960	0

Poste stable

3.24. Produits de gestion locative

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits divers	617 512	616 473	-1 039
Produits de gestion locative	1 340 114	1 358 973	18 860
TOTAL	1 957 626	1 975 447	17 821

Les produits divers baissent suite à des indemnités primo accédant perçues moindres que prévu.

Augmentation du poste produits de gestion locative liée à la prolongation de la concession et donc des recettes issues du bail de location du 9 rue Blanche.

3.25. Produits financiers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits financiers	17 216	17 216	0
TOTAL	17 216	17 216	0

Poste stable

3.26. Biens de retour

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Biens de retour	0	220 000	220 000
TOTAL	0	220 000	220 000

Devant la difficulté à céder le lot de copropriété situé au 9 rue blanche (bien occupé suite à un relogement), la recette prévue est basculée depuis le poste « cession en diffus » en bien de retour au concédant à la fin de la concession.

Participations du concédant

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participation Ville de Marseille	21 878 874	21 549 980	-328 894
Participation AMP	0	600 531	600 531
TOTAL	21 878 874	22 150 511	271 637

Poste en augmentation du fait principalement de la moindre constructibilité développée par la SCI Le Régent pour un programme plus qualitatif, et dans une moindre mesure par les frais de gestion opérationnelle générés par la prolongation de la concession.

* * *

ZAC DU ROUET

CRACL AU 31/12/2015

**ANNEXE I :
REALISE 2015
PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES
FUTURES**

BILAN PRÉVISIONNEL ZAC DU ROUET
au 31/12/2015

Opération : 186 CPA ZAC DU ROUET	EN EUROS		
	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Terrain	34 983 570	1 495	34 985 066
Acquisitions pour relogement	5 817 786	0	5 817 786
Frais d'acquisitions	1 596 613	101 998	1 698 611
Études générales	229 705	45 705	275 410
Relogement Rouet	1 467 210	236 679	1 703 889
Relogement Rège	507 998	38 268	546 267
TOTAL	44 602 883	424 145	45 027 028
Budget travaux			
Démolitions	2 974 226	582 871	3 557 097
VRD	3 537 185	703 805	4 240 990
Place paysagère	689 759	135 316	825 075
Dépollution	1 408 533	276 077	1 684 610
Honoraires techniques	544 533	106 748	651 281
Aléas	0	0	0
TOTAL	9 154 235	1 804 817	10 959 052
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	2 031 312	124 447	2 155 759
Charges de gestion locatives	498 752	18 979	517 730
Abandon créances	40 549	0	40 549
Frais de commercialisation	139 252	27 241	166 492
Rémunération études société	76 225	0	76 225
Rémunération relogement	434 480	0	434 480
Rémunérations sur recettes	2 962 140	0	2 962 140
Rémunérations sur recettes abandonnées	125 073	0	125 073
Rémunérations sur dépenses	2 717 377	0	2 717 377
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	246 641	0	246 641
TVA résiduelle		5 773 594	5 773 594
Tva sur marge ou prorata tva	88 621	0	88 621
TOTAL	9 360 419	5 944 260	15 304 679
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	642 691	1	642 692
Frais financiers Long terme	1 873 766		1 873 766
TOTAL	2 516 457	1	2 516 459
Prix de revient total ZAC	65 633 995	8 173 223	73 807 218
Chiffres d'affaires ZAC			
Cessions droits à construire à 19,6%	35 737 111	6 943 205	42 680 316
Cessions droits à construire à 1€	0	21 000	21 000
Cessions en diffus	5 253 709	54 324	5 308 033
Cession à la CUM	653 186	0	653 186
Reversement Participations Constructeurs	702 439	38 521	740 960
Produits divers	544 528	71 946	616 473
Produits de gestion locative	1 314 080	44 893	1 358 973
Abandon créances	40 549	0	40 549
Produits financiers	17 216	0	17 216
Biens de retour	220 000	0	220 000
Participation Ville de MARSEILLE à l'équilibre	20 550 646	999 334	21 549 980
Participation METROPOLE à l'équilibre	600 531	0	600 531
TOTAL	65 633 995	8 173 223	73 807 218
Chiffre d'affaires ZAC	65 633 995	8 173 223	73 807 218

TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC DU ROUET (en €)

Année	Cumul 31/12/14	2015	Cumul 31/12/15	2016	2017	13/08/18
-------	-------------------	------	-------------------	------	------	----------

DEPENSES

Budget Foncier 45 027 028	45 003 958	16 449	45 020 407	6 621	0	0
Budget Travaux 10 959 052	10 861 420	41 759	10 903 180	21 608	34 264	0
Budget Dépenses Annexes 9 531 086	8 990 557	30 729	9 021 286	122 538	133 090	254 172
FFI LT de la période 1 873 766	1 873 766	0	1 873 766	0	0	0
FFI CT de la période 642 692	637 583	4 289	641 872	821		
TOTAL 68 033 624 DECAISSEMENT	67 367 285	93 226	67 460 510	151 588	167 354	254 172

RECETTES

TOTAL 73 807 218 ENCAISSEMENT	68 990 902	459 018	69 449 920	366 381	3 667 475	323 443
---	------------	---------	------------	---------	-----------	---------

Solde intermédiaire de trésorerie	1 623 617	365 792	1 989 409	214 793	3 500 121	69 271
--	------------------	----------------	------------------	----------------	------------------	---------------

Emprunts encaissés	18 897 961	0	18 897 961	0	0	
Avances	3 000 000	0	3 000 000	0	0	

Encaissements temporaires	21 897 961	0	21 897 961	0	0	0
----------------------------------	-------------------	----------	-------------------	----------	----------	----------

TVA résiduelle	5 275 399	-10 244	5 265 155	-31 535	540 555	-581
Remboursement emprunts	18 897 961	0	18 897 961	0	0	
Remboursement avances	0	0	0		3 000 000	

Décaissements temporaires	24 173 360	-10 244	24 163 116	-31 535	3 540 555	-581
----------------------------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------	------------------	-------------

solde de trésorerie	-651 783	376 037	-275 746	246 328	-40 434	69 852
Solde cumulé	-651 783		-275 746	-29 418	-69 852	0

Année	Réalisé 31/12/14	2 015	Réalisé 31/12/15	2 016	2 017	2 018	TOTAL
Prorata	100%		100%	100%	100%	200%	
TVA déductible ZAC	2 366 668	9 551	2 376 218	11 707	10 499	1 205	2 399 629
Crédit de tva	53 394		52 612				
Crédit de tva remboursée	299 747	10 244	309 991				
TVA collectée ZAC	7 588 673	88	7 588 762	1 248	582 590	624	8 173 223
Prorata ou TVA sur marge	0	0	0	0	0	1	
TVA RÉSIDUELLE	5 222 005		5 212 543	-10 459	572 091	-581	5 773 594
TVA RÉSIDUELLE Retraitée	5 275 399		5 265 155	-31 535	540 555	-581	5 773 594

ZAC DU ROUET

en € TTC

DEPENSES	TVA	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul 31/12/14	Cumul Engagé 2015	2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/15	2016	2017	13/08/18	CRPO Révisé
Terrain		5,00%	35 157 566	34 994 566	34 985 066	-9 500	0	34 985 066	0	0	0	34 985 066
Acquisitions pour relogement		5,00%	5 817 786	5 817 786	5 817 785	0	0	5 817 786	0	0	0	5 817 786
Frais d'acquisitions		5,00%	1 681 013	1 679 385	1 698 611	20 231	-1 005	1 699 616	-1 005	0	0	1 698 611
Études générales	20%	4,17%	262 066	262 066	275 410	5 718	7 626	267 784	7 626	0	0	275 410
Relogement Rouet	20%		1 703 889	1 703 889	1 703 888	0	-1	1 703 889	0	0	0	1 703 889
Relogement Rège	20%		546 267	546 267	546 267	0	0	546 267	0	0	0	546 267
TOTAL BUDGET FONCIER			45 168 586	45 003 958	45 027 026	16 449	6 620	45 020 407	6 621	0	0	45 027 028

Démolitions	20%	4,17%	3 567 097	3 557 097	3 557 097	0	0	3 557 097	0	0	0	3 557 097
VRD - Terrassements	20%	4,17%	4 230 732	4 150 351	4 209 727	41 759	17 617	4 192 110	17 616	31 264	0	4 240 990
Place paysagère	20%	4,17%	822 195	822 195	822 195	0	0	822 195	2 880	0	0	825 075
Dépollution	20%	4,17%	2 048 349	1 684 610	1 684 610	0	0	1 684 610	0	0	0	1 684 610
Honoraires techniques	20%	4,17%	650 156	647 168	648 281	0	1 112	647 168	1 112	3 000	0	651 281
Aléas	20%	4,17%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL BUDGET TRAVAUX			11 318 529	10 861 420	10 921 909	41 759	18 729	10 903 180	21 608	34 264	0	10 959 052

Charges de gestion	20%	4,17%	2 106 198	2 097 794	2 145 443	13 686	33 963	2 111 480	12 819	25 730	5 730	2 155 759
Charges de gestion locatives	20%	4,17%	506 724	499 130	512 058	10 101	2 827	509 230	4 000	3 000	1 500	517 730
Abandon créance			40 549	40 549	40 549	0	0	40 549	0	0	0	40 549
Frais de commercialisation	20%	4,17%	163 156	163 156	166 492	3 336	0	166 492	0	0	0	166 492
Rémunération études société			76 225	76 225	76 225	0	0	76 225	0	0	0	76 225
Rémunération relogement			434 480	434 480	434 480	0	0	434 480	0	0	0	434 480
Rémunérations sur recettes			2 995 840	2 854 643	2 729 569	-125 073	-1	2 729 570	103 835	101 735	0	2 935 140
Rémunérations sur recettes abandonnées					125 073	125 073	0	125 073				125 073
Rém. sur recettes à 1€			27 000	27 000	27 000	0	0	27 000	0	0	0	27 000
Rémunérations sur dépenses			2 739 454	2 708 960	2 712 582	3 607	16	2 712 566	1 884	2 625	301	2 717 377
Rémunération de proximité et de gestion												0
Rémunérations de liquidation			249 746	0	0	0	0	0	0	0	246 641	246 641
Prorata ou TVA sur marge			88 621	88 621	88 621	0	0	88 621	0	0	0	88 621
TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES			9 427 992	8 990 557	9 058 092	30 729	36 806	9 021 286	122 538	133 090	254 172	9 531 086

TOTAL DES DEPENSES			65 915 107	64 855 935	65 007 027	88 937	62 155	64 944 873	150 768	167 354	254 172	65 517 166
---------------------------	--	--	-------------------	-------------------	-------------------	---------------	---------------	-------------------	----------------	----------------	----------------	-------------------

RECETTES												
Cessions droits à construire	20%	5,83%	43 284 866	39 192 266	43 284 866	0	4 092 600	39 192 266	0	3 488 050	0	42 680 316
Cessions droits à construire à 1€	5,50%	5,83%	21 000	21 000	21 000	0	0	21 000	0	0	0	21 000
Cessions en diffus	0%	5,83%	5 703 983	5 278 033	5 278 033	0	0	5 278 033	30 000	0	0	5 308 033
Cession à la CUM	0%	5,83%	653 186	653 186	653 186	0	0	653 186	0	0	0	653 186
Reverst Part. Constructeurs	20%	5,83%	740 960	740 960	740 960	0	0	740 960	0	0	0	740 960
Produits divers	20%		617 512	615 942	616 473	531	0	616 473	0	0	0	616 473
Produits de gestion locative	20%		1 340 114	1 332 769	1 340 881	7 487	625	1 340 256	7 487	7 487	3 744	1 358 973
Abandon créance			40 549	40 549	40 549	0	0	40 549	0	0	0	40 549
Produits financiers			17 216	17 216	17 216	0	0	17 216	0	0	0	17 216
Biens de retour											220 000	220 000
Participation Ville de MARSEILLE à l'équilibre			21 878 874	21 098 980	21 549 980	451 000	0	21 549 980				21 549 980
Participation METROPOLE à l'équilibre									328 894	171 938	99 699	600 531

TOTAL DES RECETTES			74 298 260	68 990 902	73 543 144	459 018	4 093 225	69 449 920	366 381	3 667 475	323 443	73 807 218
---------------------------	--	--	-------------------	-------------------	-------------------	----------------	------------------	-------------------	----------------	------------------	----------------	-------------------

**TABLEAU DES ÉCARTS ZAC DU ROUET
CRAC AU 31/12/2015**

EN EUROS

BUDGET PREVISIONNEL	BILAN	BILAN	ECARTS
Opération : 186	au 31/12/2014	au 31/12/2015	
CPA ZAC DU ROUET	TTC	TTC	TTC
DÉPENSES			
Budget Foncier			
Terrain	35 157 566	34 985 066	-172 500
Acquisitions pour relogements	5 817 786	5 817 786	0
Frais d'acquisitions	1 681 013	1 698 611	17 598
Études générales	262 066	275 410	13 344
Relogement Rouet	1 703 889	1 703 889	0
Relogement Rège	546 267	546 267	0
TOTAL	45 168 586	45 027 028	-141 558
Budget travaux			
Démolitions	3 567 097	3 557 097	-10 000
VRD	4 230 732	4 240 990	10 258
Place paysagère	822 195	825 075	2 880
Dépollution	2 048 349	1 684 610	-363 739
Honoraires techniques	650 156	651 281	1 125
Aléas	0	0	0
TOTAL	11 318 529	10 959 052	-359 477
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	2 106 198	2 155 759	49 561
Charges de gestion locatives	506 724	517 730	11 007
Abandon créances	40 549	40 549	0
Frais de commercialisation	163 156	166 492	3 336
Rémunération études société	76 225	76 225	0
Rémunération relogement	434 480	434 480	0
Rémunérations sur recettes	3 022 840	2 962 140	-60 700
Rémunérations sur recettes abandonnées	0	125 073	125 073
Rémunérations sur dépenses	2 739 454	2 717 377	-22 077
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	249 746	246 641	-3 106
TVA résiduelle	5 859 340	5 773 594	-85 746
Tva sur marge ou prorata tva	88 621	88 621	0
TOTAL	15 287 332	15 304 679	17 347
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	650 047	642 692	-7 355
Frais financiers Long terme	1 873 766	1 873 766	0
TOTAL	2 523 813	2 516 459	-7 354
Prix de revient total ZAC	74 298 259	73 807 218	-491 042
Recettes			
Cessions droits à construire	43 284 866	42 680 316	-604 550
Cessions droits à construire à 1€	21 000	21 000	0
Cessions en diffus	5 703 983	5 308 033	-395 950
Cession à la CUM	653 186	653 186	0
Reversement Participations Constructeurs	740 960	740 960	0
Produits divers	617 512	616 473	-1 039
Produits de gestion locative	1 340 114	1 358 973	18 860
Abandon créances	40 549	40 549	0
Produits financiers	17 216	17 216	0
Biens de retour	0	220 000	220 000
Participation Ville de MARSEILLE à l'équilibre	21 878 874	21 549 980	-328 894
Participation METROPOLE à l'équilibre	0	600 531	600 531
TOTAL	74 298 260	73 807 218	-491 042

TABLEAU DES ECARTS
CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT ZAC DU ROUET

BUDGET PREVISIONNEL	EN EUROS			
Opération : 186	Prév.	Réel	ECARTS	Commentaires
CPA ZAC DU ROUET	2015	2015		
Budget Foncier				
Terrain	0	-9 500	-9 500	
Acquisitions pour relogements	0	0	0	RAS
Frais d'acquisitions	0	20 231	20 231	Frais de transfert (fusion)
Études générales	0	5 718	5 718	Essentiellement études faites concernant l'ilot 3.1, 3.4, 3.5 (étude de capacité, et de l'urbanisme conseil)
Relogement Rouet	0	0	0	RAS
Relogement Rège	0	0	0	RAS
TOTAL	0	16 449	16 449	
Budget travaux				
Démolitions	0	0	0	RAS
VRD	49 200	41 759	-7 441	Travaux de raccordement moins importants que prévus
Place paysagère	0	0	0	RAS
Dépollution	6 389	0	-6 389	consultation travaux de dépollution reportée à 2016
Honoraires techniques	2 988	0	-2 988	bascule dans le poste frais de commercialisation et vient en diminution de ce poste parce que ces honoraires sont fait uniquement ds le cadre de la commercialisation de cet ilot
Aléas	0	0	0	RAS
TOTAL	58 577	41 759	-16 818	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	7 072	13 686	6 614	augmentation du poste entretiens et taxes (frais de portage et entretien patrimoine)
Charges de gestion locatives	4 000	10 101	6 101	augmentation des charges gestion locatives (frais de portage et entretien patrimoine)
Abandon créance	0	0	0	RAS
Frais de commercialisation	0	3 336	3 336	vient en augmentation de la bascule du poste honoraires techniques (géomètre Egide)
Rémunération études société	0	0	0	RAS
Rémunération relogement	0	0	0	RAS
Rémunérations sur recettes	0	-125 073	-125 073	rémunération sur projet Egide Interfoncia
Rémunérations sur recettes abandonnées	0	125 073	125 073	rémunération sur projet Egide Interfoncia
Rémunérations sur dépenses	2 992	3 607	615	Suit l'évolution des dépenses
Rémunérations de liquidation	0	0	0	RAS
TVA résiduelle	-31 758	-10 244	21 514	Suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération
Tva sur marge ou prorata tva	0	0	0	RAS
TOTAL	-17 694	20 485	38 179	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	12 464	4 289	-8 175	suit l'évolution de la trésorerie globale de l'opération
Frais financiers Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	12 464	4 289	-8 175	
Prix de revient total ZAC	53 347	82 981	29 634	
Budget Recettes				
Cessions droits à construire	0	0	0	RAS
Cessions droits à construire à 1€	0	0	0	RAS
Cessions en diffus	0	0	0	RAS
cessions à la CUMPM	0	0	0	RAS
Revert Part. Constructeurs	0	0	0	RAS
Produits divers	1 570	531	-1 039	Redevance primo accédants moindre que prévue
Produits de gestion locative	7 345	7 487	142	Le loyer encaissé un peu plus supérieur que prévu.
Abandon créance	0	0	0	RAS
Produits financiers	0	0	0	RAS
Participation Ville de MARSEILLE à l'équilib	451 000	451 000	0	RAS
TOTAL	459 915	459 018	-897	

DÉPENSES

ACQUISITIONS	NOM PROPRIETAIRE	Cumul au 31/12/2014 (réalisé)	REALISE 2015	Cumul au 31/12/2015 (réalisé)	PREVISIONNEL			TOTAL PREV. DU RESTANT A REALISER	CPRO REVISE
					2016	2017	2018		
	67 rue Borde	0	0	0	0	0	0	0	
	ilots 3.1, 3.4, 3.5 - rue Rège - tréfonds CUMPM	0	0	0	0	0	0	0	
	Indemnité Menestrello (67 Borde)	0	-9 500	0	0	0	0	0	
	Acquisitions pour relogements	5 817 786	0	5 817 786	0	0	0	0	
	Frais acquisition	1 679 385	20 231	1 699 616	-1 005	0	0	-1 005	
	Etudes générales	262 066	5 718	267 784	0	0	0	7 626	
	Relogement Rouet	1 703 889	0	1 703 889	0	0	0	0	
	Relogement Rège	546 267	0	546 267	0	0	0	0	
	SOUS TOTAL FONCIER	45 003 958	16 449	45 020 407	6 621	0	0	6 621	45 027 028

TRAVAUX

LIEUX D'INTERVENTION	NATURE DES INTERVENTIONS	Cumul au 31/12/2014 (réalisé)	REALISE 2015	Cumul au 31/12/2015 (réalisé)	PREVISIONNEL			TOTAL PREV. DU RESTANT A REALISER	CPRO REVISE
					2016	2017	2018		
	63 rue Borde	0	0	0	0	0	0	0	
	Sous-total "DEMOLITIONS"	3 557 097	0	3 557 097	0	0	0	0	3 557 097
	rue Rège et traverse des Juifs	39 500	0	39 500	0	0	0	0	
	phases 1, 3 et 4 VRD	0	0	0	0	0	0	0	
	rue Liandier et Renzo et Place paysagère	0	0	0	0	0	0	0	
	placette Cantini/Rège	0	0	0	0	0	0	0	
	186 rue du Rouet	0	0	0	0	0	0	0	
	1 rue Charles Allé	0	0	0	0	0	0	0	
	rue Charles Allé	0	11 292	11 292	0	0	0	0	
	rue Charles Allé	0	0	0	15 576	0	0	15 576	
	rue Louis Rège	0	0	0	0	0	0	0	
	rue Blanche	0	2 316	2 316	0	0	0	0	
	rue du Rouet	0	17 893	17 893	0	0	0	0	
	dépose candélabres parking provisoire lot 4.2	0	0	0	2 040	0	0	2 040	
	ilots 3.1, 3.4, 3.5	0	0	0	0	31 264	0	31 264	
	Divers	0	0	0	0	0	0	0	
	Sous-total "VRD Terrassements"	4 150 351	31 501	4 181 852	17 616	31 264	0	48 880	4 230 732
	place du Rouet	0	0	0	2 880	0	0	2 880	
	Sous-total "PLACE PAYSAGERE"	822 195	0	822 195	2 880	0	0	2 880	825 075
	ilots 3.1, 3.4, 3.5	0	0	0	0	0	0	0	
	études/sondages	0	0	0	0	0	0	0	
	consultation entreprises (frais publication AO)	0	0	0	0	0	0	0	
	gestion des terres excavées	0	0	0	0	0	0	0	
	AMO suivi excavation des terres polluées	0	0	0	0	0	0	0	
	Sous-total "DEPOLLUTION"	1 684 610	0	1 684 610	0	0	0	0	1 684 610
	ilots 3.1, 3.4, 3.5	0	0	0	0	3 000	0	3 000	
	Reste à régler	0	0	0	1 112	0	0	1 112	
	Sous-total "HONORAIRES TECHNIQUES"	647 168	0	647 168	1 112	3 000	0	4 112	651 280
	ensemble de l'opération	0	0	0	0	0	0	0	
	Sous total "ALEAS"	0	0	0	0	0	0	0	0
	SOUS TOTAL TRAVAUX	10 861 420	31 501	10 892 922	21 608	31 264	0	55 872	10 948 794

DEPENSES ANNEXES

PRESTATION	Cumul au 31/12/2014 (réalisé)	REALISE 2015	Cumul au 31/12/2015 (réalisé)	PREVISIONNEL			TOTAL PREV. DU RESTANT A REALISER	CPRO REVISE
				2 016	2 017	2 018		
CHARGES DE GESTION								
Taxe foncière et autres taxes	1 608	0	1 608	1 500	1 500	1 500	3 000	
Assurances	230	0	230	233	230	230	693	
Entretien-gestion propriétés	10 067	0	10 067	9 086	4 000	3 000	13 086	
Contentieux	0	0	0	0	0	0	0	
Frais divers (repro, publicité, publications, palissades, etc...)	1 781	0	1 781	2 000	2 000	1 000	5 000	
Préfinancement concertation lot 3.1,3.4 et 3.5	0	0	0	0	18 000	0	18 000	
Rectification d'erreur d'imputation	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "CHARGES DE GESTION"	2 097 794	13 685	2 111 480	12 819	25 730	5 730	39 779	2 151 259
CHARGES DE GESTION LOCATIVE								
charges de copro et travaux courants - 9 rue Blanche, 10-12 rue Jacquard	10 100	0	10 100	4 000	3 000	1 500	7 000	
SOUS TOTAL "CHARGES DE GESTION LOCATIVES"	499 130	10 100	509 230	4 000	3 000	1 500	7 000	516 230
TOTAL CHARGES DE GESTION		23 786						
ABANDON CREANCE	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "ABANDON CREANCE"	40 549	0	40 549	0	0	0	0	40 549
FRAIS DE COMMERCIALISATION	3 336	0	3 336	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "FRAIS DE COMMERCIALISATION"	163 156	3 336	166 492	0	0	0	0	166 492
REMUNERATION AMENAGEUR	3 607	0	3 607	105 719	104 360	246 942	457 021	
SOUS TOTAL "REMUNERATION"	6 101 307	3 607	6 104 914	105 719	104 360	246 942	457 021	6 561 935
PRORATA DU TVA SUR MARGE	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "PRORATA DU TVA SUR MARGE"	88 621	0	88 621	0	0	0	0	88 621
SOUS TOTAL DEPENSES ANNEXES	8 990 557	30 729	9 021 285	122 538	133 090	254 172	503 800	9 525 085
TOTAL DEPENSES	64 855 935	78 679	64 934 614	150 768	133 090	254 172	566 293	65 500 907

RECETTES

m2 SDP	destination	Cumul au 31/12/2014 (réalisé)	REALISE 2015	Cumul au 31/12/2015 (réalisé)	PREVISIONNEL			TOTAL PREV. DU RESTANT A REALISER	CPRO REVISE
					2016	2017	2018		
5 112	logements en acc libre	0	0	0	0	3 067 200	0	3 067 200	
2 534	activités	0	0	0	0	760 200	0	760 200	
	Rbt concertation lot 3.1,3.4 et 3.5	0	0	0	0	18 000	0	18 000	
	prise en charge dépoli	0	0	0	0	-357 350	0	-357 350	
SOUS TOTAL "CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE"	7 646	39 192 266	0	39 192 266	0	3 488 050	0	3 488 050	42 680 316
cessions droits à construire à 1€		0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "CESSIONS DROITS A CONSTRUIRE A 1€"	21 000	0	0	21 000	0	0	0	21 000	
67 rue Borde (cession à l'OP GCV*)		420 976	0	420 976	0	0	0	0	
10-12 rue Jacquard		0	0	0	30 000	0	0	30 000	
lot 4.2 (terrain d'assiette Gpe Scolaire)		0	0	0	0	0	0	0	
tréfonds rue Rège (ilots 3.1, 3.4 et 3.5)	Non nécessaire au nouveau programme immo Egide-Interfoncia	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "CESSIONS EN DIFFUS"	5 278 033	0	5 278 033	30 000	0	0	30 000	5 308 033	
9 rue Blanche	Bien retour à la collectivité fin de concession	0	0	0	0	0	220 000	220 000	
SOUS TOTAL "BIEN DE RETOUR"	0	0	0	0	0	0	220 000	220 000	
cessions à la Métropole	espace public angle av Cantini/traverse des Juifs/rue Rège	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "CESSIONS A LA METROPOLE"	653 186	0	653 186	0	0	0	0	653 186	
participations constructeurs		0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS"	740 960	0	740 960	0	0	0	0	740 960	
produits divers	indemnité revente primo-accédants	531	0	531	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "PRODUITS DIVERS"	615 942	531	616 473	0	0	0	0	616 473	
produits de gestion locative	loyers (9 Blanche)	7 487	0	7 487	7 487	7 487	3 744	18 718	
SOUS TOTAL "PRODUITS GESTION LOCATIVE"	1 332 769	7 487	1 340 256	7 487	7 487	3 744	18 718	1 358 973	
provision créance	dépôt bilan gestionnaire AICS + non paiement loyer VINCI	0	0	0	0	0	0	0	
SOUS TOTAL "ABANDON DE CREANCE"	40 549	0	40 549	0	0	0	17 216	40 549	
produits financiers		0	0	0	0	0	17 216	17 216	
SOUS TOTAL "PRODUITS FINANCIERS"	17 216	0	17 216	0	0	0	17 216	34 432	
participation Concedant		0	451 000	451 000	105 719	104 360	246 942	457 021	
SOUS TOTAL "PARTICIPATION CONCEDANT"	21 098 980	451 000	21 549 980	105 719	104 360	246 942	457 021	22 007 001	
TOTAL RECETTES		68 990 902	459 018	69 449 920	143 206	3 599 897	267 902	4 011 005	73 460 924

**ZAC DU ROUET
CRACL AU 31/12/2015**

**ANNEXE II :
CARTES**







**ZAC DU ROUET
CRACL AU 31/12/2015**

**ANNEXE III :
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL**

ZAC DU ROUET - PLANNING OPERATIONNEL

COMMERCIALISATION			
	2016	2017	2018
ILOT 3.1, 3.4, 3.5			

TRAVAUX			
	2016	2017	2018
elargissement rue charles Allé			
branchement VRD projet SCI Le Régent			

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DU ROUET

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N°T1600904 CO (ex N° 99/410)

AVENANT N°18

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
d'une délibération du _____ ,

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 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 26 juin 2014,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n° 99/0772/EUGE du 19 juillet 1999, était approuvée la convention de concession confiant la conduite de l'opération à MARSEILLE AMENAGEMENT conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 7 avril 1992.

Par délibération n° 00/0594/EUGE du 26 juin 2000, le Conseil Municipal approuvait le dossier de Réalisation de la ZAC, contenant notamment le Plan d'Aménagement de la Zone. Lors de cette même séance, par délibération n° 00/0595/EUGE, était demandé à Monsieur le Préfet, le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération permettant l'appropriation par expropriation des biens nécessaires.

Ces délibérations ont été confirmées, respectivement selon délibérations n° 00/0773/EUGE et n° 00/0772/EUGE du 17 juillet 2000.

Par délibération n°00/1153/EUGE du 27 octobre 2000, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du déroulement de l'opération, conformément à la réglementation et aux stipulations de la concession.

Cette même délibération confirmait le principe de relogement, dans la Zac du ROUET, des habitants touchés par l'opération à l'occasion de la mise en œuvre d'une acquisition par voie de DUP.

Par arrêté du 28 mars 2001, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a prononcé la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du ROUET.

Par délibération n°01/1245/TUGE du 17 décembre 2001, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/00 et **l'avenant n°1** à la convention Publique d'aménagement, présentant la modifications des articles de la convention relatifs aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « Solidarité et au Renouveau Urbain ».

Par délibération n°02/1205/TUGE du 25 novembre 2002, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/01 et **l'avenant n°2** à la Concession d'Aménagement, présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°03/0873/TUGE du 6 octobre 2003, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/02 et **l'avenant n°3** à la Concession d'Aménagement, présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°04/0532/TUGE du 21 juin 2004, le Conseil Municipal a approuvé **l'avenant n°4** à la Concession d'Aménagement, étendant la mission de relogement de Marseille Aménagement aux occupants de la rue Louis Rège.

Par délibération n°04/1027TUGE du 15 novembre 2004, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/03 et **l'avenant n°5** à la Concession d'aménagement, présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°05/0711/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/04 de la Concession d'Aménagement et **l'avenant n° 6** présentant la

modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan. En outre la concession a été prorogée de 3 années, portant son terme au 13 août 2010.

Par délibération n° 07/0719/TUGE du 16 juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité au 31/12/05 et au 31/12/06 ainsi que **l'avenant n° 7** précisant le nouveau montant de la participation financière de la Ville.

Par délibération n°08/1235/DEVD du 15 décembre 2008, un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé ainsi que **l'avenant n°8** qui avait pour objet :

- de compléter l'article 22 du cahier des charges de la concession d'aménagement n° 99/140 traitant de la rémunération de Marseille Aménagement en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire qui est mis en conformité avec la délibération du Conseil Municipal n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008
- de porter la rémunération forfaitaire pour sa mission de relogement actée par avenant n°1 de 297 526 Euros à 434 479,94 Euros correspondant à trois années de rémunération supplémentaires
- de proroger la durée de la convention d'aménagement jusqu'au 13 août 2012, soit deux années supplémentaires pour permettre à Marseille Aménagement d'achever sa mission, au vu des délais inhérents aux problèmes de libérations foncières ou de recours contre les permis de construire, qui décalent le démarrage des derniers programmes immobiliers et les interventions prévues pour l'aménagement de la ZAC en équipements publics d'infrastructures
- de modifier l'échéancier de versement du solde de participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de la ZAC

Par délibération n°09/18609/DEAM du 5 octobre 2009 un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé ainsi que **l'avenant n° 9** précisant le nouveau montant de la participation de la Ville de Marseille.

Par délibération n° 10/20135/DADU du 25 octobre 2010 un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n° 10** modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

Par délibération n° 11/0860/DEVD du 17 octobre 2011 un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n° 11** prorogeant d'une année l'opération et modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

Par délibération n° 12/0540 DEVD du 25 juin 2012 un nouveau compte rendu (CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n°12** prorogeant du durée de la concession jusqu'au 13 août 2014 et modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

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

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

Au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. Ainsi, **un avenant n°14**, notifié le 14 mars 2014 par la Ville de Marseille à la SOLEAM est venu constater et acter le transfert de la concession d'aménagement de la ZAC du Rouet au bénéfice de la SOLEAM.

Par délibération n°14/0260/UAGP en date du 30 juin 2014, le Conseil Municipal a approuvé la prorogation de la durée de la concession jusqu'au 13 août 2016, pour procéder aux derniers travaux d'aménagement de la ZAC et permettre à la SOLEAM de terminer l'ensemble des missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité et du cahier des charges de concession.

Par délibération n°14/0574/UAGP en date du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal a approuvé le CRAC au 31/12/13, **l'avenant n°15** et l'augmentation de programme.

Par délibération n°15/0470/UAGP en date du 29 juin 2015, le Conseil Municipal a approuvé le CRAC au 31/12/2014.

Par délibération n°15/0844/UAGP en date du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal a approuvé **l'avenant n°16** notifié le 1^{er} décembre 2015 prorogeant d'une année supplémentaire la durée de la concession d'aménagement pour permettre d'achever le développement urbain de la ZAC du Rouet dans de bonnes conditions, après établissement d'un nouveau projet sur ces îlots et cession des emprises nécessaires à sa réalisation. Le remboursement de l'avance est fixé en 2017.

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'avenant n°17 a été approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC du Rouet à compter du 1er janvier 2016.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

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 (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 21 549 980 € à 22 150 511€ pour tenir compte de l'évolution de l'opération (nouveau montage avec le terrain vendu à EGIDE).

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement ;
- de proroger d'une année supplémentaire la concession, portant son échéance au 13 août 2018.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI
--

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération est ramené à 21 549 980 €, tel qu'inscrit au CRACL arrêté au 31/12/2015. Ce montant a été intégralement versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15

Quant au solde de participation nécessaire à l'équilibre du bilan, de 600 531 €, portant la participation d'équilibre du concédant à un montant total de 22 150 511 €, celui-ci sera versé par la Métropole qui s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de Concédante.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde de participation à verser par la Métropole est modifié ainsi :

2016 : 328 894€

2017 : 171 938€

2018 : 99 699€

ARTICLE 2 :

La durée de la concession est prorogée d'une année, portant son échéance au 13 août 2018.

ARTICLE 3 :

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

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

VILLE DE MARSEILLE

METROPOLE

SOLEAM



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°1
A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
05 712**

**DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

« ROUET »

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 »

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

La Ville de Marseille compte aujourd'hui sur son territoire 18 opérations d'aménagement en cours d'exécution :

- certaines sous forme de ZAC :
 - la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
 - la ZAC Château-Gombert ;
 - la ZAC Saint Louis ;
 - la ZAC de la Jarre ;
 - la ZAC du ROUET ;
 - la ZAC SAUMATY SEON ;
 - la ZAC de la VALENTINE ;
 - la ZAC du VALLON DE REGNY
- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :
 - la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
 - l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
 - l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
 - l'opération d'aménagement Malpassé ;
 - l'opération d'aménagement Savine;
 - l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
 - l'opération d'aménagement "Mardirossian"
- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC
 - Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
 - Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

Ces 18 opérations d'aménagement sont réalisées dans le cadre de concessions d'aménagement entre la Ville de Marseille et trois opérateurs et dont les moyens de financement sont les suivants :recettes de commercialisation; subventions; participations financières ou en nature (participation d'équilibre; participation à la réalisation d'équipements publics); participations constructeurs (financières ou en nature)...

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les 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.

Par délibérations 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.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'opération d'aménagement de la ZAC du Rouet relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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, cette opération d'aménagement relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à portée 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.

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 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 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 cette opération 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.

Aussi, par avenant n°17 notifié le 7 Juin 2016, il a été substitué la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°99/410 de l'opération Zac du Rouet en date du 13 Août 1998.

Situé dans le 8ème arrondissement, le quartier du Rouet établit une liaison entre le secteur EST du Parc du 26ème centenaire, tel que le quartier de la Capelette au passé industriel et les quartiers résidentiels du Prado.

Aussi présente-t-il deux visages directement liés à cette situation d'espace de transition avec « côté Prado », une urbanisation qualifiante et « côté Cantini », un urbanisme hétérogène fait d'entrepôts, locaux d'activités et d'habitat de qualités médiocres, voir insalubres.

Dans ce cadre, il est apparu opportun d'entamer un processus de requalification de ce secteur, en s'appuyant sur le Parc du XXVIème Centenaire réalisé sur le site de l'ancienne Gare du Prado, équipement structurant et fédérateur.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est apparue être la procédure opérationnelle la plus adaptée afin d'atteindre cet objectif.

Aussi par délibération n°98/621/EUGE du 20 Juillet 1998, le Conseil Municipal, de la Ville de

.....

Marseille a-t-il approuvé les objectifs d'aménagement et les modalités d'organisation d'une concertation préalable devant conduire à la création d'une Zac sur le secteur.

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la Zac ont été précisées dans le dossier de création et consiste, à l'intérieur du périmètre défini en annexe, d'une superficie de 9 hectares environ, en la réalisation d'aménagement devant permettre dans le respect des prescriptions du Plan d'Aménagement de Zone de la Zac du Rouet de répondre aux objectifs suivants :

- . Assurer la cohésion de ce secteur situé à l'articulation du centre-ville, de quartiers résidentiels, de quartiers d'affaires, de quartiers traditionnels et de secteurs d'activités.
- . Revitaliser un « morceau » de ville autour de la réalisation d'un grand Parc Urbain sur le site de l'ancienne Gare du Prado,
- . Requalifier et restructurer ce territoire, composé d'habitat insalubre et de friches industrielles, et aménager un front de qualité, valorisant pour le Parc.
- . Conforter la vocation résidentielle du site en promouvant les constructions de qualité, faisant écho au Parc et à l'avenue du Prado,
- . Compléter le maillage viaire existant et assurer sa cohérence, améliorer la circulation à l'intérieur du secteur, mais aussi à travers lui, des quartiers Sud vers l'Est de la Ville.
- . Ainsi pouvoir réaliser 1 600 logements neufs environ ou réhabilités accompagnés des équipements commerciaux de proximité nécessaires.

De même ces aménagements comprenant l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'espaces libres et d'installations divers nécessaires à la vie des usagers tels qu'ils relèvent du dossier de réalisation de la Zac.

En date du 17 Juillet 1999, la Ville de Marseille a confié, par délibération N°99/772/EUGE, à Marseille Aménagement (devenue la SOLEAM à l'issue d'une fusion absorption) la gestion et la mise en œuvre opérationnelle de la Zac du Rouet.

Les principales missions de l'aménageur sont définies dans la concession d'aménagement approuvée et portent sur :

- L'acquisition par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens bâtis ou non bâtis nécessaires pour développer l'opération d'aménagement.
- La mise en œuvre des études nécessaires à la réalisation du projet
- L'aménagement du territoire selon le programme d'opération
- La conduite et la gestion de l'opération

Au 31 Décembre 2015 tous les programmes immobiliers de la ZAC sont commercialisés et réalisés à l'exception du lot 3.1, 3.4, 3.5, pour lequel un nouveau compromis de vente est à signer au second semestre 2016 avec EGIDE et INTERFONCIA de le cadre de la redéfinition d'un programme immobilier, validé par la Métropole et la SOLEAM, tant sur le plan architectural que programmatique.

Ce nouveau projet impliquant une modification du PLU afin de pouvoir répondre aux exigences architecturales et urbaines du concédant et de l'aménageur, la réitération par acte authentique ne pourra intervenir qu'au 2nd semestre 2017.

Ainsi, le CRACL arrêté au 31/12/2015 prévoit le remboursement de l'avance de 3 000 000 € uniquement après la cession de ce dernier ilot commercialisable en 2017. En conséquence, et au vu du transfert de l'opération d'aménagement à la Métropole, incluant le transfert de tous les droits et obligations attenants, cette somme consentie par la Ville de Marseille, sera remboursée à la Métropole en sa qualité de nouveau concédant de l'opération.

Ainsi, le présent avenant a 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°05/712 de l'opération ZAC du Rouet.

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 convention d'avance n°05/712 relative à l'opération ZAC du Rouet.

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 2017.

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 Métropole 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
En quatre exemplaires originaux

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1649

■ ZAC du Rouet - 8ème arrondissement de Marseille - Convention de concession d'aménagement n T1600904 CO -ex n 99-410- passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant n 18 à la convention de concession d'aménagement – Approbation de l'avenant de transfert de la convention d'avance

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

Depuis la création du parc du 26^{ème} Centenaire en 2001, la Ville de Marseille a poursuivi la requalification urbaine et la revitalisation du territoire Est marseillais et a souhaité afficher son ambition en créant le projet "Marseille Grand Est".

Le projet de ZAC du Rouet est basé sur la préservation du noyau villageois et sur la création à proximité du parc, principalement d'environ 1 100 logements, soit une quinzaine de programmes immobiliers.

Cette opération constitue un des projets de mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement approuvé en 2006 par le Conseil Municipal.

La ZAC du Rouet, qui couvre une superficie d'environ 9,5 hectares, a pour vocation principale la construction de logements dont 20% à coût maîtrisé, avec la possibilité d'implanter des activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée de certains immeubles.

Par délibération du 20 juillet 1998, la ville a approuvé les objectifs d'aménagement de la ZAC du Rouet, et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création de cette ZAC.

Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération du 1^{er} mars 1999.

La convention de concession à Marseille Aménagement (SOLEAM aujourd'hui) ainsi que le dossier de création de la ZAC ont été approuvés en séance du Conseil Municipal le 19 juillet 1999.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 17 juillet 2000.

Conformément à l'article 19 du cahier des charges de la concession n°99/410, le concessionnaire adresse chaque année un compte rendu financier au concédant (CRAC) pour approbation.

- Historique des principaux Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité initial, établi au 31 décembre 1999, a été approuvé par délibération du 27 octobre 2000, avec un montant prévisionnel des dépenses à terme de 39,25 millions d'Euros et des recettes s'élevant à 30,10 millions d'Euros déterminant ainsi une participation de la Ville d'un montant de 9,15 millions d'Euros.

L'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2000 a permis d'étendre la mission de l'aménageur en matière de logement aux propriétaires occupants, d'explicitier sa mission de logement des locataires, évaluée à la hausse (+ 1,26 million d'Euros), de porter la participation d'équilibre du bilan à hauteur de 10,74 millions d'Euros, de décider d'une rémunération forfaitaire de l'aménageur pour la mission de logement d'un montant de 297 256 Euros actée par avenant n°1 à la convention de concession.

Un avenant n°4 à la convention d'aménagement a permis d'étendre aux habitants de la rue Louis Rège le dispositif particulier du logement déjà en place pour les locataires du reste de la ZAC et d'acter l'augmentation consécutive de la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération (+ 718 000 Euros) portant ainsi cette participation à 11,458 millions d'Euros.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2004 a permis d'actualiser notamment le budget foncier (+ 4,714 millions d'Euros) tenant compte de la hausse de l'immobilier et les dépenses annexes (+ 1,784 million d'Euros) comportant une augmentation sensible du poste TVA résiduelle.

Les recettes ont été augmentées de 4,023 millions d'Euros suite à la revalorisation des prix de cession. La participation de la Ville a été portée à hauteur de 14,307 millions d'Euros avec une augmentation de 2,849 millions d'Euros par rapport au bilan précédent.

Les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité établis au 31 décembre 2005 et 31 décembre 2006 ainsi que l'avenant n°7 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du 16 juillet 2007, avec un montant prévisionnel des dépenses porté à 70,363 millions d'Euros, soit + 14,891 millions d'Euros en raison notamment de l'actualisation du poste foncier. Les recettes, qui s'élèvent à 49,664 millions d'Euros (+ 8,5 millions d'Euros) déterminent une participation d'équilibre de la Ville de 20,699 millions d'Euros, soit + 6,392 millions d'Euros par rapport au bilan précédent.

L'avenant n°8 à la convention d'aménagement a permis notamment de proroger jusqu'au 13 août 2012 la convention d'aménagement.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2008 ainsi que l'avenant n°9 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du 5 octobre 2009 avec un montant prévisionnel des dépenses établi à 72,652 millions d'Euros (+ 1,338 millions d'Euros) en raison notamment de la hausse du poste foncier et des dépenses annexes (charges de gestion) avec pour effet de porter la participation de la Ville à un montant de 21,550 millions d'Euros.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2011 ainsi que l'avenant n°12 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du 25 juin 2012 prorogeant d'une année supplémentaire la concession et maintenant la participation de la Ville à 21,55 millions d'Euros.

Le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 ainsi que l'avenant n°15 ont été approuvés par délibération du 10 octobre 2014 portant le montant prévisionnel des dépenses à 74 277 588 Euros (+600 219 Euros) en raison d'une augmentation du montant prévisionnel des travaux et des engagements pris par SOLEAM dans la promesse de vente d'un terrain à dépolluer. Les recettes ayant augmenté dans une proportion moindre (+271 327 Euros) portant le montant prévisionnel des recettes à 52 398 715 Euros, la participation de la Ville a été augmentée de 328 894 Euros.

Le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2014 a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2015 n'a pas modifié la participation de la Ville. L'avenant n°16 approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 octobre 2015 a prorogé d'une année supplémentaire la durée de la concession portant son terme au 13 août 2017.

Par délibérations des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n°S 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 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°17 à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO (99/410) 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.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 :

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'année 2015 a permis de retravailler sur le projet de la SCI le Régent portant sur les îlots 3.1, 3.4 et 3.5 sis rue Rège (projet EGIDE INTERFONCIA) : étude de capacité et mission d'urbaniste conseil.

Des travaux de gestion urbaine ont également été réalisés (remplacement des potelets, protection des espaces verts...).

La rétrocession de l'îlot 4.2 à la Ville à l'euro symbolique a été effectuée en vue de la réalisation du groupe scolaire du Rouet.

Pour les années à venir, il est prévu de modifier le PLU en vue de la réalisation du nouveau projet sur l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5. Une réunion publique avec les riverains du secteur sera organisée en vue de présenter le nouveau projet. Par la suite, une fois le nouveau permis de construire déposé et purgé, la cession du foncier à la SCI le Régent qui constitue la dernière cession de l'opération, pourra être actée.

La rétrocession de certaines voies est également prévue, de manière à ce qu'elles soient incorporées dans le domaine public.

D'autres voies feront l'objet de travaux de gestion urbaine dans l'attente de leur rétrocession.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2015, se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2015 :

Au regard des prévisions du dernier bilan approuvé :

- Le montant total des dépenses sur l'exercice 2015 s'élève à 82 981 Euros, en augmentation de 29 634 Euros en raison d'une sous évaluation des frais.

- Les dépenses foncières s'élèvent à 16 449 Euros, en augmentation de 16 449 Euros principalement en raison des frais notariés liés au transfert du patrimoine de Marseille Aménagement à la SOLEAM, ainsi qu'aux études réalisées pour le projet de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5.

- Les dépenses de travaux s'élèvent à 41 759 Euros, en diminution de 16 818 Euros. Cette diminution correspond notamment à des ajustements du montant du coût des travaux et à un report des frais d'honoraires dans le poste frais de commercialisation (lié au projet de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5).

- Les dépenses annexes s'élèvent à 20 485 Euros, en augmentation de 38 179 Euros, le poste de TVA résiduelle et les charges de gestion étant en augmentation.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant total des dépenses réalisées cumulées au 31 décembre 2015 s'élève à 67 460 510 Euros ce qui correspond à un taux d'avancement proche de 100% du coût prévisionnel de l'opération.

Le cumul des dépenses pour le foncier au 31 décembre 2015 s'élève à 45 020 407 Euros, ce qui correspond à un taux d'avancement proche de 100% du coût prévisionnel des dépenses relatives au foncier.

Le cumul des dépenses de travaux réalisées au 31 décembre 2015 s'élève 10 903 180 Euros, soit un taux d'avancement proche de 100% du coût prévisionnel des dépenses de travaux.

Le cumul des dépenses relatives aux dépenses annexes au 31 décembre 2015 s'élève à 9 021 286 Euros, soit un taux d'avancement de 95% du coût prévisionnel des dépenses annexes.

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est évalué à 73 807 218 Euros. Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 45 027 028 Euros, soit 61 % du coût de l'opération
- Travaux : 10 959 052 Euros, soit 14,85 % du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 15 304 679 Euros, soit 20,74% du coût de l'opération
- Frais Financiers : 2 516 459 Euros, soit 3,41 % du coût de l'opération

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est en baisse de 491 042 Euros en regard du dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie par l'inutilité d'acquiescer le tréfonds rue Rège, qui n'est plus nécessaire au nouveau projet. Par ailleurs les frais de dépollution de cette opération seront pris directement en charge par le promoteur.

Recettes :

Sur l'exercice 2015 :

Au regard des prévisions du dernier bilan approuvé :

- Les recettes totales (hors participation Ville) s'élèvent à 8 018 Euros, en baisse de 897 Euros.

- Les recettes relatives aux cessions, aux participations constructeurs et aux produits financiers sont nulles conformément aux prévisions.

Les recettes relatives aux produits de gestion s'élèvent à 8 018 Euros, en baisse de 897 Euros en raison d'ajustements concernant les redevances primo accédants.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2015 s'élève à 47 899 940 Euros (hors participation d'équilibre), soit un taux d'avancement de 92% des recettes prévisionnelles de l'opération.

Le cumul des recettes relatives aux cessions au 31 décembre 2015 s'élève à 45 144 485 Euros, soit 93% des recettes totales prévisionnelles.

Le cumul des recettes relatives aux participations constructeurs au 31 décembre 2015 s'élève à 740 960 Euros, soit 100% des recettes prévisionnelles.

Le cumul des recettes en matière de produits de gestion au 31 décembre 2015 s'élève à 1 956 729 Euros, soit 99% des recettes prévisionnelles en matière de produits de gestion.

Le montant prévisionnel total des recettes à terme, hors participation d'équilibre, s'élève à 51 656 707 Euros, en baisse de 762 679 Euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2014.

Les recettes à terme relatives aux cessions, s'élève à 48 662 535 Euros, soit 94% des recettes totales, hors participation. Ce montant baisse de 1 000 500 Euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2014 en raison de la modification du programme de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5.

Le montant prévisionnel des recettes à terme, relatives aux produits de gestion, s'élève à 1 376 189 Euros, soit 2,70% des recettes totales, hors participation. Ce montant augmente de 18 859 Euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2014.

En fin d'opération, il est prévu que l'aménageur cède à la Métropole le bien acquis pour du relogement au 9 rue Blanche à un montant de 220 000 Euros. Il s'agit d'un bien aujourd'hui occupé que l'aménageur estime ne pas être en mesure de commercialiser d'ici la fin de la concession.

Le solde des recettes, déjà réalisées, correspond à la cession de foncier à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour un montant de 653 186 Euros et aux participations constructeurs pour un montant de 740 960 Euros.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

La participation des collectivités à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme ; elle s'élève à 22 150 511 Euros, en hausse de 271 637 Euros.

La participation versée par la Ville au 31 décembre 2015 est de 21 549 980 Euros, soit un taux d'avancement de 97%.

Le solde de la participation à la charge de la Métropole, désormais concédant, est prévu à hauteur de 600 531 Euros, 328 894 Euros en 2016, 171 938 Euros en 2017 et 99 699 Euros en 2018.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2015, la trésorerie de l'opération se situe à -275 746 Euros.

Le solde de trésorerie prévisionnel au 31 décembre 2016 est fixé à -29 418 Euros.

Emprunts:

Le montant des emprunts contractés est de 18 897 961 Euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

Avenant n°18 :

Le présent avenant a pour objet de modifier le montant de la participation à la hausse et l'échéancier de son versement comme suit :

- 2016 : 328 894 Euros
- 2017 : 171 938 Euros
- 2018 : 99 699 Euros

Il a également pour objet de proroger la convention de concession d'aménagement d'une année jusqu'au 13 août 2018.

Avenant n°1 à la convention d'avance n°05 712 :

La convention d'avance passée entre la Ville de Marseille et la SOLEAM est transférée à la Métropole Aix Marseille Provence.

Le remboursement de l'avance de 3 000 000 d'Euros par la SOLEAM à la Métropole est prévu en 2017.

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 ;
- Vu 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 saisi par courrier du Président du Conseil de Métropole ;

Oùï le rapport ci-dessus,

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

- Qu'à partir du 1^{er} janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC du Rouet est de compétence métropolitaine ;
- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité relatif à la concession d'aménagement n°T1600904CO de la ZAC du Rouet ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé (annexe 1) relatif à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet établi par la SOLEAM au 31 décembre 2015 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 73 807 218 Euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°18 à la convention de la convention de concession d'aménagement n°T1600904 CO de la ZAC du Rouet , ci-annexé (annexe 2), pour acter :

- L'augmentation de la participation d'équilibre

- Le nouvel échelonnement du versement du solde de la participation par la Métropole d'un montant de 600 531 Euros selon l'échéancier suivant :

- 328 894 Euros en 2016
- 171 938 Euros en 2017
- 99 699 Euros en 2018

- La prorogation d'une année supplémentaire la concession.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie, ci-annexé (annexe 3), transférant le remboursement de l'avance au profit de la Métropole d'Aix Marseille Provence.

Article 4 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence :
Sous-Politique C140– Nature 204182- Fonction 515 - Service Gestionnaire 5DUFM.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous documents concourant à 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