

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1657

■ ZAC du Technopole de Château-Gombert – 13ème arrondissement – Marseille -convention 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 21 à la convention de concession d'aménagement n T1600900CO -03-0006-

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 Zone d'Aménagement Concerté du Technopôle de Château-Gombert a été créée par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 1986 et son dossier de réalisation approuvé le 31 mars 1988.

Cette ZAC a été créée à l'initiative du Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert de Marseille Provence, dénommé SME, qui a confié l'aménagement de la zone à la Société d'Économie Mixte Marseille Aménagement (anciennement SOMICA).

La convention de concession d'aménagement entre le SME et la société Marseille Aménagement a été approuvée par le Conseil Municipal du 4 juillet 1988.

Par arrêté du 3 juillet 2001, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a constaté le retrait de la Ville de Marseille du Syndicat Mixte d'Équipement pour les compétences relevant de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole telles qu'instituées par la Loi Chevènement n°99-586 du 12 juillet 1999.

A la suite de cet arrêté préfectoral, il a été décidé d'engager un processus menant à la disparition du SME.

Néanmoins, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château-Gombert confiée à Marseille Aménagement n'étant pas achevée, tant sur le plan opérationnel que contractuel, la Ville de Marseille

s'est substituée au SME dans les droits et obligations de la Convention Publique d'Aménagement de cette opération.

Le transfert de la Convention d'Aménagement de la ZAC de Château-Gombert du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille à la Ville de Marseille a été approuvé par délibération n°02/1208/TUGE du 25 novembre 2002.

L'avenant n° 17 à la convention notifié le 14 Mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement le 28 novembre 2013.

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 de la ZAC du Technopole de Château-Gombert 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° 20 à la concession d'aménagement en date du 28/04/2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à 5 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°97/690/EUGE du 29 septembre 1997, n° 99/0797/EUGE du 04 octobre 1999 et n° 01/0066/EUGE du 19 janvier 2001 et par délibérations du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°URB/009-1162/07/CC du 17 décembre 2012 et n°AEC/012-401/12/CC du 29 juin 2012 pour adapter les règles aux évolutions du contexte.

Le dernière modification du PAZ a principalement permis de clarifier la nature des constructions autorisées dans les différents zonages et les règles relatives au stationnement et d'ajuster les limites des réservations pour voiries.

La ZAC de Château Gombert a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les règlements des différents secteurs ainsi que le document graphique du PLU ont globalement conservé les dispositions du PAZ qui était en vigueur jusqu'alors.

La modification n°2 du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole n°AEC 012-1597/15/CC du 21 décembre 2015, a principalement permis

d'harmoniser les règles de stationnement avec les autres secteurs du PLU, d'encadrer la surface de plancher des commerces en zonage UzcgE et de corriger des erreurs d'affectation d'emplacements réservés au niveau des ruisseaux de la Grave et de la Fumade.

PRESENTATION DE L'OPERATION:

La ZAC du Technopôle de Château-Gombert a été créée avec pour objectif d'aménager un technopôle et un quartier d'habitat, sur un secteur de 180 hectares se situant entre les noyaux villageois de la Rose et de Château Gombert, dans les quartiers Nord-Est de la Ville .

Le Technopôle proprement dit est destiné à accueillir sur un même site des universités et grandes écoles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des entreprises, complétés par une offre de logements pour les étudiants. Le Technopôle a généré plus de 4 000 emplois privés et publics, dont environ 1 160 enseignants et chercheurs et 2850 employés dans les entreprises et services, et a accueilli environ 2 360 étudiants, grâce à l'implantation de plus de 170 entreprises, de 2 grandes écoles d'ingénieurs ECM (Ecole Centrale Marseille) et Polytec, de 2 centres universitaires CMI (Centre de Mathématiques et d'Informatique) et UNIMECA (Centre Inter Universitaire de Mécanique et Technologie Mécanique) et de 8 laboratoires de recherche publique. Il est aujourd'hui doté d'une offre de 708 logements dédiés aux étudiants. L'objectif est de constituer sur le Technopôle la base d'un « arc de la connaissance » qui doit permettre de développer l'accueil et la mise en réseau des activités de recherche et de formation du territoire marseillais.

Le nouveau quartier d'habitat du plateau de la Croix Rouge accueille plus de 1 600 logements et des équipements publics majeurs (collège André Malraux, groupe scolaire et crèche, parc Athéna), programme qui a été complété en 2014 par les travaux de confortement du parc Athéna, la création de jardins familiaux et partagés et l'aménagement par le Conseil Départemental des Bouches du Rhône des équipements sportifs du collège André Malraux (plateau sportif, gymnase et vestiaires).

La réussite de ce nouveau quartier a conduit à modifier en décembre 2007 l'affectation de quelques terrains qui sont passés de l'activité économique au logement. Ce sont ainsi environ 30 000 m² de surface de plancher supplémentaires qui ont permis de compléter l'offre de logements et ont concouru à la mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints pour le logement. Le constat d'un ralentissement des commercialisations dédiées à l'Activité, à partir de 2014, a conduit à une prorogation de la durée de la concession de 5 années (jusqu'au 17/10/2022) approuvée par délibération du Conseil Municipal n° 15/0474/UAGP du 29 juin 2015.

- Maîtrise foncière : SOLEAM doit encore acquérir 19 600 m² de terrains en friche correspondant à une dizaine de parcelles appartenant au Conseil Département, réparties sur le Technopôle. Le Conseil Départemental, qui a été saisi dès juillet 2014 à ce sujet et a été relancé en 2015, ne s'est pas positionné. La SOLEAM l'a relancé en avril 2016.

- Commercialisation des droits à construire :

Au 31/12/2015, le cumul des constructions autorisées (y compris les sdp dans le cadre des conventions de participation constructeurs) représente près de 396 000 m² sdp (soit 63% de l'objectif de 625 300 m² sdp de la ZAC) dont 197 600 m² pour de l'activité/enseignement supérieur/recherche (soit 51% de l'objectif de 389 646 m² sdp activité de la ZAC) et 198 300 m² pour le logement (soit 84% de l'objectif de 235 654 m² sdp logement de la ZAC).

La ZAC dispose encore d'un foncier commercialisable de 82 800 m² portant un potentiel constructible d'environ 40 000 m² SDP.

63 241 m² (76%) de ce foncier appartient à la SOLEAM et portent un potentiel constructible de 30 400 m² SDP

19 605 m² (24%) de ce foncier appartient encore au Conseil Départemental 13 et portent un potentiel de 9 800 m² SDP.

Les 82 800 m² de foncier commercialisables se répartissent ainsi :

- 77 600 m² de foncier dédiés à l'activité dont 49 300 m² disponibles à court ou moyen terme, la commercialisation du solde (28 300 m²) dépendant de la mise en service de la LINEA et de l'acquisition par la SOLEAM du foncier du Conseil Départemental.

Ce foncier dédié à l'activité porte un potentiel constructible d'environ 39 000 m² SDP qui devrait permettre d'atteindre à terme 237 000 m² SDP d'activité, soit 61% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

- 5 200 m² (2,5%) de foncier dédiés au logement

Ce foncier dédié au logement porte un potentiel d'environ 2 400 m² SDP de logement (soit environ 34 logements) qui devraient permettre d'atteindre à terme 200 700 m² SDP de logement, soit 85% de l'objectif annoncé pour la ZAC.

Au global, la surface de plancher produite devrait ainsi atteindre 437 700 m² SDP (activité et logement confondus), soit 70% des objectifs de la ZAC.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Ils sont avancés à plus de 95%. Il reste principalement à réaliser les travaux d'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade ainsi que les travaux de VRD destinés à améliorer la desserte du secteur et à assurer la viabilisation des derniers terrains à bâtir.

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 et l'avenant n° 21 à la convention de concession d'aménagement n° T1600900CO passée avec la SOLEAM dont la date d'échéance est le 17 octobre 2022.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Commercialisation des droits à construire :

Sur l'année 2015, le cumul des sdp autorisées représente 8 045 m² sdp dont :

- 3 535 m² sdp d'activité

- 4 510 m² sdp de logement

La SOLEAM a par ailleurs engagé un travail de ré-écriture du compromis de vente passé en 2014 avec l'Etat pour la cession gratuite d'environ 40 000 m² de foncier nécessaires à l'extension du campus de l'Ecole Centrale Marseille approuvée par la délibération du Conseil Municipal

n°15/0474/UAGP du 29 juin 2015. La signature du nouveau compromis de vente et l'agrément de cette cession par la Métropole sont prévus en 2016.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2015 la SOLEAM a réceptionné les travaux d'aménagement des jardins familiaux et partagés "Athéna" ainsi que de la partie Nord-Est du parc Athéna (circulations, aire de jeux, aire de détente, plantations, etc.) qui avaient été engagés en 2013.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015 : 1 525 m² SDP dont

- Activité : 1 PC de 1 325 m² SDP

- Logement : 2 PC totalisant 196 m² SDP et 2 logements

Constructions livrées en 2015 : 33 200 m² SDP dont :

- 12 000 m² d'Activité (Héliopolis II, Techfi Industrie, Index Education et Macanao),

- 18 391 m² de Logement dont 274 collectifs (SAFING et BNPI) et 2 maisons individuelles

- 2 217 m² d'équipements publics (équipements sportifs du collège André Malraux et abris des jardins familiaux « Athéna »)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES 2 PROCHAINES ANNEES :

- Maîtrise foncière :

En 2016 la SOLEAM projette l'acquisition de 178 m² de terrains compris dans l'emprise foncière du Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique du CNRS afin de clarifier les limites de la Place Haute.

En 2016-2017 est prévue l'acquisition de 19 605 m² en friche appartenant au Conseil Départemental 13 (négociation à relancer par SOLEAM avec le CD 13)

- Prévision de commercialisation des terrains :

En 2016, il est prévu de commercialiser 4 terrains totalisant 29 300 m² pour la construction d'environ 11 100 m² sdp de locaux d'activité (Héliopolis III, Eurolinks, Viaxoft et Exotismes) ainsi qu'un terrain de 1 384 m² devant accueillir une crèche associative de 1 006 m² SDP et 60 berceaux (selon compromis de vente signé en 2015 avec Sauvegarde 13)

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade : engagement des études de maîtrise d'œuvre en 2016 et des travaux en 2017-2018-2019

Voie de desserte des programmes de logements FCG et PRIMMEA Sud (à partir du giratoire de la rue Aujustin Fresnel) : engagement des études de maîtrise d'oeuvre en 2016 et des travaux en 2016-2017.

Réhabilitation ou confortement des équipements publics en cœur du Technopole : études et travaux à programmer en 2017-2018-2019 selon les résultats d'une étude à lancer en 2016 par le service Innovation – Enseignement Supérieur - Recherche de la Métropole

- Permis de Construire :

PC devant être délivrés en 2016 : 13 325 m² SDP dont

- Activité : 5 PC totalisant 13 135 m² SDP (Grand Frais, Héliopolis III, Eurolinks, Viaxoft et Exotismes)

- Logement : 2 PC représentant 194 m² SDP, soit 1 logement individuel

Constructions devant être livrées en 2016:

Activité : 640 m² SDP (KETIBAT)

Logement: 74 logements dont 71 collectifs pour SFHE et 3 individuels

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

DEPENSES:

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015, les dépenses s'élèvent à 2 363 836 Euros, soit une hausse de 49 628 € (2%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse du budget travaux (-277 872 Euros) consécutive à une consommation des aléas inférieure aux prévisions (-115 884 Euros) et au décalage du règlement d'une partie des travaux de raccordement de programmes constructeurs (-172 274 Euros)

- d'une hausse du budget dépenses annexes (+ 300 350 Euros). Cette hausse provient essentiellement d'une hausse de la TVA résiduelle (+374 943 Euros) liée aux évolutions des dépenses et recettes qui est partiellement compensée par une réduction du poste charges de gestion (- 25 891 Euros) suite à la prise en charge, à partir de septembre 2014, de la maintenance et de la propreté des voies publiques par la Communauté Urbaine, et par une baisse de la rémunération sur recettes (-29 879 Euros) suite à un décalage en 2016 de la signature de l'Acte Authentique avec BNPPI.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des dépenses s'élève à 75 973 151 Euros, soit 92% du montant des dépenses à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (TVA résiduelle comprise). Ce montant se répartit entre les postes suivants:

- dépenses foncières : 20 537 958 Euros , soit 95% du budget foncier à terme (les 5% restants correspondant essentiellement à l'achat des 19 605 m² du Conseil Départemental 13 estimés à 784 200 Euros)

- dépenses travaux : 31 753 186 Euros, soit 92,5% du budget travaux à terme. Quasiment toutes les voies et équipements publics de la ZAC ont été aménagés. Il reste principalement à réaliser l'aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Grave et de la Fumade ainsi que les ouvrages de VRD destinés à améliorer la desserte et le cadre de vie du secteur et à assurer la viabilisation des derniers terrains à commercialiser.

- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 17 769 737 Euros, soit 86% du budget dépenses annexes à terme. Le niveau de paiement de ces dépenses suit en particulier les rémunérations de la SOLEAM sur recettes, dépenses et liquidation ainsi que les charges de gestion et le versement de la TVA résiduelle.

- dépenses relatives aux frais financiers à court et long terme : 5 912 270 Euros, soit quasiment 100% du budget Frais Financiers à terme, l'intégralité des emprunts à long terme étant à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 82 455 207 Euros. Il se répartit entre budget "foncier" (26%), budget "travaux" (41,5%), budget "dépenses annexes" (25%) comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur et la TVA résiduelle, et budget "frais financiers" (7%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Ce montant prévisionnel de dépenses est quasiment inchangé (-10 289 Euros) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette stabilité est la résultante d'une baisse du budget «travaux» (-405 468 Euros) consécutive à une réduction du poste aléas, d'une hausse du budget « foncier » (+90 317 Euros), principalement due aux frais de transfert de patrimoine entre Marseille Aménagement et la SOLEAM, et d'une hausse du budget "dépenses annexes" (+ 300 770 Euros) résultant essentiellement d'une augmentation des charges de gestion et de la rémunération sur recettes, elles-mêmes atténuées par une baisse de la TVA résiduelle.

RECETTES :

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015 le chiffre d'affaire (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 2 768 866 Euros, en baisse de 1 503 119 Euros (-35 %) par rapport aux prévisions. Cet écart significatif s'explique principalement par :

- un report d'encaissement en 2016 des recettes de cession de charges foncières « Logements » (1 405 245 €uros) correspondant à la 2ème tranche du programme BNPPI de la rue Miège

- une baisse des recettes de cession de charges foncières « Centre Urbain » (-126 297 Euros) s'expliquant par une actualisation de prix sur le programme de logements Arcade, rue Leprince-Ringuet (baisse conjoncturelle de l'indice TP01)

- un report d'encaissement des participations constructeurs (57 288 Euros) suite aux contestations ou retards de paiement de 3 constructeurs (2 maisons individuelles et le programme d'Activité AIME C2)

- ces baisses étant partiellement compensées par une hausse des recettes de cession de charges foncières « Activités » (+79 962 Euros) résultant de meilleures valorisations du foncier à bâtir

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan) s'élève à 64 246 809 Euros, soit 82,5 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- recettes avant concession : 2 490 914 Euros, soit 100 % du poste

- subventions : 1 325 377 Euros, soit 100 % du poste

- charges foncières Activité : 12 767 127 Euros, soit 65% du poste. Le faible niveau d'encaissement de ce poste s'explique par les difficultés de commercialisation des terrains voués à des activités technopolitaines dans un contexte économique morose et dans l'attente de l'amélioration de la desserte du secteur par la réalisation de la LINEA par le Conseil Départemental 13. Une reprise d'activité a cependant été ressentie courant 2015 (manifestation d'intérêt de plusieurs prospects) et la signature de 4 nouveaux compromis de vente est prévue en 2016.

- charges foncières Centre Urbain : 14 766 497 Euros, soit 92,5% du poste. La commercialisation des derniers terrains du centre urbain (environ 1ha) est conditionnée par le remembrement de 3 000 m² de foncier appartenant à la SOLEAM avec 7 000 m² de foncier non bâti à acquérir auprès du Conseil Départemental 13.

- charges foncières Logements : 28 133 485 Euros, soit 84,5% du poste. La commercialisation des terrains "Arrière SERETE" (8 000 m²), rue Fresnel, a eu lieu en 2015 (signature du compromis de vente + agrément) et la signature de l'acte authentique est prévue en 2017. La commercialisation d'un terrain de 3 098 m² situé rue des Maraîchers, initialement dédié à l'activité mais manquant d'attractivité en raison de sa localisation, est envisagée en 2016-2017 pour un programme de 1 549 m² SDP de Logement.

- reversement participations constructeurs : 614 049 Euros, soit 100 % du poste

- participations constructeurs : 2 623 427 Euros, soit 94 % du poste. Le solde (178 137 Euros) doit être encaissé en 2016.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et/ou en apport foncier) s'élève à 77 720 202 Euros. Il se répartit principalement entre cessions de charges foncières (88,5%), participations constructeurs (4,5%) et le cumul de différents autres postes (7%) comprenant recettes avant concession, subventions, droits d'enregistrement, produits financiers et produits de gestion. Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 1 369 334 Euros (soit + 2%), par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette augmentation s'explique principalement :

- par la hausse prévisionnelle des cessions de charges foncières (+ 1 355 107 Euros) résultant d'une augmentation de + 293 309 Euros pour l'Activité et de + 1 188 095 Euros pour le Logement, partiellement compensées par une baisse de -126 297 Euros pour le Centre Urbain. Ces variations s'expliquent par une estimation plus précise des terrains restant à commercialiser et une optimisation de leur affectation.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant et ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville de Marseille pour les reverser ensuite à l'Aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet désormais à l'Aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant total prévisionnel des participations constructeurs s'élève à 3 408 613 Euros.

Au 31 décembre 2015 l'Aménageur a encaissé 3 237 476 Euros, soit 95% des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC.

L'aménageur prévoit de percevoir le solde de 171 137 Euros en 2016.

Il est rappelé que le programme de logements sociaux pour étudiants et les équipements sportifs et lieux de vie pour étudiants projetés dans le cadre de la mise en oeuvre du campus de l'Ecole Centrale Marseille, sur les 40 000 m² de foncier que la SOLEAM doit céder gratuitement à l'Etat en 2016, sont exonérés du paiement des participations constructeurs aux équipements publics.

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme représente 4 735 005 Euros, en baisse de 1 379 623 Euros par rapport au CRAC au 31 décembre 2014.

- La participation en numéraire à l'équilibre de l'opération s'élève désormais à 3 361 005 Euros (en baisse de 1 379 623 Euros), elle doit être versée en totalité en 2022 par la Métropole, désormais concédant.

- la Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. Cette participation, inchangée depuis le dernier CRAC, a été estimée à 1 374 000 Euros par France Domaines. Elle a été versée en intégralité à l'aménageur en 2013.

SUBVENTIONS :

L'opération a bénéficié de 1 325 377 Euros de subventions qui ont déjà été versés en intégralité.

AVANCE :

Une avance de trésorerie de 21 602 026 Euros a été versée à l'Aménageur aux débuts de la concession sur la base d'un déficit prévisionnel qui ressortait alors du bilan d'aménagement. Il est prévu que l'Aménageur rembourse cette avance au concédant, les versements se faisant quand la trésorerie de l'opération le permet.

Sur l'exercice 2015, SOLEAM a remboursé 3 000 000 Euros d'avances à la Ville, conformément au CRAC au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des remboursements de l'avance à la Ville s'élève à 12 708 000 Euros. Le solde de l'avance restant à rembourser s'élève donc à 8 894 026 Euros.

La SOLEAM propose de maintenir l'échéancier de remboursement, à la Métropole, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2015, comme suit:

- 1 000 000 Euros en 2018
- 1 000 000 Euros en 2019
- 500 000 Euros en 2020
- 1 000 000 Euros en 2021
- 5 394 026 Euros en 2022

ces montants pouvant être ajustés selon la trésorerie de l'opération.,

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2015 le solde cumulé de trésorerie est négatif et s'élève à - 1 458 316 Euros. Ce niveau de trésorerie, inférieur à celui prévu au CRAC au 31 décembre 2014 (94 431 Euros) résulte d'une baisse des recettes en 2015 (- 1 503 119 Euros) associée à une hausse des dépenses (+ 49 628 Euros) la même année.

Le solde de trésorerie cumulée prévisionnel doit redevenir positif au 31 décembre 2016 (561 952 Euros) . Il restera également positif en 2017 (3 654 988 Euros).

EMPRUNTS:

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à long terme.

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt de 2016 à 2022.

AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT:

L'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement permettra d'acter la baisse de la participation d'équilibre et l'échéancier de remboursement de l'avance par la SOLEAM, à la Métropole.

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, saisi par courrier du Président du Conseil de Métropole ;

Ouï le rapport ci-dessus,

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

•
Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité - annexe 1 - relatif à la ZAC «du Technopole de Château-Gombert» établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvée la participation en numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan d'un montant de 3 361 005 Euros, réduite de 1 379 623 Euros au regard du CRAC au 31 décembre 2014, dont l'intégralité doit être versée par la Métropole à l'échéance de la ZAC.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement n° T1600900CO (n°03/0006) - annexe 2 - dont l'objet est d'acter le nouveau montant de la participation d'équilibre et son échéancier de versement par la Métropole ainsi que l'échéancier de remboursement de l'avance par la SOLEAM à la Métropole.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence 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

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

**ZAC DU TECHNOPÔLE DE
CHÂTEAU-GOMBERT**

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

Numéro Métropole : T1600900CO

**TECHNOPÔLE DE MARSEILLE PROVENCE
Z.A.C. DE CHÂTEAU-GOMBERT**

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis SOLEAM suite à la fusion absorption aboutie le 28 novembre 2013.
Concédant jusqu'au 31 décembre 2015	Ville de Marseille
Concédant depuis le 01 Janvier 2016	Métropole Aix Marseille Provence
Concession d'aménagement :	4 juillet 1988 notifiée le 27 octobre 1988
Durée initiale :	15 ans à compter du 27/10/1988
Durée prorogée :	Avenant n°1 : concession prorogée de 9 ans jusqu'en Octobre 2012 par délibération 97/2 du Syndicat Mixte en date du 21 Mars 1997 Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°14 approuvé par la collectivité le 17/10/2011, portant son échéance au 27/10/2017. Prorogation de 5 années supplémentaires dans le cadre de l'avenant n°19 approuvé par la collectivité le 29 Juin 2015 et portant son échéance au 27/10/2022.
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 HT

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	180 hectares
Vocation :	Mixte (activités et logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des rues John Maynard Keynes, Max Planck, Frédéric Joliot-Curie, Enrico Fermi, Louis Neel, Henri Becquerel, Louis Leprince-Ringuet, Augustin Fresnel, Nicolas Copernic, Jean-François Champollion, Robert de Roux, Niels Bohr, Georges Charpack, Claude Scheiner, l'Impasse Nikola Terla, Place Haute du Technopole et les jardins partagés et familiaux du parc Athéna
Programme global de construction :	625 300 m ² SDP

Maîtrises foncières : Fonciers nécessaires à la réalisation du programme de ZAC maîtrisés à l'exception d'environ 20 000m² de terrains nus appartenant au CD13 et restant à acquérir

Commercialisation : 395 993 m² SDP déjà cédés (y compris SDP développée dans le cadre des participations)

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : 28 avril 1986
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C : 28 mars 1988
Dernière modification du PAZ : 29 juin 2012
Approbation PLU (PAZ intégré dans le PLU) : 28 juin 2013
Modification n°2 du PLU : 21 Décembre 2015
DUP : obtenue le 7 août 1987 et prorogée jusqu'au 2 juillet 2002

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan : approuvé le 29 juin 2015 par la Ville de Marseille
Budget d'origine : 68,79 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2014 : 82,46 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015 : 82,45 Millions € TTC
Participation d'origine : 3,47 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2015): 3,36 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2015 : 0 €

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

La ZAC de Château Gombert a été initiée en 1986 en vue de constituer un pôle technologique rassemblant un potentiel de recherche - formation - développement de niveau international dans des secteurs technologiques de pointe, en particulier les sciences de l'ingénieur, capable de favoriser l'innovation industrielle et le transfert de ces nouvelles technologies vers l'industrie.

L'Institut Méditerranéen de Technologie (IMT) a lancé le démarrage opérationnel de l'opération en ouvrant ses portes en 1989. Le complexe d'enseignement supérieur et de recherche s'est ensuite développé avec l'arrivée sur le site de plusieurs écoles d'ingénieurs et centres universitaires, créant ainsi un terrain favorable à l'implantation d'entreprises de haute technologie sur le site et créant également la dynamique nécessaire à l'essor du Technopôle.

Ainsi, après plus de vingt cinq ans d'activité, l'opération présente des résultats significatifs.

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

- 3 écoles d'ingénieurs habilitées par la Commission des Titres d'ingénieurs (CTI) :
 - Centrale Marseille
 - Polytech Marseille (AMU)
 - ISBA-TP
- 2 départements UFR Sciences d'AMU : Département de mécanique et Département d'informatique
- 3 écoles d'informatiques privées : Institut G4, SUP INFO, ESIMED
- 1 Ecole Doctorale AMU (n°353)

RECHERCHE

- 8 laboratoires de recherche publique
 - Laboratoire d'Astrophysique de Marseille (LAM)
 - Laboratoire de Mécanique et d'Acoustique (LMA)
 - Institut Matériaux Microélectronique et Nanosciences de Provence (IM2NP)
 - Institut de Recherche sur les Phénomènes Hors Equilibre (IRPHE)
 - Institut Universitaire des Systèmes Thermiques Industriels (IUSTI)
 - Institut de Mathématiques de Marseille (I2M)
 - Modélisation Mécanique et Procédés Propres (M2P2)
 - Laboratoire d'Informatique de Marseille (LIF) équipe Qarma
- 15 plates-formes technologiques
- 1 FabLab
- 1 Labex MEC (Mécanique et complexité)
- 1 Institut Carnot
- 1 Fédération Fabri de Peiresc

CREATION ET DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES/INNOVATION

- 170 entreprises (dont plusieurs enseignes prestigieuses, telles que la SINTINDUSTRIE MARINE SAS, CYBERNETIX, CMR, AXA ASSURANCES, BULL, LABORATOIRES BOIRON, CYCLOPHARMA, Provence Technologies, Germe...)
- 1 CEEI avec 3 pépinières d'entreprises : Marseille Innovation
- 1 incubateur inter-universitaire : Impulse
- 1 business angels : Net Angels
- 1 cluster économie numérique : Medinsoft
- 1 pôle de compétitivité : Optitec
- Le Technopole site partenaire de la French Tech Aix-Marseille

4 016 SALARIES

- dont labo/écoles/innovation : 1 160 dont 606 chercheurs
- dont entreprises/services : 2 856

2 636 ETUDIANTS

• CENTRALE	970
• POLYTECH Marseille (AMU)	460
• ECOLE DOCTORALE	5
• Dpt MECANIQUE AMU	437
• Dpt de Mathématiques AMU	100
• ISBA TP	40
• Institut G4	150
• SUPINFO	150
• ESIMED	50

395 993 m² de surface de plancher délivrées dont 197 657 m² de SDP activité/enseignement supérieur/recherche et 198 336 m² de SDP pour le logement.

Par ailleurs, l'opération a permis la réalisation d'un nouveau quartier de la Ville sur la partie « Est » (plateau de la Croix Rouge) de la ZAC, avec la création de plus de 1 600 logements collectifs et individuels, et la construction de 708 logements étudiants.

Transfert de la Zac de Château Gombert à la Métropole Aix Marseille Provence

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 de Château Gombert.

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 de Château Gombert relève de la compétence exclusive de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence 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.

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

Par avenant n°20 notifié le 7 Juin 2016, il est substitué la Métropole d'Aix Marseille à la CU MPM en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2003/0006 de l'opération Zac Château Gombert en date du 25 Novembre 2002.

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

I. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015

En 2015, seule s'est concrétisée l'acquisition du tronçon déclassé de la rue Etienne Miège auprès de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole. Cette acquisition va permettre de remembrer un terrain mitoyen pour mieux le valoriser et en optimiser la constructibilité.

2. Les principaux compromis et/ou actes signés sur l'année 2015

LOGEMENTS :

- **Compromis de vente**

ADIM (PRIMMEA SUD) sur le plateau des Bessons

Compromis de vente signé le 3 Novembre 2015 pour la cession des terrains de 8 003 m² environ situés rue Augustin Fresnel (terrain « arrière SERETE »), en vue d'y développer un programme de logements pour une SDP de 4 314 m², dont 2 157 m² SDP à usage de logements en accession à prix maîtrisé et 2 157 m² SDP à usage de logements en accession libre.

- **Actes authentiques**

SFHE (ARCADE) : Un compromis de vente a été signé le 12 septembre 2013 avec SFHE pour la réalisation d'un programme de logements de 4 500 m² SDP et de quelques commerces en rez-de-chaussée de 450 m² SDP, sur un terrain de 7 493 m² situé rue Louis Leprince Ringuet.

Par arrêté du 20 mai 2014, SFHE a obtenu un permis de construire n°13055.13 M0982.PC.P0 pour un programme d'une surface de plancher totale de 4 997 m² répartis en 4 528 m² pour de l'habitation et 469 m² pour du commerce. La servitude de passage constituée sur la parcelle voisine appartenant à Réside Etudes, devant permettre l'accès au programme développé par SFHE n'est pas entièrement adaptée, des négociations ont eu lieu et ont fait l'objet d'un protocole d'accord. Aussi, un avenant n°1 au compromis de vente a été signé le 15 décembre 2014 pour modifier la surface globale de constructibilité qui passe de 4 550 à 4 997 m² et prolonger les délais de validité du compromis de vente, le temps que ces négociations aboutissent.

La signature de l'acte authentique est intervenue le **3 Juillet 2015**.

BNPI - Lot A de la Tranche B :

Le 12 juillet 2012, un compromis de vente a été signé avec BNPI complété par deux avenants des 22 novembre 2012 et 17 mai 2013, portant sur des parcelles situées rue Etienne Miège, dans le 13ème arrondissement de Marseille, en vue de la réalisation d'une opération immobilière de 233 logements, à réaliser en deux tranches.

Par acte authentique du 27 novembre 2013, Marseille Aménagement a cédé la parcelle 879 E 314, d'une superficie de 11 799 m², à la SNC RUE ALBERT EINSTEIN A CHATEAU GOMBERT pour la réalisation de la Tranche A du programme Naturalys de 9 747 m² de surface de plancher, soit 145 logements. Les travaux de construction ont été achevés fin 2015, la livraison étant prévue pour le premier trimestre 2016.

Par arrêté du 24 février 2012, BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL PROMOTION MEDITERRANEE a obtenu un permis de construire n°13055.11.M.0941 lui permettant de réaliser la Tranche B du programme Naturalys pour une surface de plancher de 6 561 m² (3 bâtiments). Par la suite, BNP a obtenu, le 23 juillet 2013, un permis de construire modificatif n°13055.11.M.0941 M2, ayant pour objet la diminution de la surface de plancher à 5 116 m² pour la réalisation de 88 logements.

Le permis de construire de la tranche B ainsi délivré, n'a cependant pas pu être mis en œuvre car une partie du terrain d'assiette du permis est occupée par Madame Grimaud. Celle-ci ayant accepté son relogement, son déménagement est prévu pour le 25 Mars 2016.

Le permis de la tranche B, délivré le 24 février 2012 pour une durée de 2 ans, a été prorogé d'un an par arrêté du 4 novembre 2014, bénéficiant d'un an supplémentaire au vu du décret du 29 décembre 2014, ce qui portait sa durée de validité au 24 février 2016.

Afin de conserver la validité dudit permis et le bénéfice du compromis de vente, et de ses avenants successifs, l'Acquéreur a souhaité réaliser l'opération de la tranche B en deux phases :

- une première tranche pour la réalisation de deux bâtiments de 66 logements (Lot A)
- une seconde tranche, dans l'hypothèse où Madame GRIMAUD accepte un relogement, pour la réalisation d'un bâtiment de 22 logements (Lot B)

Un permis de construire modificatif n° 13055-11-M.0941 M3 valant division parcellaire de terrain a été délivré en Mai 2015 et autorise la création de deux lots correspondant aux 2 phases de travaux, et la création de deux copropriétés, totalement indépendantes l'une de l'autre.

Un avenant n°3 au compromis de vente initial a été signé le 28/05/2005 pour modifier les conditions de réalisation du programme, modifier les modalités de paiement et prolonger les délais de validité du compromis de vente et de ses avenants.

La réitération notariée pour le lot A de la tranche 2 est intervenue le 22/12/2015.

ACTIVITES :

- **Compromis de vente**

Pas de nouveaux compromis en 2015

- **Acte authentique**

M. PIERRE Eric (NEOVADIS) :

La cession à la SCI MACANAO d'un terrain de 4 007 m² a été réitérée en la forme authentique le **30 janvier 2015** en vue de réaliser 1 200 m² de SDP. Conformément au PC 13055.14.M.0418.PC.PO, 823 m² de SDP de bureaux et d'entrepôt seront développés dans un premier temps.

DIVERS :

ECOLE CENTRALE MARSEILLE : Préparation en 2015 d'un protocole foncier avec le Rectorat pour la cession gratuite d'environ 40 000 m² de terrain dans le secteur « Becquerel » pour l'aménagement du campus de l'ECM et la construction de logements sociaux pour étudiants.

CRECHE SAUVEGARDE 13 :

Un compromis de vente a été signé le **18 Décembre 2015** avec l'Association SAUVEGARDE 13 pour un terrain d'une superficie de 1 384 m² en vue de la réalisation d'une crèche située rue Paul Langevin de 1006 m² de SDP.

3. Les dossiers en phase « études » sur 2015

Lancement de marchés de maîtrise d'œuvre confiés en 2014 au BET CERRETTI en vue de suivre la réalisation des raccordements de plusieurs programmes.

Réalisation en 2015 par la Société ARTELIA d'une étude préliminaire sur l'aménagement de cheminements piétonniers en bordure des Ruisseaux de la Grave et de la Fumade

Commande à ARCHIMED (architecte conseil de la Zac) d'une étude urbaine sur le secteur de la Zac prolongeant la « Montée de l'Etoile » vers le Nord (foncier compris entre le programme de bureaux « les Théorèmes » et le bassin de rétention du parc Athéna).

4. Les dossiers en phase « travaux » sur 2015

Les travaux d'aménagement de la partie Nord du parc Athéna et des jardins partagés et familiaux ont été réceptionnés le 24 Avril 2015.

Quelques raccordements de programmes privés ont été réalisés au cours de l'année 2015 :

- Raccordement des réseaux de la parcelle n° 879 D307 de FCG/square Galilée Rond Point Fresnel/Copernic
- Reprise ponctuelle d'enrobé rue Robert de Roux

6. Missions d'assistance et d'entretien en 2015

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC de Château Gombert impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage et à des interventions d'entretien spécifiques correspondant notamment aux missions ci-dessous :

- Urbaniste conseil : Groupement ARCHIMED, marché notifié le 07/01/2014 pour une durée de 4 ans.
- Entretien, nettoyage et débroussaillage: ECO VERTS SERVICES, marché notifié le 24/05/2013 pour une durée de 4 ans.
- Assistant technique : BET CERRETTI, marché notifié le 3/06/2015 pour une durée de 2 ans.

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR L'ANNÉE 2016 ET SUIVANTES

Les orientations d'aménagement pour 2016 sont les suivantes :

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

- Acquisition en 2016 de petites parcelles appartenant à l'Etat (CNRS-LMA) pour assurer la cohérence de l'aménagement de la Place haute sur l'espace public
- Relance du CD13 pour engager la négociation relative à l'acquisition des terrains nus lui appartenant situés sur la ZAC de Château Gombert, en échange de la cession de terrains appartenant à l'aménageur impactés par le projet Linéa. Objectif d'acquisition en 2017.

2. En ce qui concerne les principaux compromis ou actes signés ou à signer courant 2016 et suivantes

- **Compromis de vente :**

- ACTIVITES :

Conseil Départemental 13 :

Protocole à signer avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour la cession de terrains appartenant à l'aménageur et nécessaires pour le projet Linéa (en échange de terrains nus appartenant au CD13 sur la ZAC)

HELIOPOLIS 3

Compromis de vente à signer en 2016 pour la cession de terrain de 9 586 m² environ situés rue Einstein, en vue d'y développer un programme pour une SDP de 5 000 m² environ à usage de bureaux

EUROLINKS

Compromis de vente à signer en 2016 pour la cession de terrain de 15 116 m² environ situés rue Louis Leprince Ringuet, (fabricant de maillons métalliques pour munitions) en vue d'y développer un programme d'une SDP de 4 500 m² environ à usage d'activité et de bureaux.

VIAXOFT

Compromis de vente à signer en 2016 pour la cession de terrain (parcelle Secteur Donadille 889 D 227, C 234, C239 d'une superficie de 4 157 m² environ situés rue Donadille) , en vue d'y développer un programme à usage de bureaux.

EXOTISMES

Il est envisagé de signer un compromis de vente en 2016 ou 2017 pour la cession d'une partie de la parcelle 880 B 135 située rue Einstein, en vue d'y développer un programme pour une emprise au sol de 450 m² environ pour une SDP de 900 m² à usage de bureaux. La faisabilité de ce programme et la signature du Compromis de Vente dépendent des conclusions de l'étude urbaine (printemps 2016) confiée à Archimed (urbaniste de la Zac).

- LOGEMENTS :

Pas de nouveau Compromis de Vente signé en 2016

- AUTRES :

RTM :

Un compromis de vente n'a pu être signé en 2015 avec la RTM pour la cession du terrain situé rue Langevin (889 E 161p) en vue de réaliser un parking pour entreposer les bus de la RTM. Ce compromis de vente devrait être signé en 2016, du fait d'un contentieux avec un mitoyen M. ERCOLANO.

• **Actes à signer :**

- ACTIVITES :

M. BOURRELY :

Un compromis de vente a été signé avec M. BOURRELY le 21 octobre 2013 pour un terrain de 637 m² environ destiné à être remembré à sa propriété. Ce terrain est mitoyen du foncier cédé à la SCI MACANAO. Cette cession permet de valoriser un terrain impacté par des prescriptions d'inondabilité et difficilement constructible. La réitération sera effective en 2016.

PROVENCE TECHNOLOGIES :

Réitération notariée à prévoir pour Provence Technologies pour 393 m² de terrain afin de lui permettre de mieux organiser ses accès sur la rue Marc Donadille. La réitération sera effective en 2016.

HELIOPOLIS 3

Réitération en 2017 du compromis de vente (signé en 2016) par acte authentique pour la cession de terrain de 9 586 m² environ situés rue Einstein, en vue d'y développer un programme pour une SDP de 5 000 m² environ à usage de bureaux

EUROLINKS

Réitération en 2017 du compromis de vente (qui doit être signé en 2016) par acte authentique pour la cession de terrain de 15 116 m² environ situés rue Einstein, (fabricant de maillons métalliques pour munitions) en vue d'y développer un programme une SDP de 4 500 m² environ à usage d'activité et de bureaux.

EXOTISMES

Réitération en 2017 du compromis de vente (qui doit être signé en 2016) par acte authentique pour la cession d'une partie du terrain de 2 926 m² environ situés rue Einstein, en vue d'y développer un programme pour une emprise au sol de 450 m² environ pour une SDP de 900 m² à usage de bureaux

VIAXOFT

Réitération en 2017 du compromis de vente (qui doit être signé en 2016) par acte authentique pour la cession de terrain (parcelle Secteur Donadille 889 D 227, C 234, C239 d'une superficie de 4 157 m² environ situés rue Donadille , en vue d'y développer un programme à usage de bureaux de 800 m² SDP.

- LOGEMENTS :

BNP IMMOBILIER :

La réitération notariée pour le lot B (phase 2) de la tranche B pour la réalisation de 22 logements est prévue en 2016 (après relogement de Mme GRIMAUD).

ADIM (PRIMMEA SUD) 60 logements collectif sur le plateau des Bessons

Réitération en 2017 du compromis de vente signé le 3 Novembre 2015 par acte authentique pour la cession des terrains de 8 003 m² environ situés rue Augustin Fresnel (terrain « arrière SERETE »), en vue d'y développer un programme de logements pour une SDP de 4 314 m². Avec 2 157 m² SDP à usage de logements en accession à prix maîtrisé et 2 157 m² SDP à usage de logements en accession libre prévu en 2017.

AUTRES

SAUVEGARDE 13

Réitération du compromis de vente signé le 18 Décembre 2015 avec l'Association SAUVEGARDE 13 pour un terrain d'une superficie de 1 384 m² en vue de la réalisation d'une crèche située rue Paul Langevin de 1006 m² de SDP, fin 2016

4. En ce qui concerne les études :

- Aménagement de cheminements piétonniers en bordure des Ruisseaux de la Grave et de la Fumade. Passation d'un marché de maîtrise d'œuvre et réalisation de la phase Etude prévue en 2016 (pour un démarrage des travaux en 2018)+étude hydraulique pour réhabiliter les ruisseaux.
- Etude urbaine par le cabinet ARCHIMED (architecte de la Zac) sur les terrains situés sur l'ancien emplacement réservé pour la SO8, dans le prolongement de la Montée de l'Etoile. Validation de l'Etude prévue au 2^{ème} trimestre 2016.
- Etude de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de la voie de desserte des programmes de logement FCG et PRIMMEA SUD (2016/2017).
- Etudes diverses (réhabilitations, divers giratoires, voieries, etc...) en lien avec les réflexions en cours sur l'amélioration des équipements publics du Technopole.

5. En ce qui concerne les travaux :

- Partie Nord du Parc Athéna, jardins familiaux et partagés rue Nicolas Copernic : Fin de l'année de parfait achèvement et de la période d'entretien en Mai 2016. Remise en état prévue avant remise définitive des ouvrages à la Ville.
- Travaux de raccordement des programmes immobiliers : Framparo (2016-2017)
- Travaux d'aménagement de la voie en impasse desservant les programmes de logements du plateau des Bessons à partir du rond point Fresnel/Copernic (2016)
- Aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux de la Fumade et de la Grave + réhabilitation de ces ruisseaux (2018-2019).

- Travaux divers de réhabilitation des voies et confortement des équipements publics du cœur du technopole (suivant préconisations de l'étude lancée en 2016 par le service Innovation – ESR de la Métropole), 2017-2022.
- Travaux de raccordement des programmes immobilier : Héliopolis 3, Viaxoft, Eurolinks, Exotismes

TABLEAU DE PC DÉLIVRÉS / EN COURS / MIS EN ŒUVRE

CHATEAU GOMBERT - ZAC : PC DELIVRES ou EN COURS APRES SIGNATURE CONCESSION (X)																						
N° PC en ZAC	Demandeur	Adresse	Ref. Cad.	S op' ou S tot parcel	Date dépôt	Date Arrêté délivrance	SDP	Type opération	Etat d'avancement	Nbre lgmts ind.	Nbre lgmts coll.	Lgmts étud.	Nbre logements libres	Nbre logements pris maîtrisés	Nbre logements sociaux	PLAI	PLUS	PLUS CD	PLUS	Commerces ou bureaux	Date Agrément	Remarque
07 00706	CASANOVA Yves	52 Ch des Lamberts	213879 D244	?	21/06/07	22/08/07	147	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	Convention de participation notifiée
2009																						
PA 09 00020	CFA (compagnie fondrière d'aménagement)	167 Av de la Croix Rouge	213880 D395, 396, 397, 398, 400, 401, 141 et 272	4 719	06/11/09	12/05/10	0	Logement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20/04/09	Lotissement le Soleil
09 00298	SCCV Avenue de la Croix Rouge (URBAT)	167 Av de la Croix Rouge	213880 C140, 198, 201, 203, 130 et 189	11 977	27/03/09	29/01/10	3220	Logement	Livré	0	51	0	51	0	0	0	0	0	0	-	-	-
09 00520	DIKICI Georges	151 Av de la Croix Rouge	213880 C277 Lot B	?	25/05/09	05/10/09	109	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
09 00539	CYCLOPHARMA laboratoires	167 Av de la Croix Rouge	213889 H13, 74 et 144	2 168	29/05/09	10/07/09	641	Activité	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42 m² bureau 599 m² labo	23/06/09	-
09 00648	Dubert Jacques	151 Av de la Croix Rouge	213880 D287	?	23/06/09	05/10/09	343	Logement	Livré	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
09 00810	TAMBELINI Geneviève	151 Av de la Croix Rouge	213880 C277 Lot A	623	24/07/09	17/11/09	134	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	-
2010																						
10 00092 M1	SCI Marine (KARONKEM)	151 Av de la Croix Rouge	213889 D286p	2 928	29/01/10	25/05/10	1498	Activité	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240 m² bureau 958 m² laboratoires 300 m² entrepôts	-	Locaux inoccupés / dépôt bilan société
10 00365	PERSONNETTAZ Thierry	37 Ch des Lamberts	213880 B392	430	01/04/10	28/06/10	115	Logement	Livré ?	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention participation ?
10 00479	MUNGAN MIGITAR	37 Ch des Lamberts	213880 B392	?	29/04/10	29/06/10	121	Logement	Livré ?	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention participation ?
10 01366	GERME	151 Av de la Croix Rouge	213889 C236p et 237p	2 688	26/11/10	17/02/11	1239	Activité	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	229 m² bureau 1010 m² industrie	15/07/10	-
10 01503	HUCK David chez Maisons du Sud	151 Av de la Croix Rouge	213880 D272 et 401	450	23/12/10	refus tacite	115	Logement	Livré ?	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	participation déjà payée par le lotisseur
2011																						
11 00134	Direction Etudes et Grands Projets VdM	60 rue Joliot Curie	213879 K18, 19, 41, 46, 85 et 108	?	02/02/11	08/11/11	4 760	ESR	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	Foncier CG13 - non soumis à participations constructeurs
11 00551 T2	AIME C2	302 rue A.Einstein	213879 D0276	3 870	04/01/12	1 971	Activité	Livré mais incomplet et non conforme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bureaux / artisanat	-	Contentieux / non conformité de l'affectation + participation constructeurs non payée + réalisation partielle du programme de PC
11 00566	SCCV Château-Gombert	151 Av de la Croix Rouge	213880 D352p	5 265	06/05/11	08/08/11	1 700	Logement	Livré	18	0	0	18	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
11 00608	SCI Château-Gombert LAZARD	151 Av de la Croix Rouge	213889 D272p	2 378	17/05/11	24/10/11	610	Activité	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	610 m² commerce - restaurant d'entreprise	24/05/11	-
11 00663	MELANCHON Fabrice chez Maisons du Sud	151 Av de la Croix Rouge	213880 D272 et 398	?	20/05/11	26/09/11	150	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	participation déjà payée par le lotisseur
11 00665	CASAL André chez Maisons du Sud	151 Av de la Croix Rouge	213880 D272 et 401	800	30/05/11	05/08/11	124	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	participation déjà payée par le lotisseur
11 00721 M2	Eiffage Immo	151 Av de la Croix Rouge	213879 D111p, 113p et 266p	11 000	10/06/11	17/11/11	5 598	Logement	Livré	0	80	0	80	0	0	0	0	0	0	-	09/11/11	-
11 00917	MALRIC Vivien chez Maisons du Sud	151 Av de la Croix Rouge	213880 D272 et 401	450	27/07/11	15/09/11	139	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	participation déjà payée par le lotisseur
11 00941 M3	SNC rue Etienne Mége à Château-Combert (BEPPI tranche B)	151 Av de la Croix Rouge	213879 E313	7 091	01/08/11	24/02/12	5 116	Logement	Wx non commencés	0	88	0	?	?	0	0	0	0	0	-	05/08/13	réaliser en 2 phases A et B / relogement Nine griseau
11 00943 M3	SNC rue Albert Einstein (BNPPI tranche A)	151 Av de la Croix Rouge	213879 30, 85, 86, 89 et 218	11 858	01/08/11	13/02/12	9 371	Logement	Wx en cours	0	145	0	?	?	49	?	?	?	?	-	05/08/13	49 LLS en FEVA pour LOGREIM
11 01139	MERLIN Jordan Chez Sud Réalisations	151 Av de la Croix Rouge	213880 D272 et 398	401	03/10/11	refus tacite ?	98	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	participation déjà payée par le lotisseur
11 01148	SCI Hélopolis II LAZARD	151 Av de la Croix Rouge	213879 D297	14 017	05/10/11	25/05/12	6 918	Activité	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bureau / artisanat	23/08/11	village d'entreprises
11 01275 M1	FCG	151 Av de la Croix Rouge	213879 D254, 252 et 258p	4 900	08/02/12	02/07/12	2 500	Logement	Wx en cours	2	36	0	38	0	0	0	0	0	0	-	2012	-
11 01497	Provenca Technologies	151 Av de la Croix Rouge	213889 D281p et 287	3 464	28/12/11	13/04/12	1 578	Activité	Livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1578 m² bureaux/laboratoire	12/03/12 et 11/12/13	-
11 01316	GIORGIS Christophe	151 Av de la Croix Rouge	213879 H98 et 161	7 133	17/11/11	29/03/12	143	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
DP 11 01933	AFIM	42 Ch des Amphoux	213880 B16	2 600	29/08/11	15/12/11	0	Logement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	division du terrain en 6 lots
2012																						
12 00208	SAFING transférée à SCCV rue L. Leprince-Ringuet	151 Av de la Croix Rouge	213879 I37, 142 et 150p	9 169	22/02/12	30/05/12	8 789	Logement	Wx en cours	0	129	0	70	0	59	3	29	27	0	-	12/12/14	logements sociaux en VEFA IHP
12 01290	RAILLON Jacques	42 Ch des Amphoux	213880 B16p	600	31/05/12	29/10/12	97	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
12 01324	BEQUJRI Delphine	42 Ch des Amphoux	213880 B134 Lot E	500	11/06/12	19/10/12	143	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
12 01544	DEVIS JJ	42 Ch des Amphoux	213880 B131 Lot B	500	13/08/12	14/11/12	125	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
12 01888 M1	MESSAOUËNE Hamid	41 Ch des Lamberts	213880 D421	617	16/05/13	22/03/13	129	Logement	Livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée
12 01912	SCCV 14 rue Max Planck	14 rue Max Planck	213879 B3	3 617	21/12/12	30/07/13	2 604	Logement	Wx non commencés	42	0	42	0	0	0	0	0	0	0	-	-	convention de participation notifiée

IV. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRACL AU 31/12/2015

DEPENSES

3.1 • Acquisitions et frais divers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Terrain + Frais annexes	16 999 115	16 995 215	-3 900
Frais / acquisitions	1 190 624	1 284 841	94 217
TOTAL	18 189 739	18 280 056	90 317

L'écart constaté est principalement lié au transfert du patrimoine de Marseille Aménagement à SOLEAM.

La réduction du budget du poste « terrains et frais annexes » (- 3 900 €), est liée à la correction d'une erreur enregistrée dans le CRAC au 31/12/2014 : l'acquisition d'un délaissé rue Miège a bien été réalisée en décembre 2014, mais elle avait une seconde fois été comptabilisée par erreur dans le prévisionnel 2015. Cette erreur est à présent rectifiée.

3.2 • Etudes Générales et Particulières

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Etudes Générales et Particulières	1 897 875	1 897 875	0
TOTAL	1 897 875	1 897 875	0

Poste stable.

3.3 • Travaux et honoraires techniques

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Aménagement des sols	370 401	370 401	0
Travaux d'aménagement	31 305 900	30 846 471	-459 429
Honoraires techniques	2 193 080	2 247 041	53 961
TOTAL	33 869 381	33 463 913	-405 468

La diminution du poste « travaux d'aménagement » est liée à la réduction des imprévus liés à une meilleure connaissance des travaux restant à réaliser, ainsi qu'à l'évolution des besoins en matière d'aménagement :

- Suppression de la voie d'accès aux lots du secteur Einstein/Le Prince Riguet devenue inutile ;
- Réduction des provisions pour les « raccordement ultérieurs » au vu de l'avancement et des caractéristiques de la commercialisation (grands tènements fonciers) ;
- Intégration d'une nouvelle provision de 500 000 € (somme à parfaire) permettant d'entreprendre les travaux d'amélioration des équipements du Technopole suivant résultat des études diligentes par le service Innovation-ESR de la Métropole.

L'écart du poste « honoraires techniques » est lié à l'évolution du poste travaux d'aménagement et à l'incorporation du marché assistant technique

3.4 • Charges de gestion

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	5 508 676	5 737 583	228 907
TOTAL	5 508 676	5 737 583	228 907

Ajustement des provisions futures à hauteur des budgets réellement consacrés chaque année à l'entretien et au bon développement de la ZAC.

3.5 • Promotion et animation du site

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Promotion et animation du site	2 965 776	2 965 776	0
TOTAL	2 965 776	2 965 776	0

Poste stable.

3.6 • Rémunérations sur recettes et sur dépenses

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération sur recettes	4 001 847	4 269 023	267 176
Rémunération sur recettes particulières	164 367	164 367	0
Rémunération sur dépenses	2 891 151	2 888 114	-3 037
TOTAL	7 057 365	7 321 504	264 139

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

Conformément à l'avenant n° 4 du 26/11/2002 de la concession d'aménagement, il est prévu une rémunération de 7% sur les recettes HT des cessions opérées à la demande de la collectivité, à titre gratuit ou à prix minoré. Ce poste est stable.

Ces postes suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, telles qu'enregistrées dans ce CRAC au 31/12/2015.

3.7 • Rémunération de liquidation

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération de liquidation	298 936	302 751	3 815
TOTAL	298 936	302 751	3 815

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 ».

3.8 • TVA résiduelle

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	4 453 793	4 261 368	-192 425
TOTAL	4 453 793	4 261 368	-192 425

La TVA résiduelle suit les variations des postes de dépenses et de recettes de l'opération.

3.9 • Frais financiers court terme et long terme

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	1 085 831	1 089 923	4 092
Frais financiers Long terme	4 826 347	4 826 347	0
TOTAL	5 912 178	5 916 270	4 092

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.

RECETTES

3.10 • Cession charges foncières activités, bureaux et laboratoires, commerces et services en Zonages UzcgEa et UzcgEb

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cession charges foncières Activités	19 344 406	19 637 715	293 309
TOTAL	19 344 406	19 637 715	293 309

Les charges foncières correspondent à la réduction de SDP prévisionnelle de Viaxoft et Exotisme (la densité moyenne de 0,50 n'est pas atteinte du fait des contraintes du site), mais compensée par la recette imprévue de Grand Frais (complément de prix de 305 250 €).

Les charges foncières pour la cession de terrains permettant la réalisation de programmes d'activités, de bureaux, laboratoires, commerces et services en zonages UzcgEa et UzcgEb sont les suivantes :

ACTIVITÉS, BUREAUX ET LABORATOIRES (hors promotion immobilière)	100 € HT/m² SDP
PROGRAMMES DE PROMOTION IMMOBILIERE	120 € HT/m² SDP
COMMERCES, SERVICES	185 € HT/m² SDP

3.11 • Cession charges foncières logements (tous zonages hors Centre Urbain)

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cession charges foncières Logements	32 081 901	33 269 996	1 188 095
TOTAL	32 081 901	33 269 996	1 188 095

Cession de charges foncières en augmentation du fait de la nouvelle programmation de terrains situés allée des maraichers, et intégration d'une nouvelle cession (« Bastide Blanche », rue John Meynard Keynes).

Pour mémoire, les prix bilan pour les futurs terrains cédés en secteur « logements » de la ZAC s'établissent comme suit :

Logements sociaux	180 € HT / m² SDP
Logements à coût maîtrisé	350 € HT / m² SDP
Logements en secteur libre	400 € HT / m² SDP

Ces prix doivent être considérés comme des prix « plancher ». Les prix effectifs seront établis sur la base de bilans constructeurs.

3.12 • Cession charges foncières en Centre Urbain (secteurs UzcgB, UzcgEh)

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cession charges foncières Centre Urbain	16 120 712	15 994 415	-126 297
TOTAL	16 120 712	15 994 415	-126 297

L'évolution de ce poste correspond à la révision de prix de l'Acte Authentique du programme d'Arcade.

Les prix de cession en Centre Urbain (**zonages Uzcg.Ba et UzcgBb**) s'établissent depuis le CRAC au 31/12/2010 comme suit :

COMMERCE, SERVICES	215 € HT/m² SDP
HÔTELS	205 € HT/m² SDP
ACTIVITÉS, LABORATOIRES	130 € HT/m² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	205 € HT/m² SDP
PROMOTIONS IMMOBILIÈRES / BUREAUX	160 € HT/m² SDP
CRÈCHE	130 € HT/m² SDP

NB : pour les programmes réalisés en **zonage UzcgC et UzcgEh**, les prix s'établissent depuis le CRAC au 31/12/2010 comme suit :

COMMERCE, SERVICES	205 € HT/m² SDP
HÔTELS	195 € HT/m² SDP
ACTIVITÉS, LABORATOIRES	120 € HT/m² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	195 € HT/m² SDP
PROMOTIONS IMMOBILIÈRES & BUREAUX	150 € HT/m² SDP
CRÈCHE	120 € HT/m² SDP

3.13 • Ventes d'immeubles en droits d'enregistrement

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Ventes immeubles droits enregistrement	400 048	400 048	0
TOTAL	400 048	400 048	0

Poste stable.

3.14 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations constructeurs	2 792 145	2 792 145	2 419
Reversement/ Part. Constructeurs	614 049	614 049	0
TOTAL	3 406 194	3 408 613	2 419

Plusieurs permis de construire ont été déposés en 2015 sur des terrains privés situés dans le périmètre de la ZAC. Ces programmes (essentiellement des villas) sont assujettis, au titre du Code de l'Urbanisme, au paiement de participations constructeurs correspondant à une quote-part de l'investissement global porté par la Collectivité pour assurer le développement et la viabilisation de la ZAC.

Le montant des participations à percevoir sur les différents terrains privés inclus dans le périmètre de la ZAC est fixé en fonction de la nature du programme développé, et fixé de la manière suivante (depuis le 31/12/2010) pour prendre en compte les investissements de la collectivité sur l'opération :

CRECHES	70 €/m² SDP
COMMERCES / SERVICES	125 €/m² SDP
HÔTELS	105 €/m² SDP
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	85 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	70 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	60 €/m² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	105 €/m² SDP
LOGEMENTS SOCIAL	25 €/m² SDP
LOGEMENTS COÛT MAITRISE	90 €/m² SDP
LOGEMENTS LIBRES	105 €/m² SDP

3.15 • Produits financiers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits financiers	459 424	475 618	16 194
TOTAL	459 424	475 618	16 194

L'évolution de ce poste suit la trésorerie de l'opération.

3.16 • Recettes avant concession

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Recettes avant concession	2 490 914	2 490 914	0
TOTAL	2 490 914	2 490 914	0

Pas d'observations pour ce poste « soldé ».

3.17 • Subventions

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Subventions	1 325 377	1 325 377	0
TOTAL	1 325 377	1 325 377	0

Ce poste reste inchangé (ce poste correspond aux subventions FEDER obtenues lors de l'aménagement de la zone internationale et la voie de liaison EST OUEST du technopôle).

3.18 • Participation Collectivité (Métropole)

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participation METROPOLE à l'équilibre du bilan	4 740 628	3 361 005	-1 379 623
TOTAL	4 740 628	3 361 005	-1 379 623

La participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan est réduite de -1 379 623 €.

3.19 • Produits de gestion et divers

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits de gestion et divers	721 892	717 506	-4 386
TOTAL	721 892	717 506	-4 386

L'évolution du poste « produits de gestion et divers » est liée à une surestimation des produits divers (provision 2015 non réalisée dans sa totalité).

* * * * *
* * *

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE CHÂTEAU GOMBERT
BILAN PREVISIONNEL EN €**

BUDGET PREVISIONNEL			
Opération :			
ZAC de Château Gombert	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Terrain + Frais annexes	16 903 082	92 133	16 995 215
Apport foncier VILLE	1 374 000	0	1 374 000
Frais / acquisitions	1 267 059	17 782	1 284 841
Etudes Générales et Particulières	1 635 836	262 039	1 897 875
TOTAL	21 179 977	371 954	21 551 931
Budget travaux			
Aménagement des sols	319 608	50 793	370 401
Travaux d'aménagement	26 343 114	4 503 357	30 846 471
Honoraires techniques	1 917 056	329 985	2 247 041
Travaux SEM	787 217	96 973	884 190
TOTAL	29 366 995	4 981 108	34 348 103
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	5 006 288	731 295	5 737 583
Promotion et animation du site	2 630 572	335 204	2 965 776
Rémunération sur recettes	4 269 023	0	4 269 023
Rémunération sur recettes particulières	164 367	0	164 367
Rémunération sur dépenses	2 888 114	0	2 888 114
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération de liquidation	302 751	0	302 751
TVA résiduelle		4 261 368	4 261 368
Charge prorata et tva/marge	49 921		49 921
TOTAL	15 311 036	5 327 867	20 638 903
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	1 089 923	0	1 089 923
Frais financiers Long terme	4 826 347	0	4 826 347
TOTAL	5 916 270	0	5 916 270
Prix de revient total			
	71 774 278	10 680 929	82 455 207
Chiffre d'affaires			
Recettes avant concession	2 273 206	217 708	2 490 914
Subventions	1 274 878	50 499	1 325 377
Participation METROPOLE à l'équilibre du bilan	3 361 005	0	3 361 005
Apport foncier VILLE de MARSEILLE	1 374 000	0	1 374 000
Reversement/ Part. Constructeurs	530 830	83 219	614 049
Cession charges foncières Activités	17 002 331	2 635 384	19 637 715
Cession charges foncières Centre Urbain	13 559 386	2 435 029	15 994 415
Cession charges foncières Logements	28 296 693	4 973 303	33 269 996
Participations constructeurs	2 522 234	272 330	2 794 564
Ventes immeubles droits enregistrement	400 048	0	400 048
Produits financiers	475 618	0	475 618
Produits de gestion et divers	704 049	13 457	717 506
TOTAL	71 774 280	10 680 927	82 455 207
Chiffre d'affaires total			
	71 774 280	10 680 927	82 455 207

CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC DE CHATEAU-GOMBERT - TRESORERIE PREVISIONNELLE EN €												
Année	Cumul au 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 2021	Prév. 2022
DEPENSES												
Budget Foncier 21 551 931	20 413 184	20 667 679	124 774	129 721	20 537 958	53 719	833 805	30 000	30 000	30 000	30 000	6 449
Budget Travaux 34 348 103	30 126 847	32 156 880	1 626 339	403 694	31 753 186	344 506	461 890	753 250	889 000	59 440	55 250	31 581
Budget Des Dépenses Annexes 16 377 535	13 848 548	14 549 352	351 681	349 123	14 200 229	267 185	340 979	511 836	222 749	222 881	159 369	452 307
FFI LT de la période 4 826 347	4 826 347	4 826 347	0	0	4 826 347	0	0	0	0	0	0	0
FFI CT de la période 1 089 923	1 085 831	1 085 923	92	0	1 085 923	4 000	0	0	0	0	0	0
TOTAL 78 193 839 DECAISSEMENT	70 300 757	73 286 181	2 102 886	882 538	72 403 643	669 410	1 636 674	1 295 086	1 141 749	312 321	244 619	490 337
RECETTES												
TOTAL 82 455 207 ENCAISSEMENT	62 851 943	67 734 379	2 768 866	2 113 570	65 620 809	2 872 973	5 002 884	1 190 805	1 126 509	1 934 187	870 980	3 836 060
Solde intermédiaire de T	-7 448 814	-5 551 802	665 980	1 231 032	-6 782 834	2 203 563	3 366 210	-104 281	-15 240	1 621 866	626 361	3 345 723
Tva résiduelle	3 308 558	3 569 508	260 950	0	3 569 508	183 295	273 174	-58 928	-91 678	158 297	142 560	85 140
vers. / remb. avances	9 708 000	9 708 000	3 000 000	-3 000 000	12 708 000	0	0	1 000 000	1 000 000	500 000	1 000 000	5 394 026
Niveau des avances	11 894 026	21 602 026	-3 000 000	12 708 000	8 894 026	8 894 026	8 894 026	7 894 026	6 894 026	6 394 026	5 394 026	0
Emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde de trésorerie	1 136 654	12 480 716	-2 594 970	13 939 032	-1 458 316	2 020 268	3 093 036	-1 045 353	-923 562	963 569	-516 199	-2 133 443
solde cumulé	1 136 654				-1 458 316	561 952	3 654 988	2 609 635	1 686 073	2 649 642	2 133 443	0

CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC DE CHATEAU-GOMBERT - TRESORERIE PREVISIONNELLE EN €																
	TVA	F.S	CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 2021	Prév. 27/10/2022	CRPO Actualisé
DEPENSES																
Terrain + Frais annexes		5%	16 999 115	16 187 875	16 187 875	0	0	16 187 875	23 140	784 200	0	0	0	0	0	16 995 215
Apport foncier VILLE			1 374 000	1 374 000	1 374 000	0	0	1 374 000	0	0	0	0	0	0	0	1 374 000
Frais / acquisitions	20%	4,17%	1 190 624	1 170 343	1 264 657	94 314	0	1 264 657	579	19 605	0	0	0	0	0	1 284 941
Etudes Générales et Particulières	20%	4,17%	1 897 875	1 680 966	1 841 147	30 460	129 721	1 711 426	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	6 449	1 897 875
TOTAL DU BUDGET FONCIER			21 461 614	20 413 184	20 667 679	124 774	129 721	20 537 958	53 719	833 805	30 000	30 000	30 000	30 000	6 449	21 551 931
Aménagement des sols	20%	4,17%	370 401	346 211	346 211	0	0	346 211	5 000	5 000	5 000	5 000	4 190	0	0	370 401
Travaux d'aménagement	20%	4,17%	31 305 900	26 936 967	28 719 290	1 574 509	207 814	28 511 476	213 557	385 000	715 000	880 000	55 000	55 000	31 438	30 846 471
Honoraires techniques	20%	4,17%	2 193 080	1 959 479	2 207 189	51 830	195 880	2 011 309	125 949	71 890	33 250	4 000	250	250	143	2 247 041
Travaux SEM	20%	4,17%	884 190	884 190	884 190	0	0	884 190	0	0	0	0	0	0	0	884 190
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			34 753 571	30 126 847	32 156 880	1 626 339	403 694	31 753 186	344 506	461 890	753 250	889 000	59 440	55 250	31 581	34 348 103
Charges de gestion	20%	4,17%	5 508 676	4 943 474	5 228 551	94 109	190 968	5 037 583	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	5 737 583
Promotion et animation du site	20%	4,17%	2 965 776	2 965 776	2 965 776	0	0	2 965 776	0	0	0	0	0	0	0	2 965 776
Rémunération sur recettes			4 001 847	3 200 579	3 468 694	178 757	89 358	3 379 336	139 183	108 064	374 916	80 155	114 962	51 626	20 781	4 269 023
Rémunération sur recettes particulières			164 367	96 222	164 367	0	68 145	96 222	68 145	68 145	0	0	0	0	0	164 367
Rémunération sur dépenses			2 891 151	2 621 915	2 701 382	78 815	652	2 700 730	21 668	64 770	36 920	42 594	7 919	7 743	5 770	2 888 114
Rémunération de proximité et de gestion																0
Rémunération de liquidation			298 936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302 751
Charge prorata et tva/marge			53 587	20 582	20 582	0	0	20 582	6 334	0	0	0	0	0	23 005	49 921
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			15 884 340	13 848 548	14 549 352	351 681	349 123	14 200 229	267 185	340 979	511 836	222 749	222 881	159 369	452 307	16 377 535
TOTAL DES DEPENSES			72 099 525	64 388 579	67 373 911	2 102 794	882 538	66 491 373	665 410	1 636 674	1 295 086	1 141 749	312 321	244 619	490 337	72 277 569

	TVA	F.S	CRPO Approuvé	Cumul au 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 2021	Prév. 27/10/2022	CRPO Actualisé
RECETTES																
Recettes avant concession			2 490 914	2 490 914	2 490 914	0	0	2 490 914	0	0	0	0	0	0	0	2 490 914
Subventions			1 325 377	1 325 377	1 325 377	0	0	1 325 377	0	0	0	0	0	0	0	1 325 377
Participation METROPOLE à l'équilibre du bilan			4 740 628	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 361 005	3 361 005
Apport foncier VILLE de MARSEILLE			1 374 000	1 374 000	1 374 000	0	0	1 374 000	0	0	0	0	0	0	0	1 374 000
Reversement/Part. Constructeur	20%	5,83%	614 049	614 049	614 049	0	0	614 049	0	0	0	0	0	0	0	614 049
Charges foncières activités	20%	5,83%	19 344 406	12 515 087	12 916 518	252 040	149 391	12 767 127	331 670	2 600 857	1 135 301	539 725	922 334	865 646	475 055	19 637 715
Charges foncières Centre Urbain	20%	5,83%	16 120 712	12 718 602	14 766 497	2 047 895	0	14 766 497	338 250	0	27 300	347 139	515 229	0	0	15 994 415
Charges foncières logements	20%	5,83%	32 081 901	27 697 392	29 943 391	436 093	1 809 986	28 133 485	2 013 511	2 375 890	21 680	235 430	490 000	0	0	33 269 996
Participations constructeurs			2 792 145	2 613 810	2 777 331	9 617	153 904	2 623 427	171 137	0	0	0	0	0	0	2 794 564
Ventes immeubles droits enregt		7,00%	400 048	400 048	400 048	0	0	400 048	0	0	0	0	0	0	0	400 048
Produits financiers			459 424	431 772	442 379	10 607	0	442 379	1 405	9 137	6 524	4 215	6 624	5 334	0	475 618
Produits de gestion et divers			721 892	670 892	683 875	12 614	369	683 506	17 000	17 000	0	0	0	0	0	717 506
TOTAL			82 465 496	62 851 943	67 734 379	2 768 866	2 113 570	65 620 809	2 872 973	5 002 884	1 190 805	1 126 509	1 934 187	870 980	3 836 060	82 455 207
TOTAL DES RECETTES			81 550 028	62 851 943	67 734 379	2 768 866	2 113 570	65 620 809	2 872 973	5 002 884	1 190 805	1 126 509	1 934 187	870 980	3 836 060	82 455 207

0

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - ZAC de CHÂTEAU-GOMBERT

RECUPERATION DE TVA EN €

Année	cumul fin 14	2 015	cumul fin 15	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022
Prorata		91%		92%	100%	100%	100%	100%	100%	
TVA déductible	5 547 897	288 073	5 835 970	79 181	101 916	147 208	169 833	31 573	30 875	23 005
TVA collectée	8 792 491	612 987	9 405 478	262 476	375 090	88 280	78 155	189 870	173 435	108 145
Crédit de TVA remboursé	-93 841	-6 670	-100 511							
Crédit de TVA	63 964	-63 964								
TVA RÉSIDUELLE	3 244 594	254 280	3 569 508	183 295	273 174	-58 928	-91 678	158 297	142 560	85 140
TVA RÉSIDUELLE retraitée	3 308 558	254 280	3 569 508	183 295	273 174	-58 928	-91 678	158 297	142 560	85 140
Charge prorata ou tva/marge	20 582	0	20 582	6 334	0	0	0	0	0	23 005

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE CHÂTEAU GOMBERT**

**TABLEAU DES ECARTS DE L'ANNÉE PASSÉE
EN € TTC**

BUDGET PREVISIONNEL				
Opération :	PRÉV.	RÉEL	ECARTS	COMMENTAIRES
ZAC DE CHATEAU-GOMBERT	2015	2015		
Budget Foncier				
Terrain + Frais annexes	27 040	0	-27 040	Acq délaissé rue Miège réalisées en Fév. 2015 (appel de fond déc 2014) acquis pr 3 900€ et 23 140€ place haute décalée en 2016
Apport foncier VILLE	0	0	0	RAS
Frais / acquisitions	676	94 314	93 638	Lié au transfert de patrimoine MA/SOLEAM
Etudes Générales et Particulières	70 000	30 460	-39 540	Provision plus importante que l'enveloppe réellement consommée: ajustement réalisé sur prévisionnel du CRACL 2015
TOTAL	97 716	124 774	27 058	
Budget travaux				
Aménagement des sols	7 000	0	-7 000	Poste non consommé en 2015
Travaux d'aménagement	1 807 056	1 574 509	-232 547	Provision pour imprévus non consommés
Honoraires techniques	90 155	51 830	-38 325	Provision pour imprévus non consommés
Travaux SEM	0	0	0	RAS
TOTAL	1 904 211	1 626 339	-277 872	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	120 000	94 109	-25 891	Provision trop importante pour ce poste en 2015 sachant que l'entretien des voiries est désormais effectué par MPM
Promotion et animation du site	0	0	0	RAS
Rémunération sur recettes	208 636	178 757	-29 879	Décalage de cession lot B/BNPI en 2016
Rémunération sur recettes particulières	0	0	0	RAS
Rémunération sur dépenses	90 655	78 815	-11 840	Lié à l'évolution des dépenses de l'année
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA résiduelle	-113 993	260 950	374 943	Lié aux évolutions des postes de dépenses et de recettes
Charge prorata et tva/marge	6 983	0	-6 983	Lié aux évolutions des postes de dépenses et de recettes
TOTAL	312 281	612 631	300 350	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	0	92	92	Lié au niveau de trésorerie de l'année
Frais financiers Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	0	92	92	
Prix de revient total	2 314 208	2 363 836	49 628	
Chiffres d'affaires				
Recettes avant concession	0	0	0	RAS
Subventions	0	0	0	RAS
Participation METROPOLE à l'équilibre du bilan	0	0	0	RAS
Apport foncier VILLE de MARSEILLE	0	0	0	RAS
Reversement/ Part. Constructeurs	0	0	0	RAS
Cession charges foncières Activités	172 078	252 040	79 962	Révision de prix AA Néovadis, meilleure valorisation CV Sauvegarde 13 (Crèche) et décalage Bourrely, CNRS et Pce Techno
Cession charges foncières Centre Urbain	2 174 192	2 047 895	-126 297	Révision de prix AA Arcade
Cession charges foncières Logements	1 841 338	436 093	-1 405 245	AA signé avec BNPI (Lot A tranche B) mais encaissement de fond décalé au 31/03/2016
Participations constructeurs	66 905	9 617	-57 288	Encaissement de la participation de M. Casale, Fahem et SCI l'annonciade non perçues et contestées
Ventes immeubles droits enregistrement	0	0	0	RAS
Produits financiers	472	10 607	10 135	Lié au niveau de trésorerie de l'année
Produits de gestion et divers	17 000	12 614	-4 386	Montant de loyers perçus moins importants que prévu
TOTAL	4 271 985	2 768 866	-1 503 119	
Chiffre d'affaires total	4 271 985	2 768 866	-1 503 119	

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE CHÂTEAU GOMBERT**

**TABLEAU DES ECARTS
EN € TTC**

BUDGET PREVISIONNEL			
Opération :	BUDGET PREV.	BUDGET PREV.	ECARTS
ZAC DE CHATEAU-GOMBERT	AU 31/12/14	AU 31/12/15	
Budget Foncier			
Terrain + Frais annexes	16 999 115	16 995 215	-3 900
Apport foncier VILLE	1 374 000	1 374 000	0
Frais / acquisitions	1 190 624	1 284 841	94 217
Etudes Générales et Particulières	1 897 875	1 897 875	0
TOTAL	21 461 614	21 551 931	90 317
Budget travaux			
Aménagement des sols	370 401	370 401	0
Travaux d'aménagement	31 305 900	30 846 471	-459 429
Honoraires techniques	2 193 080	2 247 041	53 961
Travaux SEM	884 190	884 190	0
TOTAL	34 753 571	34 348 103	-405 468
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	5 508 676	5 737 583	228 907
Promotion et animation du site	2 965 776	2 965 776	0
Rémunération sur recettes	4 001 847	4 269 023	267 176
Rémunération sur recettes particulières	164 367	164 367	0
Rémunération sur dépenses	2 891 151	2 888 114	-3 037
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération de liquidation	298 936	302 751	3 815
TVA résiduelle	4 453 793	4 261 368	-192 425
Charge prorata et tva/marge	53 587	49 921	-3 666
TOTAL	20 338 133	20 638 903	300 770
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	1 085 831	1 089 923	4 092
Frais financiers Long terme	4 826 347	4 826 347	0
TOTAL	5 912 178	5 916 270	4 092
Prix de revient total	82 465 496	82 455 207	-10 289
Chiffre d'affaires			
Recettes avant concession	2 490 914	2 490 914	0
Subventions	1 325 377	1 325 377	0
Participation METROPOLE à l'équilibre du bilan	4 740 628	3 361 005	-1 379 623
Apport foncier VILLE de MARSEILLE	1 374 000	1 374 000	0
Reversement/ Part. Constructeurs	614 049	614 049	0
Cession charges foncières Activités	19 344 406	19 637 715	293 309
Cession charges foncières Centre Urbain	16 120 712	15 994 415	-126 297
Cession charges foncières Logements	32 081 901	33 269 996	1 188 095
Participations constructeurs	2 792 145	2 794 564	2 419
Ventes immeubles droits enregistrement	400 048	400 048	0
Produits financiers	459 424	475 618	16 194
Produits de gestion et divers	721 892	717 506	-4 386
TOTAL	82 465 496	82 455 207	-10 289
Chiffre d'affaires total	82 465 496	82 455 207	-10 289

ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE I : ACQUISITIONS À RÉALISER

ANNEXE I : ACQUISITIONS A REALISER (en € HT)

TERRAIN + FRAIS ANNEXES

secteur adresse	ref cadastrales	Zonage	Surface acquise en m2	Prix d'acquisition HT/m2 de terrain	Total en €	Réglé 2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à acquérir
Place Haute - limite CNRS - ETAT (échange)	879 K 43, 44, 48, 52 et 118	UzcgBa	178	130	23 140	0	23 140	0	0	0	0	0	0	23 140
Rue Joliot Curie - rue E. Fermi - rue L. Neel - Conseil Départemental 13	879 I 168, 104, 166, 105, 98 et 115 879 K 10, 16, 107, 50	UzcgEb,UzcgBa	19 605	40	784 200	0	0	784 200	0	0	0	0	0	784 200
TOTAL			19 783		807 340	0	23 140	784 200	0	0	0	0	0	807 340

ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT

CRACL AU 31/12/2015

**ANNEXE II : DÉTAIL DES HONORAIRES TECHNIQUES ET
DES TRAVAUX FUTURS**

ANNEXE II- Détail des Honoraires Techniques

III- Reste à réaliser (en €)													
Objet des honoraires techniques		Montant total € TTC	Cumul fin 2014	2 015	Cumul fin 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler
Hono /Voie desserte secteur Einstein													
Moe BET CERRETTI(IPSEAU)	M08.45	142 593	131 109	0	131 109	11 484	0	0	0	0	0	0	11 484
Honoraires Parc Athéna jardins familiaux													
Moe Artelia	M12.01	85 516	74 552	10 869	85 421	95	0	0	0	0	0	0	95
M. Œuvre travaux raccordements													
M0E BET CERRETTI raccordements réseaux divers	M14.62	8 550	4 275	2 565	6 840	1 710	0	0	0	0	0	0	1 710
M0E BET CERRETTI raccordement chemin des Lamberts	M15.85	6 919	0	0	0	6 919	0	0	0	0	0	0	6 919
CSPS Ventoux prévention raccordement chemin des Lamberts	LC15.325	1 202	0	0	0	693	0	0	0	0	0	0	693
Sol Expertise (diag amiante sur enrobé ch des Lamberts)	LC16.44	2 040	0	0	0	2 040	0	0	0	0	0	0	2 040
Hono /Place centre urbain													
Moe INGEROP (co-traitant)	M09.08	66 263	59 269		59 269	6 994	0	0	0	0	0	0	6 994
Moe AT.PAYSAGE (co-traitant)	M09.08	25 654	25 654		25 654	600	0	0	0	0	0	0	600
Hono /Divers													
Hono /Aménagement des ruisseaux et cheminements piétonniers		90 000	0	0	0	30 000	30 000	30 000	0	0	0	0	90 000
Hono/travaux interface gymnase Maltraux		16 671	0	6 168	6 168	10 503	0	0	0	0	0	0	10 503
Hono/aménagement giratoire rue Fermi		9 000	0	0	0	0	4 500	0	0	0	0	0	4 500
Hono/travaux voirie accès Fresnel		11 700	0	0	0	11 700	0	0	0	0	0	0	11 700
Hono SCE /Voie accès parcelle rue Fresnel	M16.17	15 280	0	0	0	7 640	7 640	0	0	0	0	0	15 280
Hono CETREA/création d'un réseau ep eu et déplacement candélabre rue Neel	M16.15	6 600	0	0	0	6 600	0	0	0	0	0	0	6 600
Assistant technique Zac	M15.29	56 400	0	0	0	28 000	28 000	0	0	0	0	0	56 000
Hono /Divers - imprévus 5%		10 614	37 659	29 114	66 773	971	1 750	3 250	4 000	250	250	143	10 614
TOTAL		555 002	1 959 479	48 716	2 011 309	125 949	71 890	33 250	4 000	250	250	143	235 732

ANNEXE II- Détail des futurs travaux

Objet des travaux		Montant total € TTC	cumul fin 2014	Réglé 2015	cumul fin 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler
TRAVAUX SEM													
Raccordement rue Coparric		49 635	21 726	17 046	38 772	10 863	0	0	0	0	0	0	10 863
TRAVAUX À ENGAGER													
RACCORDEMENTS PROGRAMMES CONSTRUCTEURS													
LAMOTTE BADANI - FAHEM (ch des Lamberts)	M16.10	44 291	0	2 411	2 411	41 880	0	0	0	0	0	0	41 880
Raccordements urbains (SCV 34 rue Max Planck, FRANPARD...)		328 580	0	0	0	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	28 580	328 580
AMENAGEMENT													
Mise en valeur bassin rétention Centre Urbain	M12.73	398 397	398 917	9 480	398 397	0	0	0	0	0	0	0	0
Voie desserte secteur Einstein	M12.61	3 047 860	3 038 471	0	3 038 471	9 389	0	0	0	0	0	0	9 389
Aménagement Jardins familiaux - Parc Athéna	M14.09	1 944 608	702 153	1 242 535	1 944 608	0	0	0	0	0	0	0	0
Aménagement Jardins familiaux Parc Athéna interface Gymnase Maltraux	M15.35	185 229	0	188 218	188 218	2 011	0	0	0	0	0	0	2 011
Aménagement des cheminements piétonniers en bordure des ruisseaux		1 000 000	0	0	0	0	200 000	300 000	500 000	0	0	0	1 000 000
Aménagement giratoire rue E. Fermi		100 000	0	0	0	0	50 000	50 000	0	0	0	0	100 000
Voie accès parcelle rue Fresnel		130 000	0	0	0	80 000	50 000	0	0	0	0	0	130 000
Amélioration des équipements publics du Technopôle		500 000	0	0	0	0	0	250 000	250 000	0	0	0	500 000
TRAVAUX DIVERS													
Divers - imprévus 10%		643 610	311 519	119 819	431 338	19 414	35 000	65 000	80 000	5 000	5 000	2 858	212 272
TOTAL		8 372 230	26 936 967	1 574 509	28 511 476	213 557	385 000	715 000	880 000	55 000	55 000	31 438	2 334 995

ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE III : DÉTAIL DES RECETTES DE COMMERCIALISATION

ANNEXE III - Détail des Recettes de Commercialisation

DETAIL DES RECETTES EN €
ACTIVITES (hors centre urbain)

	Cession de terrain Preneur	Surface cédée en m2	SDP cédée en m2	2011 - prix de cession en € de SDP		Total en € HT	Total en € TTC	Cumul au 31/12/2014	Réalité 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler
				Prix de cess ² HT/m2 de terrain	en €												
A NOUVEAU AU 31/12/2013								10 140 794									
Cessions avant nouvelles charges foncières (CRAC à fin 2010):																	
ZONE Uzègea																	
LAZARD Group - activités (Héliopolis II)	ex Cybernetix bd Barra 879 D 237	14 017	7 009	50	745 895	875 518	875 518	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions après nouvelles charges foncières (CRAC à fin 2010):																	
ZONE Uzègea																	
879 K 117 et 51	Elat - CNRS (LMA) (échange)	211		130	27 430	32 916	0	0	32 916	0	0	0	0	0	0	0	32 916
ZONE Uzègeb																	
Secteur Max Planch Uzègeb	ASL "MAX PLANCH"	1 030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 4 (parcelle 879 K 86)	+++	1 622	861	100	86 100	99 414	0	0	0	0	0	0	0	8 610	90 804	99 414	0
Lot 5 (parcelles 879 K 88 et 89)	+++	743	373	100	37 300	42 966	0	0	0	0	0	0	0	0	3 730	39 236	42 966
ZONE Uzègec																	
Secteur "Mîège" Uzègec	rue Etienne Mîège	1 538	769	100	76 900	92 280	0	0	0	0	0	0	0	7 690	84 590	0	92 280
879 D 12p (bord)	Angèle rue Champollion Copernic	350	175	400	70 000	84 000	0	0	7 000	77 000	0	0	0	0	0	0	84 000
ZONE Uzègee																	
Secteur Uzègee	rue Etienne Mîège	2 000	1 000	100	100 000	120 000	0	0	0	0	0	0	10 000	110 000	0	120 000	
879 E 12p (bord)																	
ZONE Uzègef																	
Secteur Uzègef	rue Laprince Ringuet	1 803	653	100	64 993	76 758	76 758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcelle N°157 section H - KETIBAT - BITEX	rue Etienne Mîège	1 666	833	100	83 300	99 960	0	0	8 330	91 630	0	0	0	0	0	0	99 960
879 H 159 p1 (à côté de Cyclopharma)	rue Etienne Mîège	1 701	851	100	85 100	102 120	0	0	8 510	93 610	0	0	0	0	0	0	102 120
879 H 207	Délaissé rue Etienne Mîège	364	182	100	36 400	42 840	0	0	4 280	38 560	0	0	0	0	0	0	42 840
879 E 133	Délaissé rue Etienne Mîège	108	54	100	5 400	6 480	0	0	5 940	5 940	0	0	0	0	0	0	6 480
879 I 105 (en cours d'acquisition au CG13)	rue Joliot Curie	1 443	721	100	72 100	205 520	0	0	0	0	0	0	17 210	189 310	0	205 520	
879 I 166, 168, 104 (en cours d'acquisition au CG13)	rue Joliot Curie	5 620	2 810	100	281 000	337 200	0	0	0	0	0	0	28 100	309 100	0	337 200	
879 I 115 (en cours d'acquisition au CG13)	rue Joliot Curie	3 340	1 670	100	167 000	200 400	0	0	0	0	0	0	16 700	183 700	0	200 400	
ZONE Uzègeg																	
Secteur Baronne - VIAOXT	889 C 239, 234 - 889 D 227p	4 157	800	100	80 000	112 725	0	0	8 000	104 725	0	0	0	0	0	0	112 725
Secteur Baronne (ancien projet Optopolis)	889 C 241, 240 et 889 D 268 (BSCAD et 233)	9 406	4 703	100	470 300	552 320	0	0	0	0	0	0	0	47 030	505 290	0	552 320
Secteur Baronne (résolution EPS)	parcelles 889 D 247 et 302 (ex 281) (hors emprise Linéa)	7 760	3 880	100	388 000	450 240	0	0	0	0	0	38 800	411 440	0	0	0	450 240
Secteur Baronne - ext Prox Technologies	parcelle n°281p pour 993m2	993	0	25	9 925	11 287	992	10 305	0	0	0	0	0	0	0	0	10 305
879 D n°139 - parking BHNs	rue Albert Einstein	6 942	3 021	100	302 100	302 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302 100
879 D 127 ET 129	GRANDFRAS (complément de prix)	7 144	2 035			305 250	0	0	305 250	0	0	0	0	0	0	0	305 250
ZONE Uzègeh																	
Secteur "Einstein" Uzègeh	section 1 parcelle 105p-88p-92	4 972	2 500	50	257 755	302 415	302 415	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302 415
TECHF - TOMMASI	879 H 155, 156 et 106	5 636	3 264	100	326 400	376 810	376 810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	376 810
INDX EDUCATION 2	879 H 211 (ex 189p) - Nouvelle voie de liaison Einstein Ringuet	4 007	1 200	185	221 620	260 459	22 000	238 459	0	0	0	0	0	0	0	0	260 459
PIERRE Eric (Neovadis)	879 H 210 (ex 189p) - Nouvelle voie de liaison Einstein Ringuet	6 37	0	35	22 225	25 903	2 230	23 673	0	0	0	0	0	0	0	0	23 673
BOURJELY	879 H 197, 104	9 714	4 709	100	470 900	524 535	0	0	47 090	477 445	0	0	0	0	0	0	524 535
lot d'activités	879 H 83, 156p, 168p	9 586	5 000	100	500 000	600 000	0	0	0	550 000	0	0	0	0	0	0	600 000
HÉLIOPOUS 3	879 H 83, 156p, 168p	15 116	4 500	100	450 000	540 000	0	0	45 000	495 000	0	0	0	0	0	0	540 000
EUROLINK	Terrain ex 508	11 386	6 000	120	720 000	724 000	0	0	0	72 400	651 600	0	0	0	0	0	724 000
183 au Albert Einstein - 880 860, 125, 136	Terrain à 204 et 508 (ex M, LUC)	9 706	1 400	120	168 000	201 600	0	0	16 800	184 800	0	0	0	0	0	0	201 600
172 au Albert Einstein - 880 815 (ex 76) EXOTISMES																	
ZONE Uzègei																	
Secteur "Bequereq"	cession gratuite extension école centrale (estimation FO 1 947 000)	38 952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
879 I ex 205-147-147-188 (ex 156)	NON COMMERCIALISABLE (CHEMINEMENT PIETON)	1 211	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
879 H 115																	
Terrains morcelés à commercialiser																	
Zone Uzègej																	
879 H 167 et 170	Matteodo Gorier (estimation France Domaine 26 000 €)	552	552	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
879 H 184	Succesione Matteodo	55	55	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
879 I 186 (ex 141) commercialisable	rue A. Einstein	15 553	800	120	96 000	115 200	0	0	0	16 600	105 600	0	0	0	0	0	115 200
879 I 187 (ex 141p)	pour partie cession Métropole pour BHNs	260	130	100	13 000	13 000	13 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 000
Croix Rouge section B parcelle n°114	voies cession BHNs / cession gratuite	2 029	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone Uzègek																	
879 I 3	lot 3 rue Caspard Monge - cession BHNs (parking)	6 708	3 264	120	402 480	402 480	402 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
879 I 1	lot 1 / Sud Linéa	1 404	702	120	84 240	98 275	0	0	0	0	0	0	8 424	89 851	0	0	98 275
Zone Uzègel																	
879 I 2	lot 2 / 889 E 161 rue Langevin	3 781	1 242	215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
889 E 161 - rue Langevin RTM	lot 2 / 889 E 161 rue Langevin	3 781	1 242	120	149 040	167 936	0	0	14 904	167 936	0	0	0	0	0	0	167 936
Nouveaux projet Cécile - SAUVEGARDE 13	889 D 294 (ex 270p lot B)	1 364	1 006	135	135 910	158 976	0	13 581	0	145 397	0	0	0	0	0	0	158 976
Emplois pour Linéa (zones Uzègee, Eh, Dh, Ba)																	
889 D 246	Empire Linéa - ch de Châteaubert (surface totale 125 m2)	125	40	40	5 000	6 000	0	0	0	6 000	0	0	0	0	0	0	6 000
889 D 247	Empire Linéa - rue Paul Langevin (surface totale 10 000 m2 terrain)	2 240	40	40	89 600	107 520	0	0	0	107 520	0	0	0	0	0	0	107 520
889 D 302 (ex 281)	Empire Linéa - rue Paul Langevin (surface totale 2 000 m2 terrain)	65	40	40	2 600	3 120	0	0	0	3 120	0	0	0	0	0	0	3 120
889 C 103 (Hors ZAC - SPUR)	Empire Linéa - 282 ch de Châteaubert (surface totale 8 146 m2 terrain)	3 628	40	40	145 120	174 144	0	0	0	174 144	0	0	0	0	0	0	174 144
889 C 189	Empire Linéa - Traversée des Nodins (surface totale 2 060 m2 de terrain)	1 108	40	40	44 320	53 184	0	0	0	53 184	0	0	0	0	0	0	53 184
889 C 191	Empire Linéa - Traversée des Nodins (surface totale 750 m2 de terrain)	278	40	40	11 120	13 344	0	0	0	13 344	0	0	0	0	0	0	13 344
879 H 123 (bord)	Empire Linéa - 92 Traversée de la Rose (surface totale 10 478 m2 de terrain)	6 603	40	40	264 120	316 944	0	0	0	316 944	0	0	0	0	0	0	316 944
879 H 123 (bord) - Uzègea	Empire Linéa - 92 Traversée de la Rose (surface totale 10 478 m2 de terrain)	3 875	40	40	155 000	186 000	0	0	0	186 000	0	0	0	0	0	0	186 000
879 E 12	Empire Linéa - 94 rue Etienne Mîège (surface totale 10 235 m2 de terrain)	7 997	40	40	295 880	355 056	0	0	0	355 056	0	0	0	0	0	0	355 056
879 E 117	Empire Linéa - 261 rue Albert Einstein (surface totale 3 087 m2 de terrain)	1 087	40	40	123 480	148 176	0	0	0	148 176	0	0	0	0	0	0	148 176
879 D 100	Empire Linéa - ch des Lamberts (surface totale 3 323 m2 de terrain)	1 322	40	40	53 280	63 936	0	0	0	63 936	0	0	0	0	0	0	63 936
879 D 105	Empire Linéa - ch des Lamberts (surface totale 4 922 m2 de terrain)	4 922	40	40	196 880	236 256	0	0	0	236 256	0	0	0	0	0	0	236 256
879 D 121	Empire Linéa - rue A. Einstein (surface totale 6 128 m2 de terrain)	5 720	40	40	228 800	274 560	0	0	0	274 560	0	0	0	0	0	0	274 560
879 D 128	Empire Linéa - ch des Lamberts (surface totale 823 m2 de terrain)	7	40	40	280	336	0	0	0	336	0	0	0	0	0	0	336
879 D 130	Empire Linéa - ch des Lamberts (surface totale 2 038 m2 de terrain)	2 038	40	40	81 520	97 824	0	0	0	97 824	0	0	0	0	0	0	97 824
879 D 227	Empire Linéa - rue A. Einstein (surface totale 479 m2 de terrain)	134	40	40	5 360	6 432	0	0	0	6 432	0	0	0	0	0	0	6 432
879 D 206	Empire Linéa - rue N. Copernic (surface totale 9 751 m2 de terrain)	384	40	40	15 760	18 912	0	0	0	18 912	0	0					

LOGEMENTS (hors centre urbain)

Cession de terrain Preneur	Surface cédée en m2	SDP cédée en m2	Prix de cession €/HT / m2 SDP	Total en € HT	Total en € TTC	Cumul au 31/12/2014	Réalisé 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler	
A NOUVEAU AU 31/12/2013							29 928 711									
Cessions et cours au finalisés																
Plateau des Bessons																
Zonage UzqgCa	SCCV CHATEAU GOMBERT (hors bassin de rétention)	5 270	1 834	400	770 714	912 418	912 418	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zonage UzqgCa	EFFAGE IMMOBILIER	11 000	5 598	400	2 365 382	2 825 273	2 825 273	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zonage UzqgHb - 879 D 307 (ex 305)	ISI 3 / SARL FCG	4 900	2 500	400	1 032 732	1 232 360	1 232 360	0	0	0	0	0	0	0	0	
Secteur Miège																
Zonage UzqgB - BNPN - Tranche A	ISI 4 Logement social	9 747	3 442	300	1 032 600	1 238 316	1 238 316	0	0	0	0	0	0	0	0	
	ISI 4 Logement coité maîtrisé		3 004	350	1 051 400	1 260 420	1 260 420	0	0	0	0	0	0	0	0	
	ISI 4 logement libre		3 301	400	1 320 400	1 584 400	1 584 400	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zonage UzqgB - BNPN - Tranche B	ISI 4 Logement social	5 260	0	300	0	0	0	274 318	1 959 296	0	0	0	0	0	2 233 614	
	ISI 4 Logement coité maîtrisé		4 698	350	1 644 300	1 963 150	1 963 150	0	0	0	0	0	0	0	0	
	ISI 4 logement libre		562	400	224 800	269 760	269 760	0	0	0	0	0	0	0	0	
Secteur Langevin (zonage UzqgHb)																
879 I 178	allée des Marilichers (42 rue P. Langevin)	3 098	1 549	350	542 150	650 580	650 580	0	54 215	596 365	0	0	0	0	650 580	
Cessions futures																
Zonage UzqgCa - 880 C 26 (locataire M. OLIVEIRI)	ISI 6 (avec bâti - angle Amphoux / de Roux) N°26	1 548	542	400	216 800	257 110	257 110	0	0	0	21 680	235 430	0	0	257 110	
Zonage UzqgCa - 889 D 179	Basille Blanche - Rue John Maynard Keynes	708			490 000	490 000	490 000	0	0	0	0	490 000	0	0	490 000	
Plateau des Bessons																
Zonage UzqgHb - 879 D126p, 130p, 227p, 308p	ADIM	8 008	2 157	350	754 950	905 940	905 940	75 495	0	830 445	0	0	0	0	905 940	
	ADIM		2 157	400	862 800	1 035 360	1 035 360	0	86 280	949 080	0	0	0	0	1 035 360	
TOTAL LOGEMENTS		49 538	31 344		12 309 028	14 977 687	12 953 774	436 083	2 013 511	2 375 890	21 680	235 430	490 000	0	5 572 604	

DETAILS DES RECETTES EN €
CENTRE URBAIN

Cession de terrain Preneur	Surface cédée en m2	SDP cédée en m2	Prix de cession €/HT / m2 SDP	Total en € HT	Total en € TTC	Cumul au 31/12/2014	Réalisé 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler	
A NOUVEAU AU 31/12/2013							9 463 905									
Zonage UzqgB - 879 H 179 (ex 150)																
	ARCADE - SFHE / Logt social	7 493	5 827	300												
	Logt coité maîtrisé		0	350	1 748 064	2 047 894	2 047 894	0	0	0	0	0	0	0	2 047 894	
	Logt libre		2 238	436												
	Commerces		469	200												
Zonage UzqgB - 879 K 23																
50 PRAMPARD (lot en sale)	Bureaux, laboratoires et activité angle rue Fermi et Neel	3 000	2 100	130	273 000	327 600	327 600	0	0	27 300	300 300	0	0	0	327 600	
Zonage UzqgB - 879 K 1p	Activités / commerces	1 500	1 500	205	307 500	369 000	30 750	338 250	0	0	0	0	0	0	338 250	
Rue Leprince-Ringuet																
Zonage UzqgB - SAFING	879 H 176 - 177 (ex 175 ex H 37, 142 et 150p)	9 169	4 040	180	822 769	985 235	985 235	0	0	0	0	0	0	0	0	
	(20% de SHON supplémentaire)		4 749	400	1 899 600	2 255 235	2 255 235	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zonage UzqgB - rue Fermi et Neel																
889 K 16, 50, 107 (en cours d'acquisition au CG13)	Activités, labo - rue Fermi et traverse de la Rose	6 331	3 166	130	411 580	493 896	493 896	0	0	0	41 158	452 738	0	0	41 158	
889 K 10 (en cours d'acquisition au CG13)	Activités, labo - 107 traverse de la Rose (rue L. Neel)	873	437	130	56 810	68 172	68 172	0	0	0	5 681	62 491	0	0	5 681	
TOTAL CENTRE URBAIN		28 366	24 516		5 519 323	6 561 797	12 747 290	2 047 894	338 250	0	27 300	347 150	515 229	0	2 760 583	

1 088 490

DETAILS DES RECETTES EN €
CESSIONS EN DROITS D'ENREGISTREMENT

Cession de terrain Preneur	Surface cédée en m2	SDP cédée en m2	Prix de cession €/HT / m2 SDP	Total en € HT	Total avec droits	Cumul au 31/12/2014	Réalisé 2015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler	
A NOUVEAU AU 31/12/2013							400 048									
TOTAL CESSIONS EN DROITS D'ENREGISTREMENT							400 048	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE IV : DÉTAIL DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

DETAIL DES PARTICIPATIONS EN €

	Cession de terrain Preneur	Surface du terrain en m2	SDP autorisée en m2	Prix de participation HT par m2 de terrain	Total en € HT	Total en € TTC	Cumul au 31/12/14	Réalisé 2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	27/10/2022	Reste à régler	
PARTICIPATIONS DIRECTEMENT PAYÉES À LA VILLE ET REVERSÉES À L'OPÉRATION :																	
À NOUVEAU AU 31/12/14							614 049										
SECTEURS LOGEMENTS																	
SECTEURS CENTRE URBAIN																	
SECTEURS ACTIVITÉS																	
PARTICIPATIONS DIRECTEMENT PAYÉES À LA VILLE ET REVERSÉES À L'OPÉRATION :																	
À NOUVEAU AU 31/12/14							2 235 699										
SECTEURS LOGEMENTS																	
SECTEUR UzgcCb	M. et Mme BEQRIRI	500	143	105	15 015	15 015	15 015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	M. MAILLON	600	105	105	11 865	11 865	11 865	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	M. LAUDONIA	1 307	96,39	105	10 121	10 121	10 121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	M. et Mme DEVIS	500	125	105	13 125	13 125	13 125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	M. MESSAOUDENE	712	129	105	13 475	13 475	13 475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	Mme VELLUTINI	500	102	105	10 710	10 710	10 710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	M. THABTI	534	108,77	105	11 455	11 455	11 455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCa	SCCV 14 RUE MAX PLANCK	3 617	2 604	105	273 966	273 966	273 966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	M. GASALE	715	85	105	8 925	8 925	0	8 925	0	0	0	0	0	0	0	8 925	
SECTEUR UzgcCb	Mme LAMOTTE BADANI	448	94	105	9 617	9 617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SECTEUR UzgcCb	Mme FAHEM	718	102	105	10 742	10 742	0	9 617	10 742	0	0	0	0	0	0	10 742	
SECTEUR UzgcCa	M. CANICATTI	1 441	169	105	17 745	17 745	0	0	17 745	0	0	0	0	0	0	17 745	
	Mme ADONET	1 140	25	105	2 625	2 625	0	0	2 625	0	0	0	0	0	0	2 625	
SECTEURS CENTRE URBAIN																	
rue L. Leprince-Ringuet	M. MONTECI-GIORGIS	664	131,08	105	13 763	13 763	13 763	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
rue L. Leprince-Ringuet	M. GIORGIS	669	17	60	1 020	1 020	0	1 020	0	0	0	0	0	0	0	1 020	
SECTEURS ACTIVITÉS																	
rue A. Einstein (UzgcFa)	CYBERNETIX	26 475	75	29	4 613	4 613	4 613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Secteur UzgcEb	SCI L'ANNONCIADÉ - PC transféré à la SCI AIME C2	3 870	789	60	47 340	47 340	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Bureaux		1 182	70	82 740	82 740	0	130 080	0	0	0	0	0	0	0	130 080	
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PARTICIPATIONS PAYÉES DIRECTEMENT À L'OPÉRATION :																	
TOTAL DES PERCEPTIONS					558 862	558 862	2 613 810	9 617	171 137	0	0	0	0	0	0	0	171 137
					558 862	558 862	3 227 620	9 617	171 137	0	0	0	0	0	0	0	171 137

ZAC DE CHÂTEAU-GOMBERT

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE V : CARTES



PLAN D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES - CRAC AU 31/12/2015
ZAC DE CHATEAU GOMBERT



Echange foncier
Etat-SOLEAM:
879 K 43p, 44p, 48p, 52p, 118p
51p, 117hap

Délaissé de voirie,
rue Etienne Miège

----- Périmètre de ZAC
----- Unités du P.A.Z.

ETAT DU FONCIER :

- Acquis en 2015
- A acquérir



PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX - CRAC AU 31/12/2015
ZAC DE CHATEAU GOMBERT

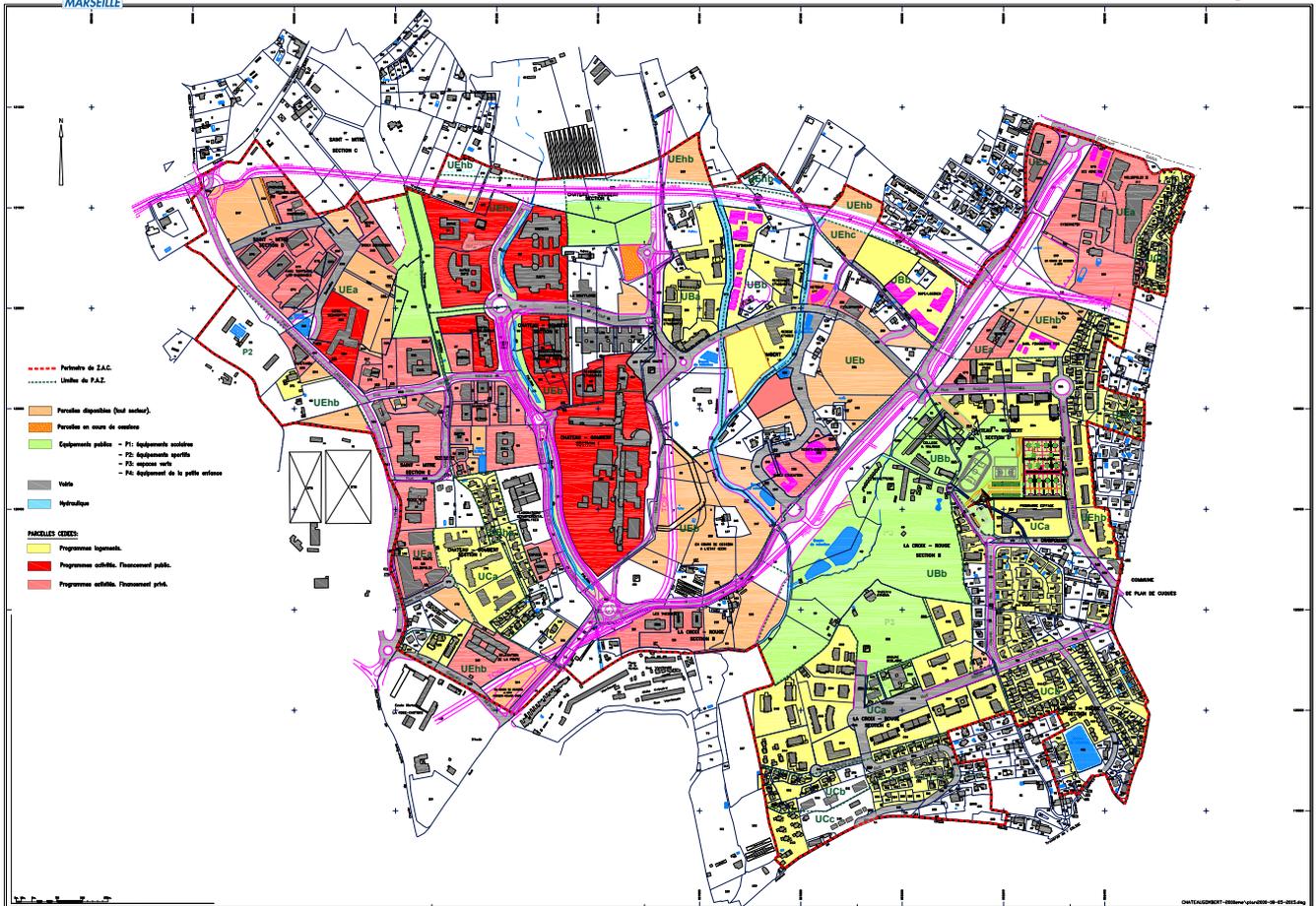


----- Périmètre de ZAC
----- Unités du P.A.Z.

ETAT DES TRAVAUX :

- Travaux réalisés
- Travaux en cours
- Travaux à réaliser





ZAC CHÂTEAU GOMBERT

ACQUISITION

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Place Haute limite CNRS - ETAT (échange)							
Rue Joliot-Curie - rue E. Fermi - rue Louis Neel - CD 13							

TRAVAUX

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Raccordements programmes constructeurs							
Aménagement giratoire rue E. Fermi							
Voirie accès parcelle rue Fresnel							
Aménagement chemins piétons / bordure ruisseaux							
Amélioration des équipements publis du Technopole							



COMMERCIALISATION

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<u>Terrains morcelés à commercialiser</u>							
<u>Zonage UzcgEb</u>							
879 I 186 (ex 141) commercialisable							
<u>Zonage UzcgEh activités</u>							
Traverse des Nodins - 889 C 189 et 191							
<u>Zonage UzcgEhb Langevin</u>							
889 E 161 - rue Langevin RTM							
Nouveau projet crèche - sauvegarde 13							
<u>Emprises pour Linéa (zones UzcgEa, Eh, Ehb, Ba)</u>							
889 D 248 Emprise Linéa - ch de Château Gombert (surface totale 125 m2)							
889 D 247 Emprise Linéa - rue Paul Langevin (surface totale 10 000 m2 terrain)							
889 D 302 (ex Emprise Linéa - rue Paul Langevin (surface totale 2 000 m2 terrain)							
889 C 103 (Hoi Emprise Linéa - 282 ch de Château G (surface totale 8 146 m2 terrain)							
889 C 189 Emprise Linéa - Traverse des Nodins (surface totale 2 060 m2 de terrain)							
889 C 191 Emprise Linéa - Traverse des Nodins (surface totale 730 m2 de terrain)							
879 H 123 (noi Emprise Linéa - 92 traverse de la Rose (surface totale 10 478 m2 de terrain)							
879 H 123 (suc Emprise Linéa - 92 traverse de la Rose (surface totale 10 478 m2 de terrain)							
879 E 32 Emprise Linéa - 24 rue Etienne Miège (surface totale 10 935 m2 de terrain)							
879 E 317 Emprise Linéa - 261 rue Albert Einstein (surface totale 3 087 m2 de terrain)							
879 D 100 Emprise Linéa - ch des Lamberts (surface totale 1 332 m2 de terrain)							
879 D 105 Emprise Linéa - ch des Lamberts (surface totale 4 922 m2 de terrain)							
879 D 121 Emprise Linéa - rue A. Einstein (surface totale 6 128 m2 de terrain)							
879 D 128 Emprise Linéa - ch des Lamberts (surface totale 823 m2 de terrain)							
879 D 130 Emprise Linéa - ch des Lamberts (surface totale 2 038 m2 de terrain)							
879 D 227 Emprise Linéa - rue A. Einstein (surface totale 479 m2 de terrain)							
879 D 308 Emprise Linéa - rue N. Copernic (surface totale 5 731 m2 de terrain)							
<u>Secteur Miège</u>							
BNPI Tranche B							
879 I 178 - Allée des Maraichers (42 rue Paul Langevin)							
Zonage UzcgCb - 880 C 26 (locataire M. OLIVIERI)							
Zonage UzcgE Bastide Blanche - rue John Meynard Keynes							
Zonage UzcgB Bureaux, laboratoires et activités angle rue Fermi et Neel							
889 K 16, 50 activités, labo - rue Fermi et traverse de la Rose							
889 K 10 activités, labo - 107 traverse de la Rose (rue L. Neel)							

COMMERCIALISATION							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
879 K 117 et 5 Etat - CNRS (LMA) (échange)							
ZONE UzcgE							
secteur Max Planck UzcgEb							
Lot 4 (parcelle 879 K 86)							
Secteur "Miège" UzcgEhb							
879 E 32p (sur rue Etienne Miège)							
879 D 306p - Angle rue Champollion Copernic							
Secteur UzcgEhc							
879 E 32p (sur rue Etienne Miège)							
Secteur UzcgEb							
Parcelle N°157 rue Leprince Ringuet							
879 H 159 p1 rue Etienne Miège							
879 H 159 p2 rue Etienne Miège							
879 H 207 Délaissé rue Etienne Miège							
879 E 333 Délaissé rue Etienne Miège							
879 i 98, 105 (rue Joliot Curie)							
879 i 166, 168 rue Joliot Curie							
879 i 115 (en rue Joliot Curie)							
Secteur UzcgEa							
secteur Baron 889 C 239, 234 - 889 D 227p							
secteur Baron 890 C 239, 234 - 889 D 227p							
secteur Baron 889 C 261, 249 et 889 D 268 (889C240 et 233)							
secteur Baron parcelles 889 D 247 et 302 (ex 281) (hors emprise Linéa)							
secteur Baron parcelle n°281p pour 393m2							
879 D N°139 - rue Albert Einstein							
879 D 127 ET : GRANDFRAIS (complément de prix)							
Secteur "Einstein" UzcgEb							
TECHFI - TOMI section I parcelle 105p-88p-92							
INDEX EDUCA' 879 H 193, 195 et 198							
BOURRELY 879 H 210 (ex 169p) - Nouvelle voie de liaison Einstein Ringuet							
lot d'activité 879 H 197, 104							
HÉLIOPOLIS : 879 H90, 156P, 168P							
EUROLINK 879 H 83, 156P, 168P							
180 av Albert Terrain ex-S08							
172 av Albert Terrain à côté ex S08 (ex M. LUC)							

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DU PÔLE TECHNOLOGIQUE DE

CHATEAU-GOMBERT

n°T1600 900 CO

(03/0006)

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

AVENANT N° 21

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 EST TOUT D'ABORDE EXPOSÉ

Par délibération en date du 4 juillet 1988, le Syndicat Mixte d'Équipement du Technopôle de Château-Gombert a décidé de confier à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de "Château-Gombert" afin de permettre, à travers une offre diversifiée de terrains et locaux, le rassemblement en un même site des potentiels de recherche, de formation et les entreprises de technologie pour favoriser l'innovation et le transfert technologique.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et le Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par 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 27 octobre 1988.

Un avenant n°1 approuvé par délibération du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille n° 97/2 en date du 21 Mars 1997 a permis d'une part de proroger la durée de la concession d'aménagement de 9 ans, portant ainsi la fin de la concession au 27 Octobre 2012, et d'autre part de modifier un certain nombre de dispositions de la convention initiale afin de tenir compte de l'évolution de l'opération et des différentes dispositions législatives notamment en matière de dévolution des marchés.

Compte tenu de l'intervention de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, un avenant n°2 approuvé par délibération n°201/13 du 20 juin 2001, a harmonisé les stipulations du Traité et Cahier des Charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, en adoptant notamment les termes de « Convention Publique d'Aménagement. Cet avenant n°2 a, en outre, précisé la participation financière du SME au coût de l'opération telle que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2000

De la même façon, conjointement à l'approbation du CRACL pour l'année 2001 par le SME, lors du Comité Syndical du 21 novembre 2002, un avenant n°3 est venu préciser le montant de cette participation au regard de l'évolution de l'opération.

Par arrêté du 3 juillet 2001, M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur a constaté le retrait de la Ville de Marseille du Syndicat Mixte d'Équipement pour les compétences relevant désormais de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

À la suite de cette décision, le Comité Syndical ci-dessus visé du 21 novembre 2002 a décidé d'engager un processus de liquidation du Syndicat et le transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la Ville de Marseille.

Par avenant n°4 approuvé par délibération n°02/07335/DSC du Conseil Municipal, lors de la séance du 25 novembre 2002, a été formalisée entre la Ville de Marseille et Marseille Aménagement, titulaire de la Convention Publique d'aménagement, la substitution de la Ville de Marseille dans les droits et obligations du SME.

De plus, conformément aux stipulations de cet avenant n°4, outre la reprise des avances antérieurement versées par le SME pour un montant de 21 602 026€, la Ville a versé une nouvelle avance de trésorerie de 6 092 000€.

Par avenant n°5, la Ville de Marseille a approuvé sa participation au coût de l'opération telle que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2001.

Par **avenant n°6** approuvé par délibération n°04/0014/TUGE du 5 février 2004, par avenant n°7 approuvé par délibération n°04/0981/TUGE du 11 octobre 2004, et par avenant n°8 approuvé par délibération n° 05/710/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé l'évolution de cette participation telle que résultant, respectivement des comptes-rendus financiers pour les années 2002, 2003 et 2004.

En outre ce dernier avenant n°8 est venu modifier l'échéancier de remboursement à la Ville de l'avance de trésorerie tel que prévu antérieurement (avenant n°4).

Par **avenants n°9** approuvé par délibération n°06/0894/TUGE du 02 octobre 2006, et n° 10 approuvé par délibération n° 07/1101/TUGE du 12 Novembre 2007, la Ville de Marseille a pris en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement par la Ville à l'opération.

Par **avenant n°11** approuvé par délibération n°08/1239/DEVD du 15 décembre 2008, a été constatée la diminution de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan, a été pris en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement. Ce même avenant a modifié l'article traitant de la rémunération de commercialisation du concessionnaire dans le cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable à l'aménageur.

Par **avenant n°12** approuvé par délibération n° 09/0981/DEVD du 5 octobre 2009 a été prise en compte au vu de la trésorerie de l'opération une modification du remboursement à la ville de l'avance consentie, sans toutefois remettre en cause le montant global de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par **avenant N°13** approuvé par délibération n°10/0974/DEVD du 25 octobre 2010 a été prise en compte l'évolution de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération pour un montant de 5 080 036 €, ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance versée par le concédant.

Par **avenant N°14** approuvé par délibération n°11/0862/DEVD du 17 octobre 2011 a été prise en compte la modification du montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération pour un montant de 5 924 901 €, le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant ainsi que la durée de la concession d'aménagement prorogée de 5 années supplémentaires, portant son échéance au 27/10/2017.

Par **avenant N°15** approuvé par délibération n°12/0546/DEVD du 25 juin 2012 a été prise en compte la réduction du montant de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, ramenée à un montant de 4 740 628 €, ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant.

Par **avenant N°16** approuvé par délibération n°13/0473/DEVD du 17 juin 2013 a été pris en compte le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant, le montant de la participation financière de la Ville au coût du bilan restant pour sa part inchangé.

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.

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

L'avenant N°17 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par **avenant N°18** approuvé par délibération n°14/0578/UAGP du 10 octobre 2014 a été pris en compte le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant, ont été complétés l'article 2 du cahier des charges de concession et l'article 21 relatif à la rémunération de liquidation.

Par **avenant N°19** approuvé par délibération n°15/0474/UAGP du 29 Juin 2015 a été pris en compte la prorogation de l'opération de 5 ans soit l'échéance au 27 octobre 2022, l'avenant a permis de présenter le nouvel échéancier de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre ainsi que le nouvel échéancier de remboursement de l'avance consentie par le concédant.

Par **avenant N°20** 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, la Métropole d'Aix Marseille se substitue à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°T1600900CO (03/0006) de l'opération ZAC Château-Gombert en date du 25 Novembre 2002.

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.

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 de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan diminue de 4 740 628€ à 3 361 005 € pour tenir compte de l'évolution de l'opération (baisse du montant des imprévus).

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objets :

- de présenter le nouvel échéancier de la participation de la Métropole à l'équilibre ;
- de présenter le nouvel échéancier de remboursement au concédant de l'avance antérieurement consentie par la Ville de Marseille.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le nouvel échéancier versement de la participation à l'équilibre du bilan, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, est fixé comme suit :

2022 : 3 361 005 €

ARTICLE 2 :

Le nouvel échéancier de remboursement au concédant de l'avance versée par anticipation par la Ville de Marseille est, au vu du résultat prévisionnel de trésorerie, fixé comme suit (le montant de l'avance restant à rembourser s'élève au 31/12/15 à la somme de 8 894 026€) :

2016 : 0 €

2017 : 0 €

2018 : 1 000 000 €

2019 : 1 000 000 €

2020 : 500 000 €

2021 : 1 000 000 €

2022 : 5 394 026 €

ARTICLE 3

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 5

La Métropole 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