

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1666

■ Marseille 15ème arrondissement – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité CRAC de la concession d'aménagement de la SAVINE BAS T1600909CO -ex n 111342- établi au 31 décembre 2015 - Approbation de l'avenant 4 à ladite convention d'aménagement et de la convention tripartite de financement VILLE-METROPOLE-SOLEAM

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

La convention pluriannuelle n°755 de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15ème arrondissement a été signée le 30 Mars 2009 par l'ANRU, la Ville de Marseille, MPM et les partenaires locaux.

Ce projet de renouvellement urbain doit permettre de créer un pôle de centralité sur le versant Est du vallon des Tuves comprenant des logements, des commerces, des services et des équipements. Il prévoit également de rapprocher la cité de la Savine du tissu urbain environnant par de nouvelles constructions.

Par délibération du conseil municipal du 17 Octobre 2011 la Ville de Marseille a confié l'aménagement du site bas de la Savine à la SOLEAM par la concession d'aménagement n°11/1342 d'une durée de sept ans, soit une échéance au 15 décembre 2018.

Par délibération du conseil municipal n°09/0040/DEVD du 9 février 2009 la Ville a confié par convention à l'établissement Public Foncier PACA (EPF), la veille et la maîtrise foncière sur le site bas de la Savine.

Le terme de cette convention foncière a été porté au 31/12/2018 par avenant 4 approuvé par le conseil municipal lors de la séance du 15 Décembre 2015.

Suite à la découverte d'amiante dans les logements, il a été envisagé de procéder à une démolition massive du site haut de la Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine à mener une étude urbaine en 2012 et à étudier les conditions financières de mise en œuvre du nouveau projet.

En 2013 l'ANRU a souhaité mener une expertise sur les conditions temporelles et financières de la mise en œuvre de ce nouveau projet dans sa globalité. Cette étude a permis de définir le contenu d'une première phase de réalisation du PRU à l'échéance de 2018, et d'élaborer un programme et un bilan financier du projet d'ensemble à échéance de 2025.

La première phase du projet vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire en créant une centralité au bas du Vallon des Tuves, en améliorant la desserte viaire entre le Vallon et la lisière haute du futur Parc du Canal où vont s'implanter de nouvelles constructions.

La seconde phase permettra de renforcer et de diversifier l'offre en logements sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 Février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires permettant de financer la première phase du projet.

Par délibération n°15/0207/UAGP du 13 Avril 2015 la Ville de Marseille a approuvé l'avenant 3 à la convention pluriannuelle n°755 avec l'ANRU et l'avenant 6 à la convention financière n°09/ 0387 entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille pour la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine de la SAVINE (phase 1 du projet).

Ce nouveau programme de rénovation prévoit :

- la démolition de 172 logements supplémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre de logements démolis,

- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,

- la création d'un centre urbain sur le site bas au vallon des Tuves constitué de logements, de commerces et des équipements publics autour d'espaces et voiries requalifiés,

- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

L'avenant n°2 à la convention de concession a pris en compte le nouveau projet et le bilan financier de l'opération d'aménagement qui en résulte. La durée de la concession a été prolongée de deux ans portant son échéance au 15 décembre 2020.

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 Savine 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° 3 à la concession d'aménagement de la Savine T1600909CO (ex 11/1342) notifié à la Ville le 3 Juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

L'objet du présent rapport est de présenter au conseil de la métropole le compte rendu annuel de cette concession à la collectivité (CRAC) établi au 31/12/2015.

Le CRAC établi au 31/12/ 2015.

Le PRU de la SAVINE est entré dans sa phase opérationnelle, la SOLEAM a mis au point le projet d'aménagement des espaces publics au stade avant projet et le bailleur social LOGIREM a démarré la construction de 145 logements sociaux en lisière du Parc.

L'activité de la SOLEAM sur l'exercice 2015 a porté principalement sur :

-la désignation du maître d'œuvre qui va réaliser l'ensemble des études et travaux d'aménagement des espaces publics suivant un accord cadre d'une durée de 4 ans et la passation de contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage (géomètre, architecte conseil, expertise commerciale),

-l'acquisition de parcelles auprès de l'EPF pour une superficie de 3741m² à l'entrée du Vallon des Tuves nécessaires à l'élargissement de voiries et la construction de logements sociaux et la poursuite des négociations foncières initialement engagées par l'EPF.

-la signature de compromis de vente le 15 Décembre 2015 avec la société Immobilière Méditerranée qui réalisera deux programmes de 28 et 38 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée boulevard du Vallon des Tuves.

Les perspectives 2016 et années suivantes vont porter sur :

l'obtention de la DUP pour acquérir les biens nécessaires à l'opération d'aménagement, le dossier en cours d'élaboration sera déposé en préfecture au dernier trimestre 2016,

l'acquisition gratuite auprès de la Métropole de foncières transférés par la Ville au titre d'apport en nature à l'opération,

les études et travaux d'aménagement de voiries et du Parc du Canal qui vont s'échelonner entre 2017 et 2021.

l'AVP de l'ensemble des travaux a été établi en juin 2016 sur la base du programme de voiries et espaces publics modifié par rapport aux études préalables pour atteindre les objectifs du projet conventionné avec l'ANRU.

L'estimation prévisionnelle (15 318 765 Euros HT) dépasse le budget approuvé au CRAC arrêté au 31 décembre 2014 de 1 967 900 Euros TTC sur une enveloppe de 13 350 865 Euros HT.

Aussi l'aménageur recherchera des économies lors de l'élaboration de la phase PRO des études et une augmentation de la participation des partenaires de la Métropole sera sollicitée dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU. Une demande en ce sens a été soumise au comité national d'engagement de l'ANRU prévu pour novembre 2016.

le bilan arrêté au 31 décembre 2015

Les dépenses :

Sur l'exercice écoulé,

les dépenses réalisées qui s'élèvent à 844 774 Euros TTC (14 160 Euros d'études, 693 810 Euros d'acquisitions, 9 488 Euros de charges de gestion, 128 943 Euros de rémunération, 217 Euros de frais financiers à court terme et – 1846 Euros de TVA résiduelle) sont en diminution par rapport au budget prévisionnel de 181 621 Euros TTC en raison d'un décalage dans la mise en œuvre d'études générales, de diagnostics des terrains et de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre décalée également.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015,

les dépenses réalisées s'élèvent à 1 168 820 Euros TTC (4,4% du montant total des dépenses prévisionnelles) dont :

27 937 Euros TTC pour les études soit 6,6% du budget études total prévisionnel,

693 810 Euros TTC pour le foncier soit 9,4% du budget foncier total prévisionnel,

445 007 Euros TTC pour les dépenses annexes soit 36% du budget total prévisionnel des dépenses annexes,

2 066 Euros de frais financiers court terme soit 100% du budget prévisionnel en frais financier.

Au terme de la concession,

le prix de revient total de l'opération d'aménagement qui est estimé à 27 537 798 Euros TTC est en augmentation de 3 326 608 Euros par rapport au bilan arrêté au 31/12/2014.

Ce montant global des dépenses prévisionnelles se décompose ainsi :

421 985 Euros TTC pour le budget études (1,5% du prix de revient total) qui est inchangé par rapport au CRAC précédent,

7 384 257 Euros TTC pour le foncier (30% du prix de revient total) ; l'augmentation de ce budget de 171 080 Euros résulte de l'actualisation du nombre de terrains à acquérir nécessaires à l'opération.

20 583 770 Euros TTC de travaux d'aménagement (75% du prix de revient total) ; ce budget en augmentation de 3 304 351 Euros par rapport au CRAC précédent résulte de l'évolution du programme des travaux pour répondre aux objectifs du projet conventionné avec l'ANRU.

-854 280 Euros TTC pour les dépenses annexes qui comprennent 150 000 Euros de charges de gestion inchangées (0,5% du prix de revient total), 1 219 872 Euros de rémunération (4,1% du prix de revient total) en augmentation de 47 910 Euros, et – 2 224 151 Euros de TVA (résiduelle et prorata) qui diminue de 75 032 en lien avec le différentiel entre les dépenses et les recettes taxables,

2 066 Euros de frais financiers court terme en diminution de 53 086 Euros par rapport au budget précédent en lien avec un niveau de trésorerie plus favorable et aucun frais financier à long terme, soit 68 111 Euros en moins par rapport au CRAC précédent le recours à un emprunt n'étant plus prévu.

Les recettes

Sur l'exercice écoulé,

les recettes perçues d'un montant 1 795 717 Euros TTC correspondent à la participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 500 000 Euros, à la subvention ANRU de 1 292 019 Euros (avance de 15% du montant total de la subvention) et aux produits financiers de 3 698 Euros.

Elles sont en diminution de 81 866 Euros en raison du décalage à Janvier 2016 de l'encaissement des acomptes liés aux cessions réalisées fin 2015.

Sur l'état d'avancement cumulé au 31/12/2015,

les recettes s'élèvent à 1 795 717 Euros TTC soit 7% des recettes globales ; elles correspondent aux recettes encaissées en 2015 sus visées.

Au terme de la concession,

les recettes (hors la participation du concédant à l'équilibre de l'opération et l'apport foncier en nature) s'élèvent à un montant global de 20 564 450 Euros TTC et reposent sur :

- les cessions attendues à hauteur de 2 164 525 Euros TTC. Ces dernières sont en diminution (- 4 258 Euros) en raison du programme de construction qui a été légèrement modifié.

- les produits financiers pour un montant de 18 047 Euros en augmentation (+15 184) lié à la trésorerie de l'opération,

- la participation financière des différents partenaires de la convention ANRU n°755, à savoir :

La Ville de Marseille pour 3 942 450 Euros au titre du financement du programme des équipements publics de la concession,

MPM désormais Métropole pour 3 000 000 Euros TTC prévus à la convention ANRU n°755, montant inchangé par rapport au Crac précédent, et pour 1 542 969 Euros de rachat des biens de retour (-357 031 Euros) correspondant au prix d'acquisition des terrains qui sont en attente de définition de futurs projets,

n°755,

L'ANRU pour 8 613 460 Euros prévu dans l'avenant n°3 à la convention ANRU La Région pour 1 283 000 Euros au titre de l'aménagement et au titre de l'attractivité commerciale du Vallon des Tuves.

La participation du concédant à l'équilibre de l'opération

Le concédant versera à l'opération :

5 352 051 Euros au titre de la participation d'équilibre correspondant à l'écart entre les dépenses et les recettes de l'opération en diminution de 216 449 Euros,

et 1 621 298 en apport foncier en diminution de 53 287 Euros par rapport au CRAC précédent en lien avec la réduction des terrains acquis par la SOLEAM

La participation de la Ville

La Ville concédante de l'opération jusqu'au 31/12/2015 a versé 500 000 Euros qui resteront acquis à l'opération au titre de la participation d'équilibre.

Sa participation financière à la concession d'un montant de 3 942 450 Euros fait l'objet d'une convention de financement tripartite (Métropole/Ville/Soléam) pour définir les modalités des versements à l'opération, celle-ci étant jointe en annexe 3 pour approbation de notre assemblée.

La participation financière de la Ville à la réalisation des équipements publics de cette opération à hauteur de 3 942 450 Euros ressort des engagements pris par la Ville au titre de l'avenant 3 de la convention l'ANRU et reste inchangée par rapport à la répartition du financement initialement approuvée par la Ville et MPM.

Cette participation est destinée d'une part au financement du Parc du Canal qui revient à la Ville dont le coût de travaux hors aléas est estimé à 2 902 752 Euros TTC et d'autre part à subventionner l'opération d'aménagement dont le prix de revient total est estimé 27 537 798 Euros TTC comprenant 18 382 518 Euros TTC de travaux de voiries et réseaux divers et espaces publics.

La participation de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence désormais concédante de l'opération versera le solde de la participation à l'équilibre du bilan pour un montant prévisionnel de 4 852 051 Euros. Les versements s'échelonneront en fonction des besoins avérés de la trésorerie et selon l'échéancier prévisionnel prévu au présent CRAC :

2016 : 185 850 Euros,

2018 : 2 500 000 Euros

2019 : 2 166 201 Euros

Le versement de la participation liée à la convention ANRU n°755 du montant de 3 000 000 Euros s'échelonnera en fonction de l'échéancier suivant :

2015 : 2 400 000 Euros.

2018 : 600 000 Euros.

L'apport foncier comme participation en nature du concédant à l'aménageur est estimé à 1 621 298 Euros. Ces biens sont en cours de transfert de la Ville à la Métropole en apport gratuit.

Les emprunts et la trésorerie

Le recours à l'emprunt prévu initialement en 2016 n'est plus nécessaire en raison de la participation de la Ville et de subventions ANRU encaissées en 2015.

La trésorerie cumulée de l'opération est positive (+ 629 357 en fin 2015) en lien avec le différentiel des dépenses et recettes réalisées.

Avenant à la concession

L'avenant 4 à la concession d'aménagement du site bas de la SAVINE T1600909CO (ex n°11/1342) soumis à votre approbation a pour objet d'approuver la participation du concédant à l'équilibre de l'opération, l'apport foncier en nature, ainsi que l'échéancier de versement des sommes dues par la Métropole à la SOLEAM.

Cet avenant a également pour objet de modifier le périmètre de la concession qui est élargi à des parcelles limitrophes de l'opération qui sont impactées par le projet d'aménagement.

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

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme
- 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 du Conseil de Territoire Marseille Provence, saisi par courrier du Président du Conseil de la Métropole ;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant

- Que l'opération d'aménagement du site bas de la Savine concédée à la SOLEAM est transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016 ;
- Que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence prend en charge la participation du concédant à l'équilibre du bilan restant à verser à l'opération à compter du 1er Janvier 2016, soit le montant prévisionnel de 4 852 051 Euros ;
- que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence prend en charge la participation d'un montant de 3 000 000 Euros TTC qui est acté dans le plan de financement ANRU annexé à l'avenant 3 à la convention ANRU n° 755 ;

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement du site bas de la Savine arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2015 (annexe 1).

Article 2 :

Est approuvée la participation du concédant à l'équilibre du bilan d'un montant prévisionnel de 5 352 051 Euros dont

- 500 000 Euros versés par la Ville avant le transfert de l'opération à MPM,
- 4 852 051 Euros restant à verser par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence

et la participation en nature par un apport foncier estimé à 1 621 298 Euros.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant 4 à la convention d'aménagement T1600909CO (ex n°11/1342) précisant le montant de la participation du concédant à l'opération, le solde à verser par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ainsi que l'échéancier de versement et précisant la rémunération de l'aménageur sur les dépenses (annexe 2).

Article 4

Est approuvée la convention tripartite entre la Ville, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM qui établit la participation financière de la Ville à l'opération et les modalités de versement à la SOLEAM.(annexe 3). Monsieur le Président est habilité à signer cette convention.

Article 5

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

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

Henri PONS

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« SAVINE BAS »
N° 11/1342**

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

Concession d'Aménagement « SAVINE BAS »

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 11/0839/DEVD du 17/10/2011, transmise au Préfet le 27/10/2011, et notifiée à la SOLEAM le 07/12/2011
	Avenant 1 du 07/11/14 approuvé par DCM 14/0579/UAGP du 10 octobre 2014, notifié à la SOLEAM le 13/11/2014 : approbation participation Ville + démarche optimisation fiscale
	Avenant 2 du 02/07/15 approuvé par DCM 15/0478/UAGP du 29 juin 2015, notifié à la SOLEAM le 20/07/2015: élargissement périmètre concession + CRAC au 31/12/2014
	Avenant 3 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
Durée initiale :	7 ans - Echéance actuelle : 15/12/18
Prorogation :	2 ans - Echéance au 15/12/2020
Mode de rémunération :	5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement. Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	14 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	11 390 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	0 %
Commercialisation :	néant

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

DUP :	à élaborer
-------	------------

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2014 approuvé par DCM de la Ville de Marseille n°15/0478/UAGP du 29 juin 2015
Budget d'origine :	13 880 267 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	28 969 478 € TTC
Participation d'origine :	1 482 439 €
Participation du CRAC au 31/12/2015 :	5 352 051 €
Participation versée au 31/12/2015 :	500 000 €

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

Contexte et genèse de l'opération de la Savine

La Ville a approuvé le programme et la convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de la Savine dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille par délibération du 1^{er} février 2008, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 30 mars 2009.

L'objectif de ce PRU est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé.

Une première phase du projet à échéance de 2020 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logement sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération de son Conseil Municipal du 17 octobre 2011, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement de la Savine à la SOLEAM.

Le périmètre de l'opération d'aménagement de la Savine se développe sur un territoire d'environ 14 hectares bordé par le chemin du Vallon des Tuves, le boulevard de la Savine, et la Traverse Bérenger.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

L'avancement actuel du projet

La concession d'aménagement de la Savine est entrée en phase opérationnelle.

La SOLEAM a désigné le maître d'œuvre qui réalisera l'ensemble des travaux d'aménagement des espaces publics. L'Avant-Projet (AVP) a été validé, suivant un montant de 15 036 384 € HT, en dépassement par rapport au budget jusqu'à présent arrêté. Ce budget sera affiné dans le cadre des Projets (PRO) à venir avec une recherche constante d'économies possibles.

Simultanément, le bailleur social LOGIREM a débuté la construction des 145 logements sociaux qui sont érigés en lisière du Parc, et poursuit les relogements et les démolitions des bâtiments.

Transfert de concédant

Par délibération du 23 octobre 2015 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 Savine.

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

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

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

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

Par avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération de la Savine du 7 décembre 2011.

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

I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2015

Suite à l'évolution du Projet de Renouvellement Urbain de la Savine qui a fait l'objet d'un Avenant n°3 (de clôture) à la convention pluri-annuelle, la SOLEAM a enclenché le lancement des études et de la commercialisation prévues lors du dernier CRAC.

1. Foncier en 2015

Pour mémoire :

Par délibération du 09/02/2009, et par convention du 24/02/2009, la Ville de Marseille a confié une mission d'intervention foncière sur le site de la Savine Bas à l'EPF PACA pour obtenir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption urbain. Par avenant n°4, la durée de la convention initiale a été prorogée jusqu'au 31/12/2018, approuvé par délibération du Conseil Municipal n°14/0836/UAGP du 15/12/2014.

La SOLEAM concessionnaire s'est substituée à la Ville de Marseille pour le rachat des terrains et immeubles acquis par l'EPF PACA et reprend l'ensemble des négociations foncières, y compris les fonds de commerce.

Par acte authentique du 08 octobre 2015, la SOLEAM a fait l'acquisition des parcelles 898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (ex i116), d'une superficie totale de 3 741 m², appartenant à l'EPF PACA (ex ARDUINO BERTOLINO). L'acquisition de ces terrains permettra la réalisation des mails du chemin de Saint-Antoine et du Vallon des Tuves ainsi que la commercialisation du programme TU 01 « Bosphore », pour la construction de logements sociaux.

2. Commercialisation en 2015

En 2015, deux compromis de vente ont été signés avec le bailleur social Immobilière Méditerranée (3F).

• TU 01 dit « Bosphore »

Un compromis de vente a été signé le 15 décembre 2015 avec Immobilière Méditerranée pour la réalisation d'un programme mixte de logements locatifs sociaux de 2 853 m² de surface de plancher et de commerces en rez-de-chaussée de 500 m² SDP, soit 3 353 m² SDP au total, sur un terrain de 2 437 m², situé chemin du Vallon des Tuves, pour un prix de cession de 487 950€ HT.

Les parcelles concernées sont :

- 898 i 187: 1 273 m² (acquis par SOLEAM le 08.10.2015 auprès de l'EPF)
- 898 i 195p : 1 154 m² (acquis par SOLEAM le 08.10.2015 auprès de l'EPF)
- 898 i 117p : 10 m² environ à acquérir auprès de la Métropole

- **TU 05 dit « Proue »**

Un compromis de vente a été signé le 15 décembre 2015 avec Immobilière Méditerranée pour la réalisation d'un programme mixte de logements locatifs sociaux de 2 100 m² de surface de plancher et de commerces en rez-de-chaussée de 200 m² SDP, soit 2 300 m² SDP au total, sur un terrain de 805 m², situé à l'angle du chemin du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine, pour un prix de cession de 339 000€ HT.

Les parcelles concernées sont :

- 898 i 175p : 361 m² environ à acquérir auprès de la Métropole
- 898 i 176p : 417 m² environ à acquérir auprès de la Métropole
- 898 i 177p : 27 m² environ à acquérir auprès de la Métropole

Les dates clés des 2 compromis de vente sont :

- dépôt des permis de construire avant le 15 octobre 2016 (soit 10 mois à compter de la signature du compromis)
- obtention des permis de construire et purge du recours des tiers avant le 15 juin 2017
- signature des actes authentiques avant le 15 juin 2017 (soit 18 mois à compter de la signature du compromis)
- livraison des constructions avant le 15 décembre 2018 (soit 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique)

3. Les dossiers en phase « études » en 2015

- **Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics**

La SOLEAM a lancé un accord cadre de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des espaces publics et du Parc Canal. Ce dernier a été attribué au Groupement Laverne (paysagiste)/Safege (Bureau d'études) et In Strada (architecte).

Il s'agit de l'Accord-cadre n°15.58 avec un montant minimum fixé en quantité et sans maximum, d'une durée de 4 ans à compter de sa notification, soit jusqu'au 28 juillet 2019.

Plusieurs marchés subséquents ont été lancés :

- Marché subséquent n°15.63 à bons de commande pour les missions complémentaires traitées à prix unitaires.
- Marché subséquent n°15.64 de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un AVP GLOBAL d'un montant total HT de 134 948,68 €.

L'OS de démarrage de la mission AVP a été lancé, l'AVP a été rendu mi-avril 2016, avec un dépassement du budget jusqu'à présent arrêté. Bien que des économies aient déjà été trouvées au stade de l'AVP (finalement validé au montant de 15 036 384 € HT), la démarche devra être poursuivie dans le cadre des PRO pour réduire la participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan.

En fonction de nombreux paramètres: acquisitions foncières, contentieux en cours, date prévisionnelle de livraison des constructions, travaux de réhabilitation réalisés par LOGIREM.. les travaux seront phasés et la SOLEAM enclenchera les marchés subséquents pour les éléments de mission de maîtrise d'œuvre allant des études de projet (PRO) à l'assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception (AOR) pour les travaux à réaliser.

4. Les dossiers en phase « travaux » en 2015

Les études de maîtrise d'œuvre étant en cours, il n'y a pas eu de travaux engagés en 2015.

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

La mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement de la Savine impose le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage correspondant notamment aux missions ci-dessous :

- Architecte conseil : GERME & JAM, marché notifié le 03/11/14 pour 74 800 € HT pour 4 ans soit jusqu'au 03/11/18 (M14.85).
- Géomètre expert : Cabinet Arragon, marché notifié le 18/04/14 pour 89 500 € HT pour 4 ans soit jusqu'au 18/04/18 (M14.31).
- AMO pour la programmation d'un plan de merchandisage (C2J CONSEIL)

Le secteur commercial du Vallon des Tuves, qui constitue l'accès au quartier depuis la principale voie de desserte urbaine, le boulevard de Bosphore, doit être restructuré. Cette réorganisation de l'ensemble du pôle commercial du Vallon des Tuves doit permettre le transfert, dans des meilleures conditions de fonctionnement, de certains commerçants en place et, si le potentiel commercial du secteur est suffisant, permettre l'arrivée de nouvelles activités de commerces et de services. Afin de mieux appréhender les enjeux et de réfléchir à un projet correspondant aux besoins futurs de ce secteur, l'étude nous a permis de mesurer le potentiel du site et d'envisager une programmation commerciale cohérente avec le développement du territoire et les besoins de la population.

Casino s'est oralement positionné pour installer une supérette de 400 m² SDP, dans le futur immeuble TU02, situé chemin du Vallon des Tuves.

II. LES ORIENTATIONS POUR LES ANNEES A VENIR

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Foncier Ville**

Les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement appartenant à la Ville vont être transférés à la Métropole Aix-Marseille Provence puis cédés à la SOLEAM par voie d'apport en nature à l'opération en 2016/2017.

- **Foncier EPF**

Les acquisitions des terrains nécessaires pour l'opération, appartenant à l'EPF PACA ou en cours d'acquisition par ce dernier, sont programmées entre 2016 et 2017.

2. En ce qui concerne les commercialisations

La réitération des actes authentiques des îlots TU01 et TU05 est prévue en 2017.

La commercialisation des îlots TU02 et TU03 est programmée entre 2018 et 2020.

3. En ce qui concerne les études

- ***Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (PRO à AOR) sur les espaces publics et le parc urbain***

Une fois l'AVP validé, les marchés subséquents des éléments de missions de maîtrise d'oeuvre « PRO à AOR » seront déclenchés en fonction des secteurs identifiés sur lesquels les travaux pourront démarrer.

4. En ce qui concerne les travaux

Le projet prévoit la requalification de nombreux espaces publics :

- élargissement et requalification des voiries (chemin du Vallon des Tuves, boulevard de la Savine, traverse Béranger, boulevard circulaire...)
- création de plusieurs mails (mails de l'escalier, de la Savine et du Vallon)
- aménagement d'un Parc et de ses liaisons

- ***Le Mail de la Savine***

Le démarrage des travaux du Mail de la Savine et du mail de l'escalier est prévu début 2017.

- ***L'élargissement du chemin du Vallon des Tuves***

La première tranche des travaux de requalification du chemin du Vallon des Tuves démarrera en 2017.

- ***Le Parc Canal***

Le démarrage des travaux du Parc Canal est prévu début 2017.

Les autres travaux d'aménagement s'étaleront entre 2018 et 2021.

Les travaux de démolition et de dépollution des emprises acquises auprès de la Ville seront engagés de 2017 à 2018, après le transfert de propriété.

5. En ce qui concerne les missions d'assistance

La mise en œuvre opérationnelle de la concession d'aménagement de la Savine imposera le recours à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage correspondant notamment aux missions ci-dessous :

- ***Poursuite de la mission d'AMO montage et passation contrat "investisseur commerce" (C.GIIC)***

La SOLEAM doit rechercher plusieurs opérateurs privés pour assurer la réalisation de l'opération d'aménagement de la Savine Bas et souhaite être accompagnée d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour définir le montage approprié, assister l'aménageur dans la recherche et la sélection des candidats.

- ***Lancement d'une mission d'AMO pour la réalisation de la notice de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)***

Mi 2016, la SOLEAM va confier à un prestataire la réalisation de la notice de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE CRACL AU 31/12/2015 ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 - LES DEPENSES

3.1.1. Budget études

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Études d'urbanisme et pré-opérationnelles	94 000	117 000	23 000
AMO	105 000	95 000	-10 000
Études géomètre	107 985	112 985	5 000
Études pollution	60 000	52 000	-8 000
Études géotechniques	30 000	20 000	-10 000
Diagnostics archéologiques	25 000	25 000	0
TOTAL	421 985	421 985	0

Le total du budget études est resté stable mais les différents postes de ce budget ont été répartis et ajustés en fonction des besoins opérationnels identifiés. Ils ont augmenté pour les études d'urbanisme, pré-opérationnelles, et les études de géomètre ; et ont diminué pour les études d'AMO, géotechniques et les diagnostics archéologiques.

3.1.2. Budget foncier

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Protocole foncier Concédant	1 674 585	1 621 298	-53 287
Fonds de commerce foncier Concédant (indemnité d'éviction)	87 000	87 000	0
Acquisitions partenaires institutionnels et biens de retour	4 338 041	2 190 638	-2 147 403
Fonds de commerces (indemnités d'éviction et de transfert)	862 900	862 900	0
Acquisitions terrains privés	0	2 364 468	2 364 468
Frais sur acquisitions/partenaires institutionnels	0	141 768	141 768
Frais sur acquisitions terrains privés	250 651	116 185	-134 466
TOTAL	7 213 177	7 384 257	171 080

Le total du budget foncier a légèrement augmenté.

Le poste « Protocole foncier concédant » a diminué du fait de la réduction des superficies des parcelles du concédant à acquérir.

Le poste « Acquisitions partenaires institutionnels et biens de retour » a diminué d'une part car les montants d'acquisition des biens à l'EPF ont été moins importants, et d'autre part parce que certains biens n'ont pas été acquis par l'EPF et ont basculé dans le poste « Acquisitions terrains privés ».

Un nouveau poste « Acquisition terrains privés » a été créé pour identifier l'ensemble du foncier privé devant être acquis pour les besoins de l'opération.

Le poste "Frais sur acquisitions" a été scindé en deux : un poste pour les « frais d'acquisition partenaires institutionnels et privés » et un poste pour les « frais d'acquisition terrains privés ». La somme de ces postes est en légère augmentation mais est liée aux variations des postes d'acquisitions.

3.1.3. Budget travaux

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Démolitions	180 000	180 000	0
Dépollutions	150 000	150 000	0
Honoraires techniques	1 624 947	1 871 252	246 305
Travaux VRD et espaces publics	15 324 471	18 382 518	3 058 047
TOTAL	17 279 418	20 583 770	3 304 351

Le budget travaux est réévalué sur la base de l'Avant-Projet remis par le groupement de maîtrise d'œuvre mené par l'agence LAVERNE. Celui-ci est en net dépassement du budget jusqu'à présent prévu pour cette opération d'aménagement, bien que des premières pistes d'économies aient été trouvées lors de l'établissement de l'AVP.

Cette recherche d'économies sera poursuivie dans les prochaines phases d'études (PRO) de manière à réduire au maximum la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan.

3.1.4. Budget dépenses annexes

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	150 000	150 000	0
TOTAL	150 000	150 000	0

Le poste « charges de gestion » est resté stable.

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	0	0	0
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	414 908	0	-414 908
Rémunération sur dépenses (calculée sur le total du budget HT diminuée de la part forfaitaire)	563 241	1 047 700	484 459
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération sur recettes	135 660	135 657	-3
Rémunération de liquidation	58 156	36 515	-21 641
TOTAL	1 171 966	1 219 871	47 906

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

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

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

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

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
TVA Résiduelle	-3 009 226	-2 224 151	785 075
Prorata TVA	860 107	0	-860 107
TOTAL	-2 149 119	-2 224 151	-75 032

La variation de la TVA résiduelle, qui est la différence entre la TVA collectée (provenant des cessions et des participations aux équipements) et de la TVA déductible (provenant des dépenses), est liée à la taxation de certaines recettes afin de ne pas affecter le coefficient d'assujettissement de l'opération.

Les participations à l'équilibre du bilan, en nature et les subventions ANRU sont des recettes hors champ qui n'affectent pas le prorata à déduction mais elles pourraient remettre en cause l'activité économique de l'opération.

Il convient de s'interroger sur la notion d'assujetti à la TVA pour les opérations majoritairement financées par ce type d'investissement.

Une analyse fiscale est en cours pour déterminer le coefficient acceptable à cette opération.

3.1.5. Frais financiers

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
FFI Court terme	55 152	2 066	-53 086
FFI Long terme	68 611	0	-68 611
TOTAL	123 763	2 066	-121 697

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

Le poste « frais financiers Long terme » diminue du fait du non recours à l'emprunt.

3.2 - LES RECETTES

3.2.1. Cessions

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Cessions de charges foncières Accession libre	777 000	777 000	0
Cessions de charges foncières Accession sociale	387 713	387 713	0
Cessions de charges foncières Locatif libre	42 000	0	-42 000
Cessions de charges foncières Locatif social	753 270	783 812	30 542
Cessions de charges foncières Activités	0	0	0
Cessions de charges foncières Commerces	208 800	216 000	7 200
TOTAL	2 168 783	2 164 525	-4 258

Les cessions de charges foncières diminuent très légèrement, le nouveau programme ne prévoit plus de logements en locatif libre, en revanche il compte plus de logements en locatif social et de commerces.

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Subvention ANRU	8 613 461	8 613 460	-1
Subvention CUMPM	3 000 000	3 000 000	0
Subvention Conseil Régional	1 283 000	1 283 000	0
Subvention Ville (PRU)	0	3 942 450	3 942 450
TOTAL	12 896 461	16 838 910	3 942 449

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

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits financiers	2 863	18 047	15 184
TOTAL	2 863	18 047	15 184

Les produits financiers ont augmenté et sont liés à la trésorerie de l'opération.

3.2.2. Participations

	BILAN APPROUVÉ	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participation en nature (protocoles fonciers Concédant)	1 674 585	1 621 298	-53 287
Participation à l'équilibre du bilan (VDM)	5 568 500	500 000	-5 068 500
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	0	4 852 051	4 852 051
TOTAL	7 243 085	6 973 349	-269 736

La diminution de la participation en nature est liée à la réduction des superficies des terrains du concédant à acquérir par SOLEAM.

La participation à l'équilibre du bilan a été scindée en deux : la participation à l'équilibre du bilan de la Ville, arrêtée au 31/12/2015, puis la participation à l'équilibre du bilan de la Métropole en sa qualité de nouveau concédant. Au global, cette participation diminue de 269 736 €.

* *
*

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
LA SAVINE BAS

BILAN PRÉVISIONNEL
(Montants exprimés en €)

	HT	TVA	TTC	
BUDGET ETUDES				
Études d'urbanisme et pré-opérationnelles	97 500	19 500	117 000	
AMO	79 167	15 833	95 000	
Études géomètre	94 160	18 825	112 985	
Études pollution	43 333	8 667	52 000	
Études géotechniques	16 667	3 333	20 000	
Diagnostics archéologiques	20 833	4 167	25 000	
TOTAL BUDGET ETUDES	351 660	70 325	421 985	
BUDGET FONCIER				
Protocole foncier Concédant	1 621 298	0	1 621 298	
Fonds de commerce foncier Concédant (indemnité d'éviction)	87 000	0	87 000	
Acquisitions partenaires institutionnels et biens de retour	1 930 256	260 381	2 190 638	Acquisitions en TVA sur privés
Fonds de commerces (indemnités d'éviction et de transfert)	862 900	0	862 900	
Acquisitions terrains privés	2 364 468	0	2 364 468	
Frais sur acquisitions/partenaires institutionnels	125 832	15 936	141 768	
Frais sur acquisitions terrains privés	96 821	19 364	116 185	3% du coût des acquisitions
TOTAL BUDGET FONCIER	7 088 575	295 682	7 384 257	
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Démolitions	150 000	30 000	180 000	
Dépollutions	125 000	25 000	150 000	
Honoraires techniques	1 559 377	311 875	1 871 252	
Travaux VRD et espaces publics	15 318 765	3 063 753	18 382 518	
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	17 153 142	3 430 628	20 583 770	
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Charges de gestion	125 000	25 000	150 000	***
Sous-total Charges de gestion	125 000	25 000	150 000	
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	0	0	0	Pas de rémunération sur terrains Ville et institutionnels
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	0	0	0	
Rémunération sur dépenses (calculée sur le total du budget HT diminuée de la part forfaitaire)	1 047 700	0	1 047 700	5% des dépenses diminuée de la part forfaitaire
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	
Rémunération sur recettes	135 657	0	135 657	7% des recettes HT
Rémunération de liquidation	36 515	0	36 515	0,5% de la demi somme des dépenses + recettes HT (forfait init)
Sous-total Rémunérations	1 219 871	0	1 219 871	
TVA Résiduelle	0	-2 224 151	-2 224 151	***
Prorata TVA	0	0	0	***
Sous-total TVA	0	-2 224 151	-2 224 151	
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	1 344 872	-2 199 151	-854 280	
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	2 066	0	2 066	
FFI Long terme	0	0	0	
TOTAL	2 066	0	2 066	
PRIX DE REVIENT TOTAL	25 940 314	1 597 484	27 537 798	
CHIFFRE D'AFFAIRES				
Cessions de charges foncières Accession libre	647 500	129 500	777 000	250 € HT / m2 SDP
Cessions de charges foncières Accession sociale	367 500	20 213	387 713	150 € HT / m2 SDP
Cessions de charges foncières Locatif libre	0	0	0	250 € HT / m2 SDP
Cessions de charges foncières Locatif social	742 950	40 862	783 812	150 € HT / m2 SDP
Cessions de charges foncières Activités	0	0	0	
Cessions de charges foncières Commerces	180 000	36 000	216 000	120 € HT / m2 SDP
Participation en nature (protocoles fonciers Concédant)	1 621 298	0	1 621 298	***
Participation à l'équilibre du bilan (VDM)	500 000	0	500 000	***
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	4 852 051	0	4 852 051	
Biens de retour	1 542 969	0	1 542 969	
Subvention ANRU	8 613 460	0	8 613 460	***
Subvention CUMPM	2 500 000	500 000	3 000 000	***
Subvention Conseil Régional	1 069 167	213 833	1 283 000	***
Subvention Ville (PRU)	3 285 375	657 075	3 942 450	
Produits financiers	18 047	0	18 047	***
TOTAL	25 940 316	1 597 483	27 537 799	

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
LA SAVINE BAS

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

Année	Cumul 31/12/14	Réglé 2 015	Cumul 31/12/15	2016	2017	2018	2019	07/12/2020
DEPENSES								
Budget Études 421 985	13 777	14 160	27 937	114 000	106 000	96 500	77 548	0
Budget Foncier 7 384 257	0	693 810	693 810	1 577 088	571 776	4 541 583	0	0
Budget Travaux 20 583 770	0	0	0	293 014	2 986 500	7 106 000	7 026 125	3 172 131
Budget Des Dépenses Annexes 1 369 872	306 575	138 432	445 007	225 981	166 591	157 648	164 099	210 545
FFI LT de la période 0	0	0	0	0	0	0	0	0
FFI CT de la période 2 066	1 849	217	2 066					
TOTAL 29 761 950	322 201	846 619	1 168 820	2 210 083	3 830 868	11 901 731	7 267 772	3 382 676
RECETTES								
TOTAL 27 537 799	0	1 795 717	1 795 717	3 946 908	4 309 378	9 063 713	3 912 151	4 509 931
Besoin avt financement	-322 201	949 098	626 897	1 736 824	478 511	-2 838 018	-3 355 621	1 127 256
Emprunt					0	0	0	0
Avance				0	0			
Encaissements temporaires				0	0	0	0	0
Tva résiduelle	-615	-1 846	-2 461	142 087	-221 925	-504 320	-455 794	-1 181 739
Rbt emprunt				0	0	0	0	0
Rbt Avance				0	0			
Décaissements temporaires	-615	-1 846	-2 461	142 087	-221 925	-504 320	-455 794	-1 181 739
Solde de trésorerie	-321 586	950 944	629 357	1 594 737	700 436	-2 333 697	-2 899 827	2 308 995
Cumulé	-321 586		629 357	2 224 095	2 924 530	590 833	-2 308 994	0

-321 586€

629 357€

	2,50%	3	1	2	3
CAPITAL REMB				0,00	0,00
CRD			0,00	0,00	0,00
INTERETS				0,00	0,00

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
LA SAVINE BAS

TVA
(Montants exprimés en €)

CUMUL

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				

TVA déductible	363	0	0	2 290 615	6 797 2 461	334 850 -139 627	522 896 82 298	1 230 887 586 619	1 188 945 1 042 412	534 607 1 177 211	3 821 635 2 751 989 0
Tva à payer											
TVA collectée	0	0	0	0	0	619 025	79 046	222 246	277 358	399 808	1 597 483
Crédit TVA à recevoir				1 674	6 989						
Tva résiduelle	0	0	0	-2 290	-6 797	284 175	-443 850	-1 008 641	-911 587	-134 799	-2 224 152
Tva résiduelle retraitée	0	0	0	-615	-2 461	142 087	-221 925	-504 320	-455 794	-1 181 124	-2 224 151

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
LA SAVINE BAS

TRESORERIE PREVISIONNELLE
(Montants exprimés en € TTC)

	TVA	F.S	CPRO initial	Cumul 31/12/2014	Cumul Engagé au 31/12/15	Réglé 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	07/12/2020	CRPO Actualisé
DEPENSES														
Études d'urbanisme et pré-opérationnelles	20%	5%	94 000	5 000	108 080	13 320	89 760	18 320	58 000	20 000	15 000	5 680	0	117 000
AMO	20%	5%	105 000	0	17 760	840	16 920	840	5 000	30 000	30 000	29 160	0	95 000
Études géomètre	20%	5%	107 985	8 777	111 580	0	102 803	8 777	30 000	25 000	25 000	24 208	0	112 985
Études pollution	20%	5%	60 000	0	0	0	0	0	10 000	15 000	15 000	12 000	0	52 000
Études géotechniques	20%	5%	30 000	0	0	0	0	0	5 000	10 000	5 000	0	0	20 000
Diagnostics archéologiques	20%	5%	25 000	0	0	0	0	0	6 000	6 000	6 500	6 500	0	25 000
TOTAL DU BUDGET ÉTUDES			421 985	13 777	237 420	14 160	209 483	27 937	114 000	106 000	96 500	77 548	0	421 985
Protocole foncier Concédant	20%		1 674 585	0	0	0	0	0	0	330 502	1 290 795	0	0	1 621 298
Fonds de commerce foncier Concédant (indemnité d'éviction)			87 000	0	0	0	0	0	0	87 000	0	0	0	87 000
Acquisitions partenaires institutionnels et biens de retour	20%		4 338 041	0	647 660	647 660	0	647 660	1 542 969	5	4	0	0	2 190 638
Fonds de commerces (indemnités d'éviction et de transfert)		5%	862 900	0	0	0	0	0	0	134 400	728 500	0	0	862 900
Acquisitions terrains privés	0%	5%	0	0	0	0	0	0	0	0	2 364 468	0	0	2 364 468
Frais sur acquisitions/partenaires institutionnels	20%		0	0	24 722	46 150	-21 428	46 150	34 119	15 030	46 469	0	0	141 768
Frais sur acquisitions terrains privés	20%	5%	250 651	0	0	0	0	0	0	4 838	111 347	0	0	116 185
TOTAL DU BUDGET FONCIER			7 213 177	0	672 382	693 810	-21 428	693 810	1 577 088	571 776	4 941 583	0	0	7 384 257
Démolitions	20%	5%	180 000	0	0	0	0	0	0	50 000	50 000	80 000	0	180 000
Dépollutions	20%	5%	150 000	0	0	0	0	0	0	25 000	30 000	30 000	65 000	150 000
Honoraires techniques	20%	5%	1 624 947	0	0	0	0	0	293 014	271 500	646 000	638 739	21 999	1 871 252
Travaux VRD et espaces publics	20%	5%	15 324 471	0	0	0	0	0	0	2 640 000	6 380 000	6 277 386	3 085 132	18 382 518
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			17 279 418	0	0	0	0	0	293 014	2 986 500	7 106 000	7 026 125	3 172 131	20 583 770
Charges de gestion	20%	5%	150 000	0	10 038	9 488	550	9 488	25 000	25 000	25 000	30 000	35 512	150 000
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération forfaitaire prise par anticipation			414 908	306 575	405 016	98 440	0	405 016	182 980	-24 169	-327 786	-168 056	-67 985	0
Rémunération sur dépenses (calculée sur le total du budget HT diminuée de la part forfaitaire)			563 241	0	1 560	1 560	0	1 560	18 001	136 817	460 434	297 236	133 652	1 047 700
Rémunération de proximité et de gestion			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération sur recettes	20%		135 660	0	57 887	28 943	28 943	28 943	0	28 943	0	4 919	72 851	135 657
Rémunération de liquidation			58 156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36 515	36 515
Prorata TVA / TVA sur marge			860 107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			2 182 073	306 575	474 500	138 432	29 493	445 007	225 981	166 591	157 648	164 099	210 545	1 369 872
TOTAL DES DEPENSES			27 096 653	320 352	1 384 303	846 402	217 549	1 166 754	2 210 083	3 830 868	11 901 731	7 267 772	3 382 676	29 759 883
	TVA	F.S	CRPO Actualisé	Cumul 31/12/2014	Cumul Engagé au 31/12/15	Réglé 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	07/12/2020	CRPO Actualisé
RECETTES														
Cessions de charges foncières Accession libre	20%	5,83%	777 000	0	0	0	0	0	0	0	0	58 625	718 375	777 000
Cessions de charges foncières Accession sociale	5,50%	6,64%	387 713	0	0	0	0	0	0	0	0	18 375	369 338	387 713
Cessions de charges foncières Locatif libre	20%	5,83%	42 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions de charges foncières Locatif social	5,50%	6,64%	753 270	0	0	0	0	0	37 148	746 665	0	0	0	783 812
Cessions de charges foncières Activités			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessions de charges foncières Commerces	20%	5,83%	208 800	0	0	0	0	0	4 200	96 600	0	4 800	110 400	216 000
Participation en nature (protocoles fonciers Concédant)			1 674 585	0	0	0	0	0	0	330 502	1 290 795	0	0	1 621 298
Participation à l'équilibre du bilan (VDM)			5 568 500	0	500 000	500 000	0	500 000	0	0	0	0	0	500 000
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)			0	0	0	0	0	0	185 850	0	2 500 000	2 166 201	0	4 852 051
Biens de retour			1 900 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 542 969	1 542 969
Subvention ANRU			8 613 461	0	8 613 461	1 292 019	7 321 442	1 292 019	0	3 000 000	4 321 441	0	0	8 613 460
Subvention CUMPM	20%		3 000 000	0	0	0	0	0	2 400 000	0	600 000	0	0	3 000 000
Subvention Conseil Régional	20%		1 283 000	0	0	0	0	0	0	128 300	350 000	350 000	454 700	1 283 000
Subvention Ville (PRU)	20%		0	0	0	0	0	0	1 314 150	0	0	1 314 150	1 314 150	3 942 450
Produits financiers			2 863	0	3 698	3 698	0	3 698	5 560	7 311	1 477	0	0	18 047
TOTAL			24 211 191	0	9 117 159	1 795 717	7 321 442	1 795 717	3 946 908	4 309 378	9 063 713	3 912 151	4 509 931	27 537 799
TOTAL DES RECETTES			24 211 191	0	9 117 159	1 795 717	7 321 442	1 795 717	3 946 908	4 309 378	9 063 713	3 912 151	4 509 931	27 537 799

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

LA SAVINE BAS

CRAC au 31/12/2015

TABLEAU DES ÉCARTS

(Montants exprimés en € TTC)

	BUDGET PRÉV. 31/12/2015	BUDGET NOUVEAU PROJET 2016	ÉCARTS
BUDGET ETUDES			
Études d'urbanisme et pré-opérationnelles	94 000	117 000	23 000
AMO	105 000	95 000	-10 000
Études géomètre	107 985	112 985	5 000
Études pollution	60 000	52 000	-8 000
Études géotechniques	30 000	20 000	-10 000
Diagnostics archéologiques	25 000	25 000	0
TOTAL BUDGET ETUDES	421 985	421 985	0

BUDGET FONCIER			
Protocole foncier Concédant	1 674 585	1 621 298	-53 287
Fonds de commerce foncier Concédant (indemnité)	87 000	87 000	0
Acquisitions partenaires institutionnels et biens d'	4 338 041	2 190 638	-2 147 403
Fonds de commerces (indemnités d'éviction et de	862 900	862 900	0
Acquisitions terrains privés	0	2 364 468	2 364 468
Frais sur acquisitions/partenaires institutionnels	0	141 768	141 768
Frais sur acquisitions terrains privés	250 651	116 185	-134 466
TOTAL BUDGET FONCIER	7 213 177	7 384 257	171 080

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT			
Démolitions	180 000	180 000	0
Dépollutions	150 000	150 000	0
Honoraires techniques	1 624 947	1 871 252	246 305
Travaux VRD et espaces publics	15 324 471	18 382 518	3 058 047
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	17 279 418	20 583 770	3 304 351

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI			
Charges de gestion	150 000	150 000	0
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	0	0	0
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	414 908	0	-414 908
Rémunération sur dépenses (calculée sur le total d	563 241	1 047 700	484 459
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunération sur recettes	135 660	135 657	-3
Rémunération de liquidation	58 156	36 515	-21 641
TVA Résiduelle	-3 009 226	-2 224 151	785 075
Prorata TVA	860 107	0	-860 107
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	-827 153	-854 280	-27 126

BUDGET DE FRAIS FINANCIERS			
FFI Court terme	55 152	2 066	-53 086
FFI Long terme	68 611	0	-68 611
TOTAL	123 763	2 066	-121 697

PRIX DE REVIENT TOTAL	24 211 191	27 537 798	3 326 608
------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

CHIFFRE D'AFFAIRES			
Cessions de charges foncières Accession libre	777 000	777 000	0
Cessions de charges foncières Accession sociale	387 713	387 713	0
Cessions de charges foncières Locatif libre	42 000	0	-42 000
Cessions de charges foncières Locatif social	753 270	783 812	30 542
Cessions de charges foncières Activités	0	0	0
Cessions de charges foncières Commerces	208 800	216 000	7 200
Participation en nature (protocoles fonciers Conce	1 674 585	1 621 298	-53 287
Participation à l'équilibre du bilan (VDM)	5 568 500	500 000	-5 068 500
Participation à l'équilibre du bilan (Métropole)	0	4 852 051	4 852 051
Biens de retour (Phase 2)	1 900 000	1 542 969	-357 031
Subvention ANRU	8 613 461	8 613 460	-1
Subvention CUMPM	3 000 000	3 000 000	0
Subvention Conseil Régional	1 283 000	1 283 000	0
Subvention Ville (PRU)	0	3 942 450	3 942 450
Produits financiers	2 863	18 047	15 184
TOTAL	24 211 191	27 537 799	3 326 607

MARGE NETTE	0	0	-1
--------------------	----------	----------	-----------

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

	Prévisionnel 2015	Réalisé 2015	ÉCARTS	COMMENTAIRES
BUDGET ETUDES				
Études d'urbanisme et pré-opérationnelles	25 000	13 320	-11 680	Provision surévaluée - Réalisé 2015: Potentiel commercial et élaboration du plan de marchandisage
AMO	35 000	840	-34 160	Provision surévaluée - Réalisé 2015: Montage et passation d'un contrat de partenariat avec un investisseur commerce
Études géomètre	30 000	0	-30 000	Poste non consommé, lié à l'avancement opérationnel
Études pollution	27 500	0	-27 500	Poste non consommé, lié à l'avancement opérationnel
Études géotechniques	10 000	0	-10 000	Poste non consommé, lié à l'avancement opérationnel
Diagnostics archéologiques	15 000	0	-15 000	Poste non consommé, lié à l'avancement opérationnel
TOTAL BUDGET ETUDES	142 500	14 160	128 340	
BUDGET FONCIER				
Protocole foncier Concédant	0	0	0	RAS
Fonds de commerce foncier Concédant (indemnité d'éviction)	0	0	0	RAS
Acquisitions partenaires institutionnels et biens de retour	647 660	647 660	0	RAS
Fonds de commerces (indemnités d'éviction et de transfert)	0	0	0	RAS
Acquisitions terrains privés	0	0	0	RAS
Frais sur acquisitions/partenaires institutionnels	23 316	46 150	22 834	Frais d'acquisition plus importants que prévus
Frais sur acquisitions terrains privés	0	0	0	RAS
TOTAL BUDGET FONCIER	670 976	693 810	22 834	
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Démolitions	0	0	0	RAS
Dépollutions	0	0	0	RAS
Honoraires techniques	60 000	0	-60 000	Lié à l'avancement opérationnel - Attribution de l'accord cadre de MOE des espaces publics le 28/07/15
Travaux VRD et espaces publics	0	0	0	RAS
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	60 000	0	-60 000	
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Charges de gestion	15 000	9 488	-5 512	Lié à l'avancement opérationnel
Rémunération sur terrains Ville et institutionnels	0	0	0	RAS
Rémunération forfaitaire prise par anticipation	100 000	98 440	-1 560	Lié au poste ci-dessous
Rémunération sur dépenses (calculée sur le total du budget HT diminuée de l'anticipation)	0	1 560	1 560	Lié aux dépenses
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	RAS
Rémunération sur recettes	5 397	28 943	23 546	Lié aux recettes
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	-74 040	-1 846	72 194	Lié aux recettes et dépenses
Prorata TVA	0	0	0	RAS
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	46 357	136 586	90 229	
BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	0	217	217	Ecart lié au déficit de l'opération - Pas d'emprunt mis en place
FFI Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	0	217	217	
PRIX DE REVIENT TOTAL				
	919 834	844 774	181 621	
CHIFFRE D'AFFAIRES				
Cessions de charges foncières Accession libre	0	0	0	RAS
Cessions de charges foncières Accession sociale	0	0	0	RAS
Cessions de charges foncières Locatif libre	3 500	0	-3 500	Pas de logements locatifs libres réalisés dans le programme TU01 "Bosphore"
Cessions de charges foncières Locatif social	71 400	0	-71 400	2 compromis signés avec Immobilière Méd le 15/12/15 mais les acomptes ont été encaissés le 13/01/16 (37 148€ en loc soc)
Cessions de charges foncières Activités	0	0	0	RAS
Cessions de charges foncières Commerces	7 800	0	-7 800	2 compromis signés avec Immobilière Méd le 15/12/15 mais les acomptes ont été encaissés le 13/01/16 (4 200€ en commerces)
Participation en nature (protocoles fonciers Concédant)	0	0	0	RAS
Participation à l'équilibre du bilan (VDM)	500 000	500 000	0	RAS
Biens de retour	0	0	0	RAS
Subvention ANRU	1 292 020	1 292 019	-1	RAS
Subvention CUMPM	0	0	0	RAS
Subvention Conseil Régional	0	0	0	RAS
Subvention Ville (PRU)	0	0	0	RAS
Produits financiers	2 863	3 698	835	Suit la trésorerie de l'opération
TOTAL	1 877 583	1 795 717	-81 866	

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
LA SAVINE BAS**

DÉTAIL DES DÉPENSES À ENGAGER (montants exprimés en €)

Protocoles fonciers concédant

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
898 I 4 - rue de la Pagode - CONCEDANT	7 823 m2	1 290 795 €	1 290 795 €	0	0	0	0	0	0	0	1 290 795	0	0
898 I 117 - ch Vallon des Tuves (Alimentation/Taxiphone - M. KEBA) - CONCEDANT	273 m2	45 045 €	45 045 €	0	0	0	0	0	0	45 045	0	0	0
898 I 144 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	952 m2	157 080 €	157 080 €	0	0	0	0	0	0	157 080	0	0	0
898 I 175 p (ex 898 I 135) - bd de la Savine - CONCEDANT	361 m2	59 565 €	59 565 €	0	0	0	0	0	0	59 565	0	0	0
898 I 176 (ex 898 I 135) - bd de la Savine - CONCEDANT	417 m2	68 805 €	68 805 €	0	0	0	0	0	0	68 805	0	0	0
898 B 144 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	10 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 145 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	106 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 150 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	156 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 151 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	159 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 156 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	109 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 I 170 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	21 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 I 177 - ch Vallon des Tuves - CONCEDANT	16 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
TOTAL	10 443 m2	1 621 297	1 621 298	0	0	0	0	0	0	330 502	1 290 795	0	0

Fonds de commerce concédant

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
898 I 117 FONDS DE COMMERCE (Epicierie de nuit M. NEKAI et coffeur - M. KEBA) - Eviction	115 m2	87 000 €	87 000 €	0	0	0	0	0	0	87 000	0	0	0
TOTAL	115 m2	87 000	87 000	0	0	0	0	0	0	87 000	0	0	0

Acquisitions partenaires institutionnels

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
898 I 187, 189, 192, 193 et 195 (ex I116) - ch Vallon des Tuves - EPF PACA (ARDUINO BERTOLINO)	3 741 m2	539 717 €	647 660 €	0	0	0	647 660	647 660	0	0	0	0	0
898 B 12 - Béranger (Métropole - Canal)	245 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 5 - traverse Béranger - LOGIREM	751 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 42 - traverse Béranger - LOGIREM	2 249 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 86 p - 99 bd de la Savine - LOGIREM	8 788 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 152, 153, 154p, 155 - 38 ch Vallon des Tuves - LOGIREM	191 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 158, 159 - bd de la Savine - LOGIREM	272 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 168 - bd de la Savine - LOGIREM	212 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
898 B 5 - LOGIREM (emprise pont Traverse Béranger)	751 m2	1 €	1 €	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
TOTAL	17 200 m2	539 725	647 669	0	0	0	647 660	647 660	0	5	4	0	0

Fonds de commerce

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
904 L 124 FONDS DE COMMERCE Bar Brasserie Tabac PMU (M.Zidat)	250 m2												
Eviction bar-brasserie-PMU		134 400 €	134 400 €	0	0	0	0	0	0	134 400	0	0	0
Option Transfert tabac presse (local de 80 m2)		228 500 €	228 500 €	0	0	0	0	0	0	0	228 500	0	0
Plus-value pour éviction tabac-presse		251 960 €	251 960 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sous-total		362 900 €	362 900 €										
898 I 169 FONDS DE COMMERCE PHARMACIE (Mme Gerin)	75 m2												
Option Transfert (local de 150 m2)		280 000 €	280 000 €	0	0	0	0	0	0	0	280 000	0	0
Plus-value pour Eviction		820 000 €	820 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sous-total		280 000 €	280 000 €										
898 I 169 FONDS DE COMMERCE BOULANGERIE (M. Chembi)	210 m2												
Option Eviction		170 000 €	170 000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Option Transfert (local de 150 m2)		220 000 €	220 000 €	0	0	0	0	0	0	0	220 000	0	0
sous-total		220 000 €	220 000 €										
TOTAL	535 m2	862 900	862 900	0	0	0	0	0	0	134 400	728 500	0	0

Biens de retour

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
904 L 124 - EPF PACA (MISSERLIAN ZIDAT) - Bar tabac	654 m2	244 230 €	262 118 €	0	0	0	0	0	262 118	0	0	0	0
904 L 280 - EPF PACA (MISSERLIAN) - Terrain de boules	930 m2	127 893 €	131 429 €	0	0	0	0	0	131 429	0	0	0	0
898 B 166 (ex 810) - EPF PACA (MARKASSIAN)	1 512 m2	457 851 €	549 422 €	0	0	0	0	0	549 422	0	0	0	0
904 L 284 - EPF PACA (DELERIA)	1 416 m2	500 000 €	600 000 €	0	0	0	0	0	600 000	0	0	0	0
TOTAL	4 512 m2	1 329 974	1 542 969	0	0	0	0	0	1 542 969	0	0	0	0

Acquisitions privés

	Estimation des superficies à acquérir	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
898 B 8 - 56 ch Vallon des Tuves	22 m2	2 640 €	3 168 €	0	0	0	0	0	0	3 168	0	0	0
898 B 55 - Traverse Béranger (clôture)	21 m2	2 520 €	3 024 €	0	0	0	0	0	0	3 024	0	0	0
898 B 62 - 50 ch Vallon des Tuves	683 m2	81 960 €	98 352 €	0	0	0	0	0	0	98 352	0	0	0
898 B 63 - 46 ch Vallon des Tuves	70 m2	8 400 €	10 080 €	0	0	0	0	0	0	10 080	0	0	0
898 B 74 - 50 ch Vallon des Tuves	483 m2	57 960 €	69 552 €	0	0	0	0	0	0	69 552	0	0	0
898 B 75 - ch Vallon des Tuves	209 m2	25 080 €	30 096 €	0	0	0	0	0	0	30 096	0	0	0
898 B 150 - ch Vallon des Tuves	156 m2	18 720 €	22 464 €	0	0	0	0	0	0	22 464	0	0	0
898 B 151 - ch Vallon des Tuves	199 m2	23 880 €	28 656 €	0	0	0	0	0	0	28 656	0	0	0
898 B 158 - bd de la Savine	159 m2	19 080 €	22 896 €	0	0	0	0	0	0	22 896	0	0	0
898 B 159 - bd de la Savine	113 m2	13 560 €	16 272 €	0	0	0	0	0	0	16 272	0	0	0
898 B 167 - ch Vallon des Tuves	525 m2	63 000 €	75 600 €	0	0	0	0	0	0	75 600	0	0	0
898 I 2 - KIPTIOGLOU MARGUARIAN	1 716 m2	473 420 €	568 104 €	0	0	0	0	0	0	568 104	0	0	0
898 I 114 - 3 traverse Eglise Borel (mail ch Saint-Antoine)	49 m2	5 880 €	7 056 €	0	0	0	0	0	0	7 056	0	0	0
898 I 169 - TROIN	667 m2	1 004 850 €	1 205 820 €	0	0	0	0	0	0	1 205 820	0	0	0
898 I 186 - 9 traverse Eglise Borel (mail chemin Saint-Antoine)	406 m2	48 720 €	58 464 €	0	0	0	0	0	0	58 464	0	0	0
898 I 188 - ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino - Jardinier)	269 m2	32 280 €	38 736 €	0	0	0	0	0	0	38 736	0	0	0
898 I 190 - ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino - Jardinier)	99 m2	11 880 €	14 256 €	0	0	0	0	0	0	14 256	0	0	0
898 I 191 - ch St-Antoine à St Joseph (Indivision Arduino - Jardinier)	33 m2	3 960 €	4 752 €	0	0	0	0	0	0	4 752	0	0	0
898 I 194 - ch de Saint-Antoine (mail ch Saint-Antoine)	155 m2	18 600 €	22 320 €	0	0	0	0	0	0	22 320	0	0	0
904 K 68 - ch Vallon des Tuves (carrefour Traverse Béranger)	41 m2	4 920 €	5 904 €	0	0	0	0	0	0	5 904	0	0	0
904 K 110 - ch Vallon des Tuves	409 m2	49 080 €	58 896 €	0	0	0	0	0	0	58 896	0	0	0
TOTAL	6 484 m2	1 970 390	2 364 468	0	0	0	0	0	0	2 364 468	0	0	0

Démolitions

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
Démolitions sur parcelles Ville de Marseille (I 117 et I 144)	150 000	180 000	0	0	0	0	0	0	50 000	50 000	80 000	0
TOTAL	150 000	180 000	0	0	0	0	0	0	50 000	50 000	80 000	0

Dépollution

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dépollution sur parcelles acquises	125 000	150 000	0	0	0	0	0	0	25 000	30 000	30 000	65 000
TOTAL	125 000	150 000	0	0	0	0	0	0	25 000	30 000	30 000	65 000

Honoraires techniques

	Coût total HT	Coût total TTC	Cumul fin 2013	2014	Cumul fin 2014	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
(Moe, CSPS, CT, OPC...												

DÉTAIL DES RECETTES À ENCAISSER

TU 01 - "Bosphore" ilot 1

Détail des cessions des charges foncières

(Montants exprimés en € - Données)

Preneurs	Programme	TOTAL SDP cédée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
Immobilier Méditerranée	Locatif social (38 logements)	2 853 m2	150,00 €	427 950	451 487	0	0	21 398	430 090	0	0	0
Immobilier Méditerranée	Commerce	500 m2	120,00 €	60 000	72 000	0	0	3 000	69 000	0	0	0
TOTAL		3 353 m2		487 950	523 487	0	0	24 398	499 090	0	0	0

35 537

35 537

TU 05 - "Proue" ilot 2

Détail des cessions des charges foncières

(Montants exprimés en € - Données)

Preneurs	Programme	TOTAL SDP cédée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
Immobilier Méditerranée	Locatif social (28 logements)	2 100 m2	150,00 €	315 000	332 325	0	0	15 750	316 575	0	0	0
Immobilier Méditerranée	Commerce	200 m2	120,00 €	24 000	28 800	0	0	1 200	27 600	0	0	0
TOTAL		2 300 m2		339 000	361 125	0	0	16 950	344 175	0	0	0

22 125

22 125

TU 02

Détail des cessions des charges foncières

(Montants exprimés en € - Données)

Preneurs	Programme	TOTAL SDP cédée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
***	Accession libre (7 logements)	490 m2	250,00 €	122 500	147 000	0	0	0	0	0	6 125	140 875
***	Accession sociale (35 logements)	2 450 m2	150,00 €	367 500	387 713	0	0	0	0	0	18 375	369 338
***	Commerce	800 m2	120,00 €	96 000	115 200	0	0	0	0	0	4 800	110 400
TOTAL		3 740 m2		586 000	649 913	0	0	0	0	0	29 300	620 613

63 913

63 913

TU 03

Détail des cessions des charges foncières

(Montants exprimés en € - Données)

Preneurs	Programme	TOTAL SDP cédée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
***	Accession libre (30 logements)	2 100 m2	250,00 €	525 000	630 000	0	0	0	0	0	52 500	577 500
TOTAL		2 100 m2		525 000	630 000	0	0	0	0	0	52 500	577 500

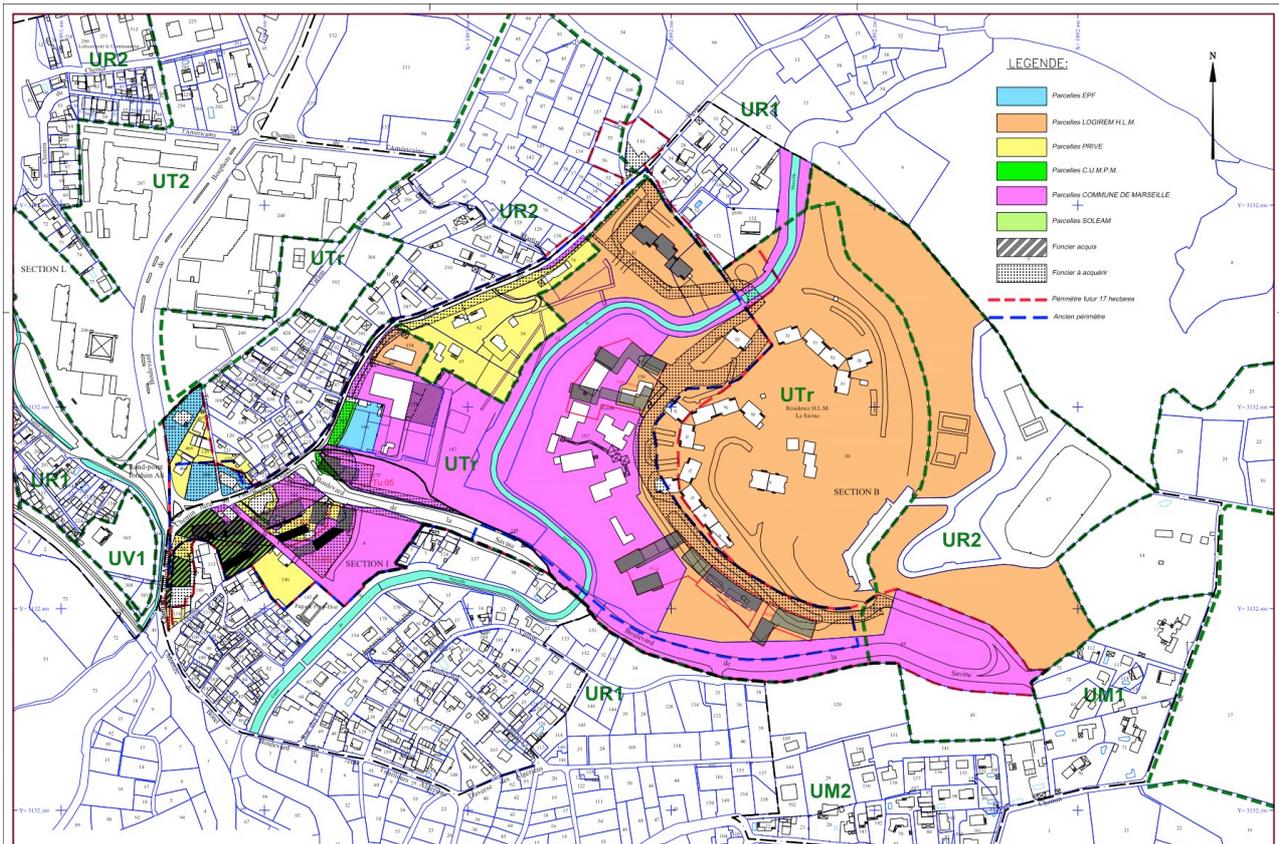
105 000

105 000

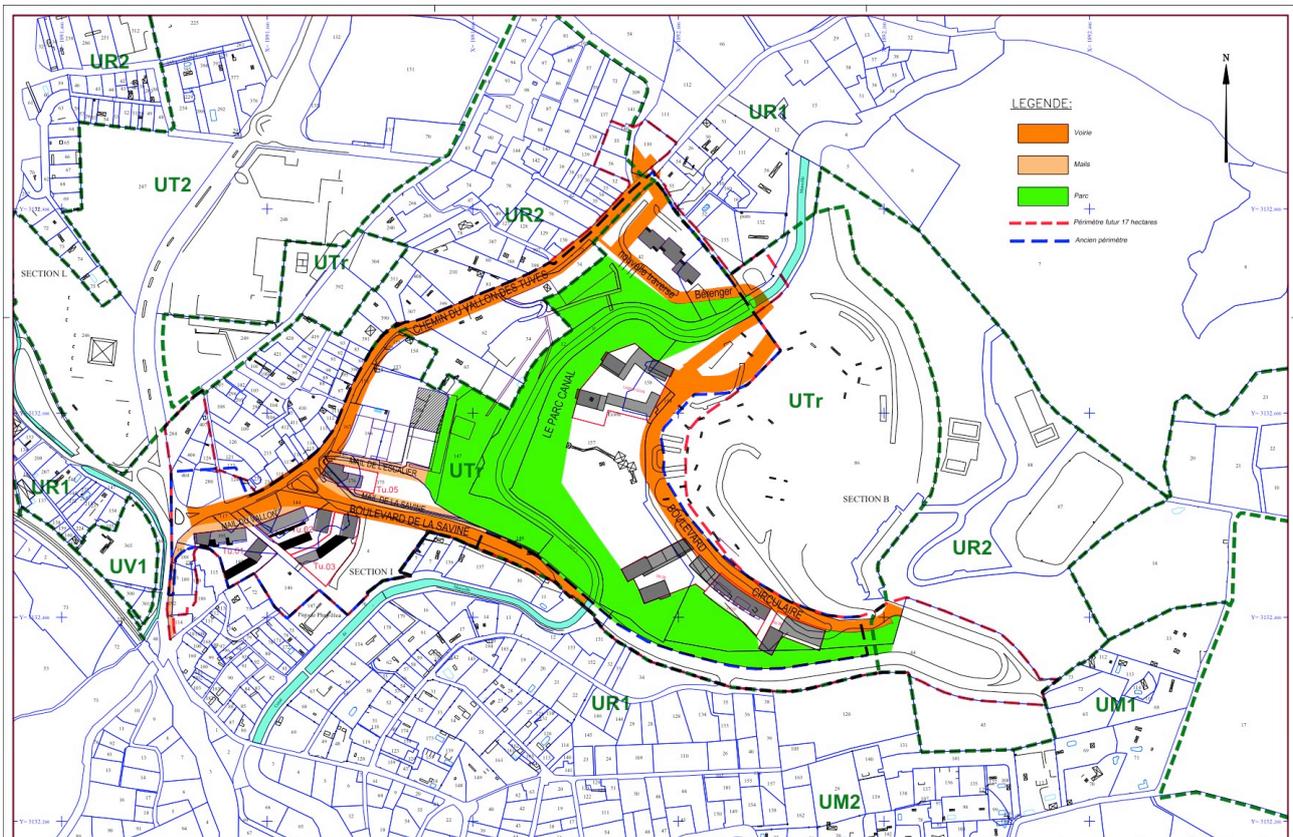
TOTAL DES RECETTES DE CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES PAR VOCATION (hors FONCIÈRE DU LOGEMENT) :

Programme	TOTAL SDP cédée	Coût unitaire par m2 SDP	Montant total € HT	Montant Total € TTC	2015	Cumul fin 2015	2016	2017	2018	2019	2020
Accession libre (37)	2 590 m2	250,00 €	647 500	777 000	0	0	0	0	0	58 625	718 375
Accession sociale (35)	2 450 m2	150,00 €	367 500	387 713	0	0	0	0	0	18 375	369 338
Locatif libre (2)	0 m2	250,00 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locatif social (66)	4 953 m2	150,00 €	742 950	783 812	0	0	37 148	746 665	0	0	0
Commerce	1 500 m2	120,00 €	180 000	216 000	0	0	4 200	96 600	0	4 800	110 400
TOTAL	11 493 m2		1 937 950	2 164 525	0	0	41 348	843 265	0	81 800	1 198 113

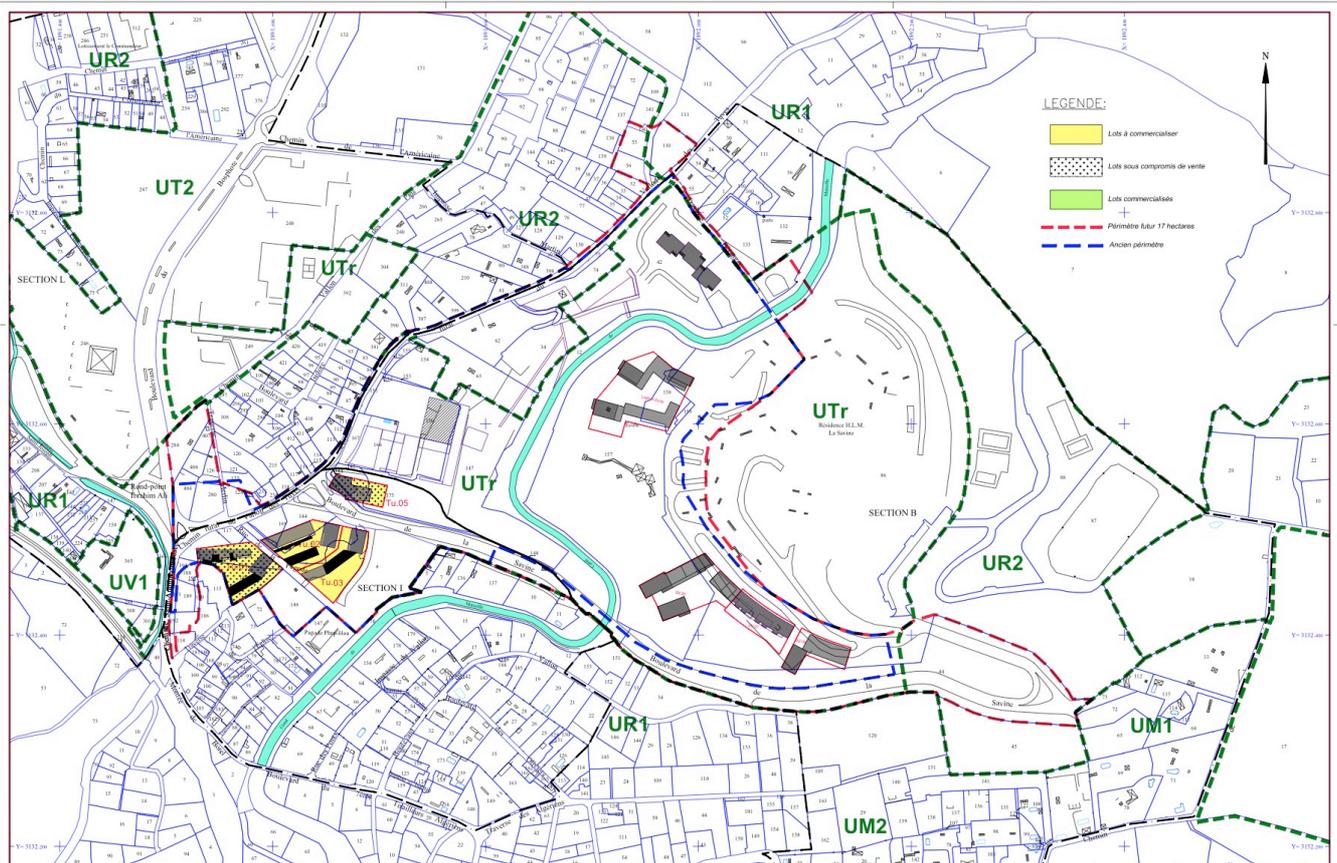
PLAN D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2015
PRU SAVINE



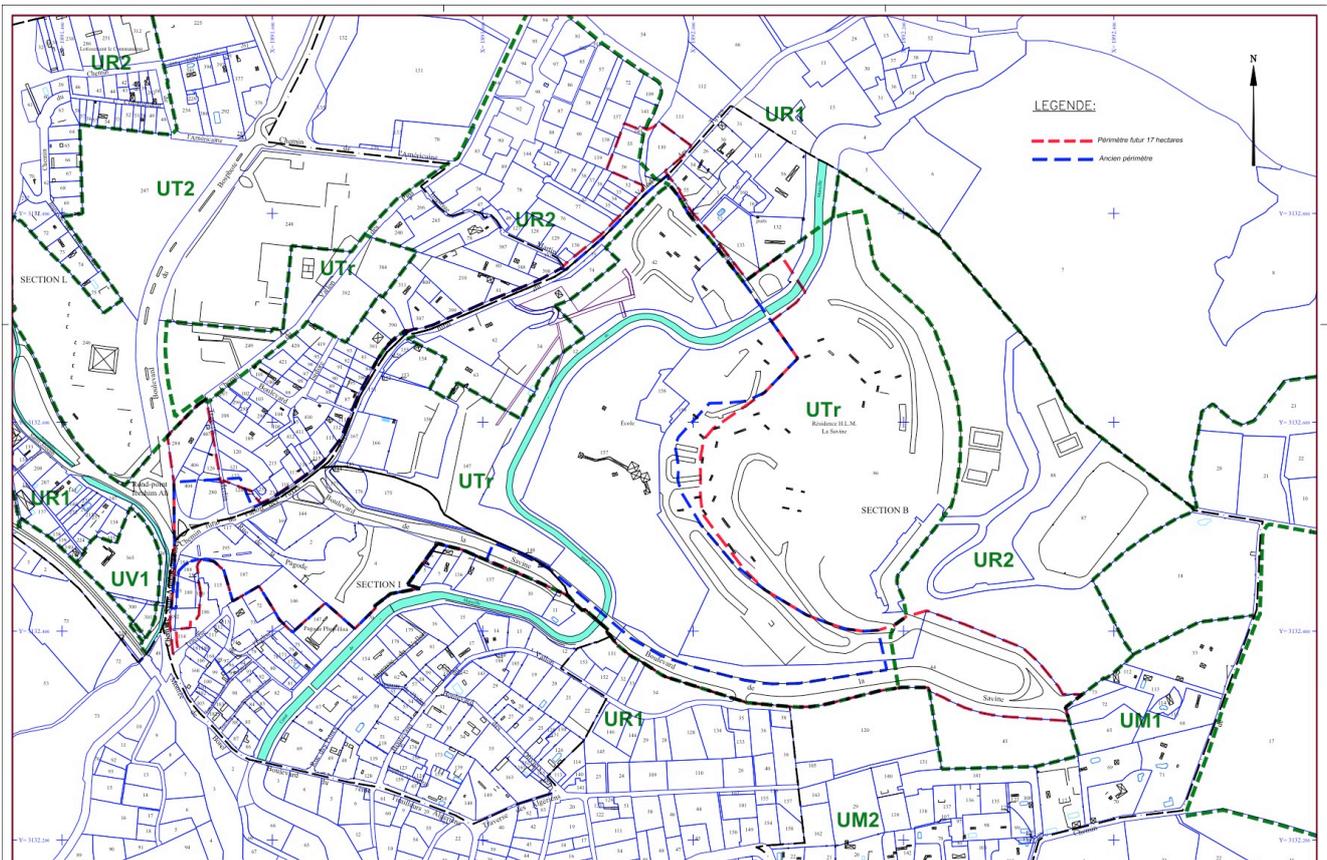
PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX AU 31/12/2015
PRU SAVINE



PLAN D'AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2015
PRU SAVINE



PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC AU 31/12/2015
PRU SAVINE



**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
SAVINE**

ACQUISITIONS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
Protocole foncier CONCEDANT							
Acquisitions partenaires institutionnels							
Biens de retour							
Acquisitions privés							

COMMERCIALISATIONS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
TU01 BOSPHORE - IMMOBILIERE MEDITERRANEE							
TU05 PROUE - IMMOBILIERE MEDITERRANEE							
TU 02							
TU 03							

Signature CV

Signature AA

TRAVAUX

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jusqu'au 31/01/2021
VRD							
Vallon des Tuves centre commercial							
Vallon des Tuves élargissement (sud)							
Mail et bd de la Savine							
Vallon des Tuves élargissement (nord)							
bld circulaire sud							
bld circulaire nord							
Traverse Béranger (existante)							
Traverse Béranger (liaison)							
Pont sur le Canal (125m2)							
Parc du canal							
DEMOLITIONS							
DEPOLLUTIONS							

Etudes

Travaux

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

« SAVINE BAS »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 11/1342

AVENANT N°4

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

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

La cité de la Savine (Borel – 15ème arrondissement) appartient à la SA HLM Logirem. Construite entre 1970 et 1973 et exclusivement en habitat social, elle se situe dans un site isolé, sur une colline, éloigné des infrastructures routières qui mènent au centre-ville. La zone est restée pauvre en équipements, en limite d'urbanisation. Ces raisons expliquent que dès les premières années la cité connaissait une vacance importante pour ensuite se heurter à une paupérisation croissante. Ainsi, si elle comprenait à l'origine 1 386 logements, 456 logements ont été démolis entre 1993 et 2002.

Toutefois, malgré les aménagements réalisés en complément de ces démolitions, la Savine présente encore des dysfonctionnements urbains et sociaux avec une détérioration de la vie des habitants sans perspectives d'évolution résidentielle.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 28 Juin 2007, un projet de renouvellement urbain concernant la cité de la Savine dont le pilote général est le GIP-GPV. La convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires locaux le 30/03/2009.

Le projet de renouvellement doit permettre de créer un pôle de centralité sur le versant Est du vallon des Aygalades avec des activités économiques (commerces et services) ainsi qu'avec un habitat diversifié et nécessitera l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, de quelques parcelles privées. Il prévoit aussi de rapprocher la cité de la Savine du tissu urbain environnant par de nouvelles constructions.

Le programme de l'opération de rénovation urbaine « la Savine » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 08/0127/EHCV du 1er Février 2008.

L'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain de la Savine est conduit par le GIP Marseille Rénovation urbaine (MRU) dont les attributions sont les suivantes :

- > Management général du projet assuré par le chef de projet du GIP MRU dans le cadre des comités de suivi (fréquence : 1 à 2 CS par trimestre) + travail au fil de l'eau dans le cadre de réunions d'opérations
- > Gestion des flux financiers des partenaires locaux (subventions CG, CR, VdM)
- > Maîtrise d'ouvrage des actions de concertation et de communication liées au projet
- > Maîtrise d'ouvrage de la charte de Gestion Urbaine de Proximité, annexée à la convention ANRU (en cours d'élaboration)
- > Respect de l'article 5 de la convention relatif aux clauses d'insertion (en lien avec le maître d'œuvre : PLIE)
- > Maîtrise d'ouvrage de l'étude urbaine portant sur le site haut de La Savine (même convention ANRU)
- > Liaison avec les partenaires du PRU, en premier lieu de l'ANRU, mais également des collectivités locales, des maîtres d'ouvrage divers, de la Foncière Logement, de l'Ingénierie Sociale (équipe du CUS, travailleurs sociaux).

Le programme du PRU Savine porte notamment sur le « site bas » à l'intersection du boulevard de la Savine, du chemin du Vallon des Tuves et du boulevard du Bosphore. L'aménagement du « site bas » vise à créer une petite centralité (commerces, services, équipements, logements) qui participera à la continuité urbaine avec le site haut de la Savine.

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

Par délibération n°11/0839/DEVD du 17 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Savine Bas » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 7 décembre 2011 sous le n°11-1342.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de démolition et de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation en vue notamment de créer une centralité urbaine sur le site bas de la Savine, au carrefour du Vallon des Tuves et du boulevard de la Savine.

En 2010, les diagnostics préalables aux chantiers de réhabilitation du parc de logements de la cité de la Savine ont révélé la présence d'amiante dans les cloisons des appartements qui a conduit les acteurs publics à redéfinir une stratégie d'intervention et à envisager la démolition massive du site haut de la Savine et la réhabilitation des logements du groupe de la petite Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) à mener une nouvelle étude urbaine en 2012 réalisée par le Cabinet Germe et Jam, et à étudier les conditions temporelles et financières de mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement avec l'appui d'une expertise commandée en 2013 par l'ANRU sur la conduite opérationnelle du projet.

L'objectif actuel est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé.

Une première phase du projet à échéance de 2018 vise à assurer le relogement des habitants et à amorcer la transformation urbaine du territoire ; il s'agit dans un premier temps de créer une centralité au bas du Vallon des Tuves, d'améliorer la desserte viaire entre le Vallon des Tuves et la lisière haute du futur parc du canal, et de construire des logements en bordure de ce parc public.

La seconde phase du projet à échéance de 2026 permettra de renforcer et diversifier l'offre en logement sur un périmètre élargi au plateau de la Savine et le long du boulevard du Bosphore.

Ce nouveau programme de rénovation prévoit :

- la démolition de 172 logements complémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre total de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un nouveau centre urbain sur le site bas au Vallon des Tuves, constitué de logements, de commerces et d'équipements publics autour d'espaces publics et de voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

Son plan de financement prévu initialement à 82,7 millions d'Euros est porté à 131,2 millions d'Euros répartis entre les différents partenaires.

Par **avenant n°1** adopté par délibération n°14/0579/UAGP du 10 Octobre 2014 ont été approuvés le nouveau montant de la participation de la Ville à l'équilibre et son échéancier ainsi que les incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006 en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des 13 conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires en investissement permettant de financer la participation de la Ville aux opérations réalisées par les bailleurs sociaux, aux missions d'ingénierie pilotées par le GIP-MRU et aux opérations d'aménagement confiées à la SOLEAM par voie de concession.

Par délibération n°15/0207/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme de rénovation urbaine de la Savine, l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine prenant en compte le programme de la première phase de réalisation du PRU et le plan de financement et l'avenant n°6 à la convention financière entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille.

Par délibération n°15/0478/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2**, qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **07/12/2020**, modifie le périmètre de la concession, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 24 211 191 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 5 568 500 €.

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

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

Par **avenant n°3** notifié le 3 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°11/1342 relative à l'opération SAVINE en date du 7 Décembre 2011.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2015, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Mais, il apparaît également nécessaire à cette occasion de modifier le périmètre de la concession.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

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

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le périmètre de la concession est élargi aux parcelles cadastrées 904 L 126, 406 et 407, situées à l'angle du boulevard de Bosphore et du chemin du Vallon des Pins, et aux parcelles cadastrées 904 K 55, 56, 110 et 132p sises chemin Vallon des Tuves, tel que figuré au plan ci-annexé.

ARTICLE 2 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 27 503 069 € TTC et la participation à l'équilibre du bilan du concédant à 5 317 321 € TTC, en diminution de 251 179 € par rapport au dernier bilan approuvé (montant de 5 568 500 € arrêté au CRALC au 31/12/2014 alors à la charge de la Ville de Marseille).

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 500 000 €, montant versé par la Ville de MARSEILLE en 2015.

Le montant de la participation de la METROPOLE au coût de l'opération est fixé à 4 852 051 €, tel qu'arrêté au CRALC au 31/12/2015.

Conformément au CRACL au 31/12/2015, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan est fixé comme suit :

- 2016 :	185 850 €
- 2017 :	0 €
- 2018 :	2 500 000 €
- 2019 :	2 166 201 €
- 2020 :	0 €

ARTICLE 3 :

Le montant de la participation en nature (protocole foncier Ville), ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2015 et présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante est ramené à 1 621 298 € mobilisable à l'acquisition des parcelles en 2017 (pour 330 502 €) et 2018 (pour 1 290 795 €).

ARTICLE 4 :

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

b) Rémunération opérationnelle :

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

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 978 149€ à 1 047 700€.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

- Déjà pris fin 2015 :	406 576 €
- 2016 :	200 981 €
- 2017 :	112 648 €
- 2018 :	132 648 €
- 2019 :	129 180 €
- 2020 :	65 667 €

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

ARTICLE 5

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

ARTICLE 6

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

Annexe 1 : Plan périmétral de concession

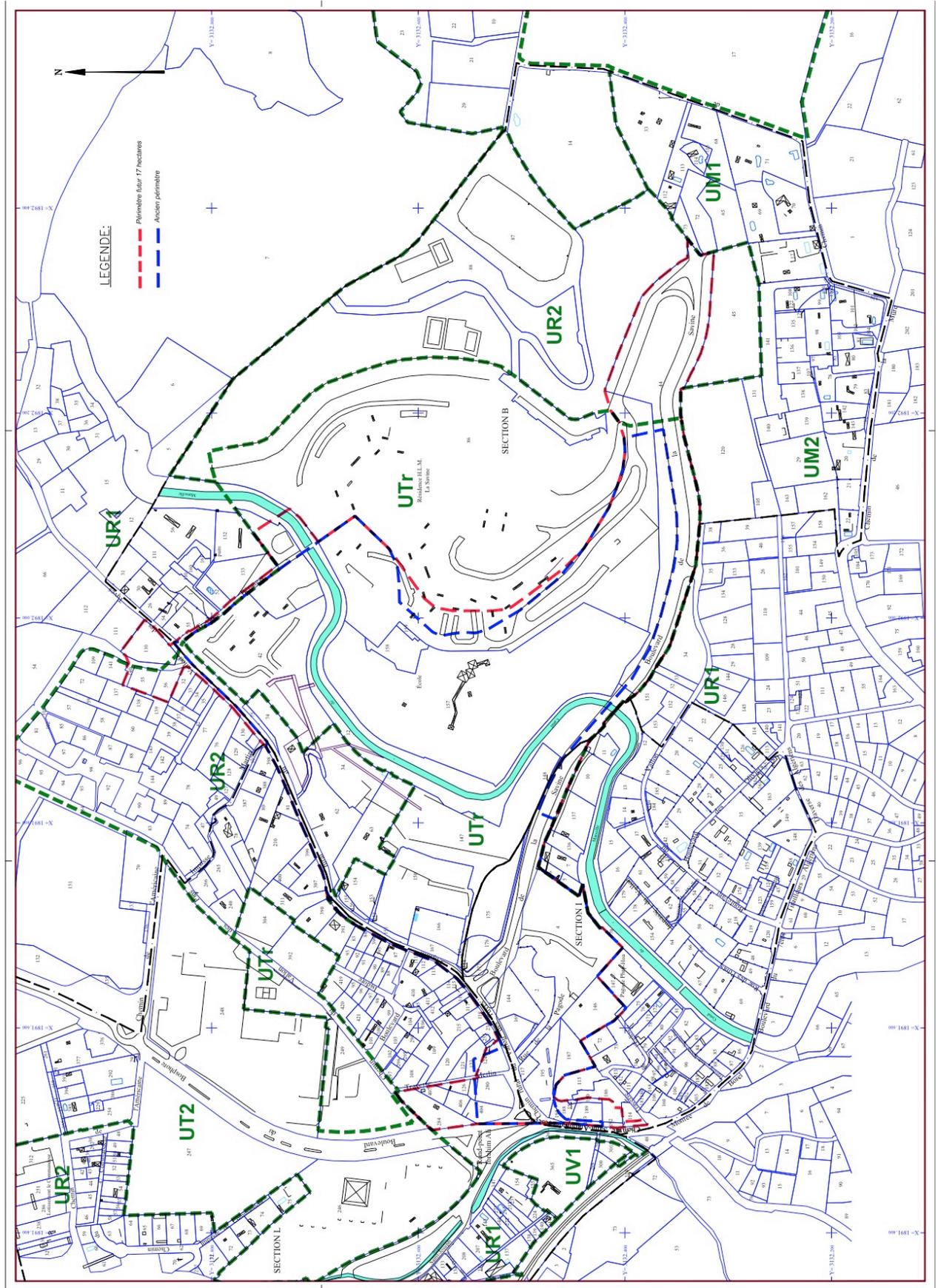
Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - CRAC AU 31/12/2015
PRU SAVINE



Opération d'aménagement « La Savine»
(13015 Marseille),

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

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

Entre,

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

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

Et,

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

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

Et,

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

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

• **Table des matières**

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

PRÉAMBULE

Construite entre 1970 et 1973 et exclusivement en habitat social, la cité de la Savine (Borel – 15ème arrondissement) se situe dans un site isolé, sur une colline, éloignée des infrastructures routières qui mènent au centre-ville. La zone est restée pauvre en équipements, en limite d'urbanisation. Ces raisons expliquent que dès les premières années la cité connaissait une vacance importante pour ensuite se heurter à une paupérisation croissante. Ainsi, si elle comprenait à l'origine 1 386 logements, 456 logements ont été démolis entre 1993 et 2002. Toutefois, malgré les aménagements réalisés en complément de ces démolitions, la Savine présente encore des dysfonctionnements urbains et sociaux avec une détérioration de la vie des habitants sans perspectives d'évolution résidentielle.

Pour ce quartier, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont donc conventionné avec l'ANRU le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de la Savine. Cette convention a été signée le 30 mars 2009.

En 2010, les diagnostics préalables aux chantiers de réhabilitation du parc de logements de la cité de la Savine ont révélé la présence d'amiante dans les cloisons des appartements, ce qui a conduit les acteurs publics à redéfinir une stratégie d'intervention et à envisager la démolition massive du site haut de la Savine et la réhabilitation des logements du groupe de la petite Savine.

Ce changement d'orientation du PRU a conduit le GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU) à mener une nouvelle étude urbaine en 2012 réalisée par le Cabinet Germe et Jam, et à étudier les conditions temporelles et financières de mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement avec l'appui d'une expertise commandée en 2013 par l'ANRU sur la conduite opérationnelle du projet.

L'objectif actuel est de conduire un projet sur une quinzaine d'années afin de reconfigurer progressivement un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville offrant une gamme diversifiée de logements et de services, avec un volet social renforcé.

Ce nouveau programme de rénovation prévoit en phase 1 (PRU 1) :

- la démolition de 172 logements complémentaires sur le site haut de la Savine portant à 389 le nombre total de logements démolis,
- la reconstruction de 389 logements sociaux sur site et dans d'autres quartiers de Marseille, et la réhabilitation de la petite Savine,
- la création d'un nouveau centre urbain sur le site bas au Vallon des Tuves, constitué de logements, de commerces et d'équipements publics autour d'espaces publics et de voiries requalifiés,
- le réaménagement des voiries et des espaces publics dont l'aménagement du parc du canal.

Par délibération n°15/0078/UAGP du 16 février 2015 sur le redéploiement de crédits de la Ville au titre des 13 conventions ANRU, la Ville de Marseille a approuvé pour le PRU de la Savine les augmentations budgétaires en investissement permettant de financer la participation de la Ville aux opérations réalisées par les bailleurs sociaux, aux missions d'ingénierie pilotées par le GIP-MRU et aux opérations d'aménagement confiées à la Soleam par voie de concession.

Par délibération n°15/0207-UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal a approuvé le programme de rénovation urbaine de la Savine, l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine prenant en compte le programme de la première phase de réalisation du PRU et le

plan de financement et l'avenant n°6 à la convention financière entre le GIP-MRU et la Ville de Marseille.

Ce même avenant n°3 à la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PRU de la Savine a également été approuvé par délibération n° HPV 005-957/15/CC du Conseil de Communauté le 10 avril 2015.

La Ville de Marseille a confié la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement du site bas de la Savine à la SOLEAM, au sens des articles L 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une concession d'aménagement, notifiée le 07/12/2011 et accusée réception le 15/12/2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Requalification et élargissements du chemin du Vallon des Tuves,
- Création d'un mail et requalification du boulevard de la Savine,
- Requalification du boulevard circulaire,
- Réalisation de la nouvelle traverse Béranger (y compris le pont sur le canal)
- Aménagement du Parc sur le canal.

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

La répartition des financements tels qu'actés au plan de financement de l'ANRU dans l'avenant n°3 à la convention du PRU de la Savine est la suivante (la Ville de Marseille étant alors concédante de l'opération d'aménagement) :

- Ville de Marseille : 6 050 000 €
- Métropole : 3 000 000 €
- Conseil Régional : 1 283 000 €
- ANRU : 8 613 461 €

Les modalités de participation de la Métropole à compter de janvier 2016 à l'opération sont intégrées dans le bilan financier de la concession d'aménagement. Par conséquent, ces éléments ne sont pas détaillés dans la présente convention. Pour mémoire, le montant à la charge de la Métropole, incluant sa participation financière aux équipements telle qu'arrêtée dans la convention avec l'ANRU, et la prise en charge du déficit de l'opération, représente 7 852 051 € pour la concession d'aménagement qui se décompose comme suit :

- 3 000 000 € pour la réalisation des équipements publics telle que prévue à l'avenant n°3 de la convention ANRU validé par Conseil de Communauté du 10 avril 2015 ci-dessus visé,
- 4 852 051 € au titre de la participation du concédant à l'équilibre du bilan, tel que prévue au CRAC au 31/12/2015.

Il convient donc désormais :

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

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

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

Tel est l'objet de la présente convention à intervenir entre la Ville de Marseille, Aix Marseille Provence et la SOLEAM dans le cadre de la réalisation de l'opération de la Savine.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit

Article 1 : Objets

- Comme demandé par l'article 3a) de la concession d'aménagement conclue entre la Métropole et la SOLEAM, la Ville de Marseille confirme donner son accord sur le principe de la réalisation par l'aménageur des équipements ci-dessous ressortant de sa compétence. Les modalités de leur incorporation dans son patrimoine ainsi que celles de leur financement sont décrites aux stipulations ci-après.
- Conformément aux articles L 300-5 III du Code de l'urbanisme, L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 14 de la concession d'aménagement « La Savine », la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement des équipements ci-dessous relevant de sa compétence et plus généralement à l'opération d'aménagement de mise en œuvre du PRU de la Savine.

Article 2 : Montant et modalités de versement de la PARTICIPATION

Conformément à l'avenant n° 3 de la convention passée avec l'ANRU validé par le Conseil de communauté du 10 avril 2015 ci-dessus visé, la participation à verser par la Ville de Marseille est de **3 285 375 € HT, soit 3 942 450 € TTC (trois millions neuf cent quarante deux mille quatre cent cinquante euros), intégrant une TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur.**

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

- La somme de 1 095 125 € (un million quatre-vingt quinze mille cent vingt cinq euros) HT, TVA en sus, soit 1 314 150 € TTC, versée au plus tard le 31 décembre 2016 ;
- La somme de 1 095 125 € (un million quatre-vingt quinze mille cent vingt cinq euros) HT, TVA en sus, soit 1 314 150 € TTC, versée au plus tard le 31 décembre 2019 ;
- La somme de 1 095 125 € (un million quatre-vingt quinze mille cent vingt cinq euros) HT, TVA en sus, soit 1 314 150 € TTC, versée au plus tard le 7 décembre 2020.

Article 3 : Affectation de la PARTICIPATION

La participation est destinée au financement du Parc Canal dont la réalisation est prévue dans le cadre du programme de la concession d'aménagement ainsi qu'à favoriser l'opération d'aménagement de mise en œuvre du PRU de la Savine.

Article 4 : Evolution de la PARTICIPATION

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

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

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

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

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

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

Article 6 : Modalité de réalisation des ouvrages

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

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

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

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

En cas de réserves lors de la réception, portant sur les ouvrages destinés à revenir en propriété à la Ville de Marseille et/ou à la Métropole Aix Marseille Provence, la SOLEAM invitera la Ville de

Marseille et/ou la Métropole Aix Marseille Provence aux opérations préalables à la levée de celles-ci dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-avant.

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

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

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

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

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

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

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

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrain d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),

- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

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

- Participation due par la collectivité.

Article 8 : Sanctions

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

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

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

Article 9 : Litiges

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

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

Article 10 : Prise d'effet et durée

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

Liste des annexes

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

Fait à Marseille, le
en 4 exemplaires

Fait à Marseille, le

Pour la Ville de Marseille,

Pour la Métropole Aix Marseille Provence,

Le Maire

Le Président

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Claude GAUDIN

Pour SOLEAM,
Le Directeur Général

Jean Yves MIAUX

ANNEXE 1 : RIB

Relevé d'Identité Bancaire



Cadre réservé au destinataire du relevé

--

Identification du compte pour une utilisation nationale

11315	00001	08006546415	18
c/Etabl.	c/guichet	n/compte	c/rib

Domiciliation

BIC

CAISSE D'EPARGNE PROVENCE ALPES CORSE	CEPAFRPP131
---------------------------------------	-------------

Identification du compte pour une utilisation internationale (IBAN)

FR76	1131	5000	0108	0065	4641	518
------	------	------	------	------	------	-----

----- Intitulé du compte -----

SOLEAM
VDM

HOTEL DE VILLE
PLACE DU MAZEAU
13002 MARSEILLE
