

SOLEAM

* *

 *

METROPOLE

ZAC DE SAUMATY SÉON

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

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERISTIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Nature Juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la concession:	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption approuvée le 28 novembre 2013.
Concédant :	Métropole Aix-Marseille Provence depuis le 01/01/2016
Concession notifiée le :	13 janvier 1989
Durée initiale :	15 ans à compter du 13 janvier 1989
Durée prorogée :	28 ans (jusqu'au 13 janvier 2017) Prorogation de 2 années supplémentaires (jusqu'au 13 janvier 2019) dans le cadre de l'avenant 19 à approuver conjointement au présent CRAC
Mode de rémunération	Rémunération forfaitaire 390 000F/HT 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT 0,5 % de la demi-somme des dépenses et des recettes.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

Superficie :	60 hectares
Vocation :	Activités (70%) et Logements (30%)
Programme des équipements publics	Voiries, réseaux, places et espaces verts
Programme global de construction	140 000 m2 SDP activité 60 000 m2 SDP logement
Maîtrise foncière	Reste à acquérir 1600 m2 environ
Commercialisation :	
Activités :	112 600 m2 déjà cédés, résiduel de 27400 m2
Logements :	55 000 déjà cédés, résiduel de 5 000m2

MONTAGE OPERATIONNEL MIS EN ŒUVRE :

Approbation Dossier de Création de la ZAC	Délibération n° 87/398/UCV du 10/07/87
Approbation Dossier Réalisation de la ZAC	Délibération n° 88/144/UCV du 11/03/88
Dernière modification du PAZ	Délibération n° AEC 003-482/11/CC du 08/07/11
Approbation du PLU de Marseille	Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013

ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION :

Dernier bilan approuvé :	CRAC au 31 décembre 2014, approuvé par délibération du CM n°15/0477/UAGP du 29/06/2015
Convention :	n°T1600905CO (89/017) en date du 04/11/88 et notifiée le 13/01/89 par la Préfecture
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	41,09 M€
Participation au 31/12/2015 :	11,25 M€
Participation versée au 31/12/2015 :	11,25 M€
Avenant 1 :	Délibération n°98/343 EUGE du 27/04/98 (modification du mode de rémunération)
Avenant 2 :	Délibération n°01/1197 TUGE du 17/12/01 (diminution de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 3 :	Délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003 (augmentation de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 4 :	Délibération n°03/1051/ TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans soit jusqu'au 13 janvier 2006)
Avenant 5 :	Délibération n° 04/1021/ TUGE du 15 novembre 2004 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 6 :	Délibération n° 05/0708/ du 18 juillet 2005 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009)
Avenant 7 :	Délibération n° 06/0846/ TUGE du 17 juillet 2006 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 8 :	Délibération n° 07/0864/TUGE du 01 octobre 2007 (modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 9 :	Délibération n° 08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2011, modalités de rémunération du concessionnaire en cas de non réalisation d'une cession qui ne lui serait pas imputable, et modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 10 :	Délibération n° 09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2013)
Avenant 11 :	Délibération n 10/0977/DEVD du 25/10/2010 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et de l'échéancier de son versement).
Avenant 12 :	Délibération n° 11/0861/DEVD du 17/10/11, portant sur la prorogation de la durée de la concession pour trois ans (jusqu'au 12 janvier 2016) et sur l'échéancier du versement de la participation.

Avenant 13 :	Délibération n° 12/0536/DEVD du 25/06/2012, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant une rémunération forfaitaire supplémentaire de 10000 euros pour la prise en charge de la libération du bâti sis impasse Guichard (13016).
Avenant 14 :	Délibération n° 13/0469/DEVD du 17/06/2013, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2012.
Avenant 15 :	Avenant du 14/03/2014 relatif au transfert de la concession à SOLEAM suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement au 28/11/2013.
Avenant 16 :	Délibération n°14/0576/UAGP du 10/10/2014 portant sur un complément à l'article 2 du cahier des charges de concession et approuvant une diminution de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille ainsi que le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2013.
Avenant 17 :	Délibération n°15/0477/UAGP du 29/06/2015 prorogeant la durée de la concession jusqu'au 13/01/2017.
Avenant 18	Délibération n°15/1210/UAGP du 16/12/2015 substituant la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de Concédante

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA ZAC DE SAUMATY SEON ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

La ZAC de SAUMATY SEON a été initiée en 1989 dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement (ex SOMICA), devenue SOLEAM depuis le 28 novembre 2013.

La société MARSEILLE AMENAGEMENT a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération du Conseil Municipal n° 13/077/FAEM du 07/10/2013, et constatée par avenant n°15 du 14/03/14 au traité de concession initial.

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

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'opérations d'aménagement de la ZAC de Saumaty-Séon relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1er janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour cette opération d'aménagement.

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, dont celle de la ZAC de Saumaty-Séon.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon est intervenu au 01/01/2016.

L'objectif de la ZAC était de promouvoir le développement d'activités industrielles et tertiaires ainsi que des logements, sur d'anciennes friches industrielles situées autour des noyaux villageois de St-André, de St-Henri et de l'Estaque, en bordure de l'autoroute A55 et en liaison avec la première Zone franche urbaine de Marseille.

Il s'agissait de réaliser des infrastructures routières et des équipements sportifs et socio-culturels ainsi que des espaces verts sur ces friches du 16e arrondissement, sur une superficie de 60 hectares.

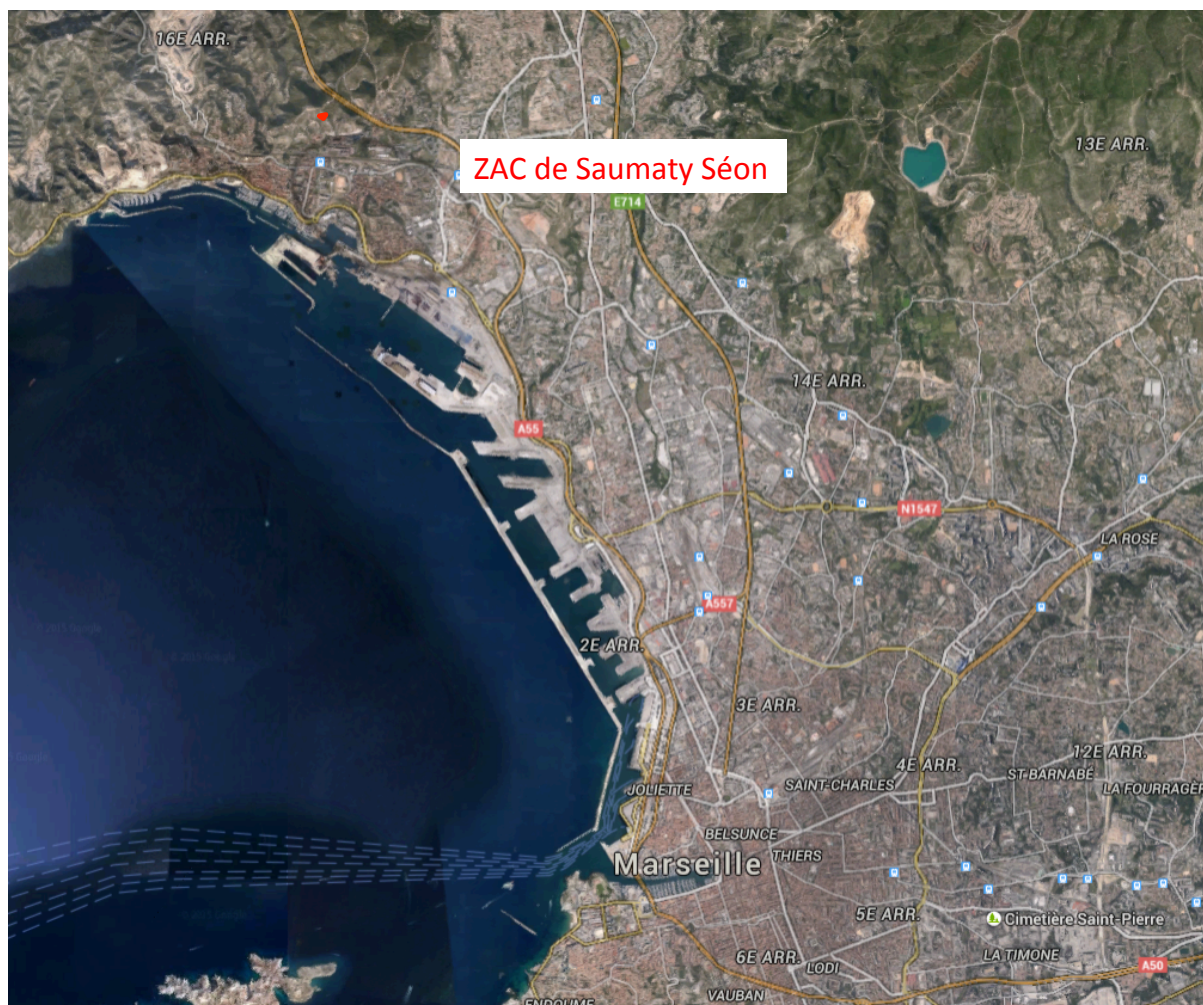
De nombreuses entreprises se sont implantées : Dépolabo, Matra Communication, Color, Vivian, Bouod et Compagnie, Apave Sud, Ducros Transport Express, Delta Circuit, Mak Méditerranée, Nissan, Onet Sécurité, Agep, ABB, Menuiseries Lazer, Aknin...

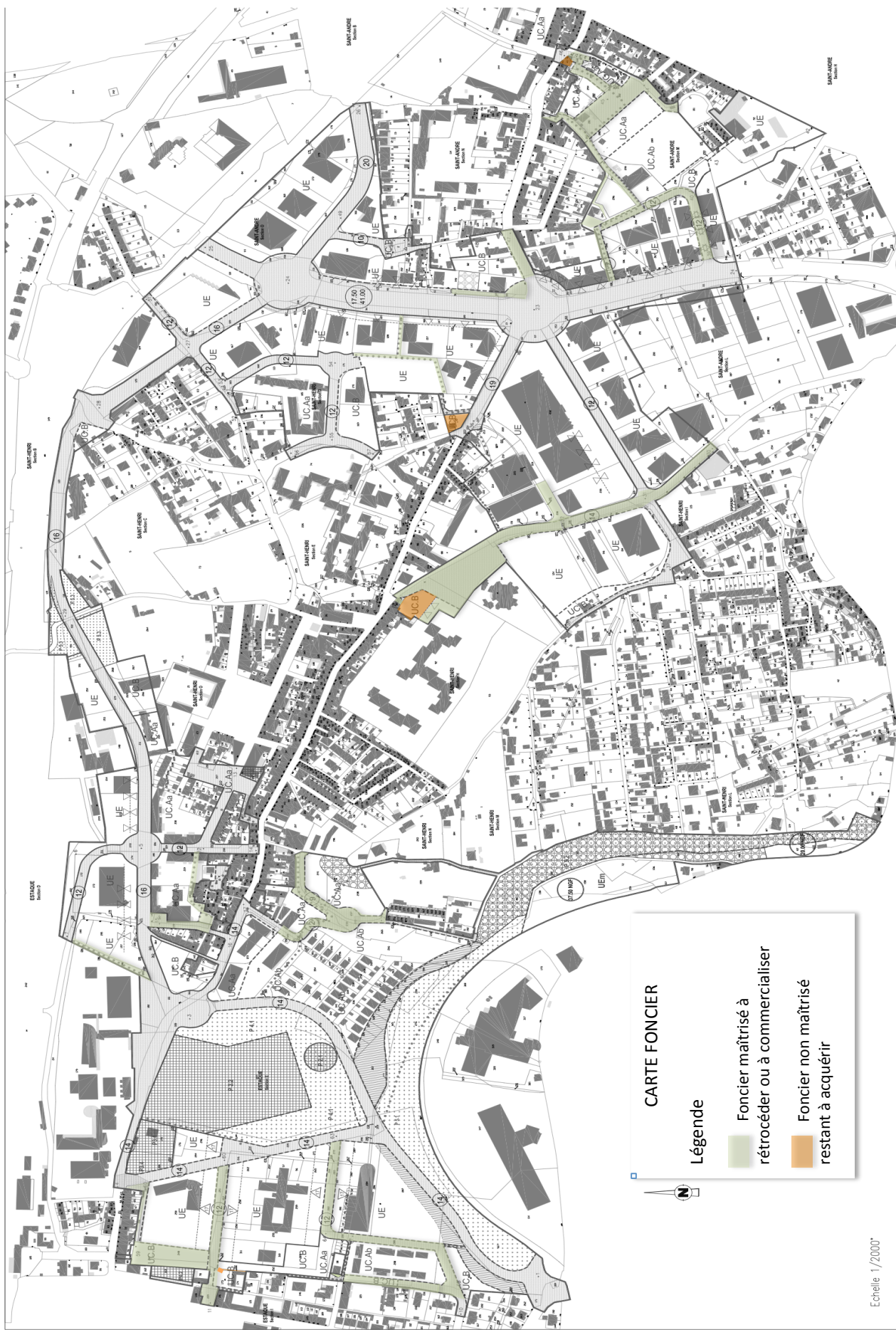
La grande majorité des terrains ont déjà été commercialisés, et /ou sont déjà sous compromis de vente. Les terrains restant à commercialiser correspondent aux terrains dont la constructibilité a évolué suite à l'approbation du PLU par délibération n° AEC 0001-377/13/CC de la Communauté Urbaine le 28/06/2013, se substituant au P.A.Z et devenant ainsi le document réglementaire de référence. Ces terrains représentent une assiette foncière d'environ 6 300 m².

A la fin de l'année 2015, la SDP attribuée pour la réalisation de programmes de logement s'élève à 55 000 m² et celle attribuée pour la réalisation de programmes d'activités à 112 600 m².

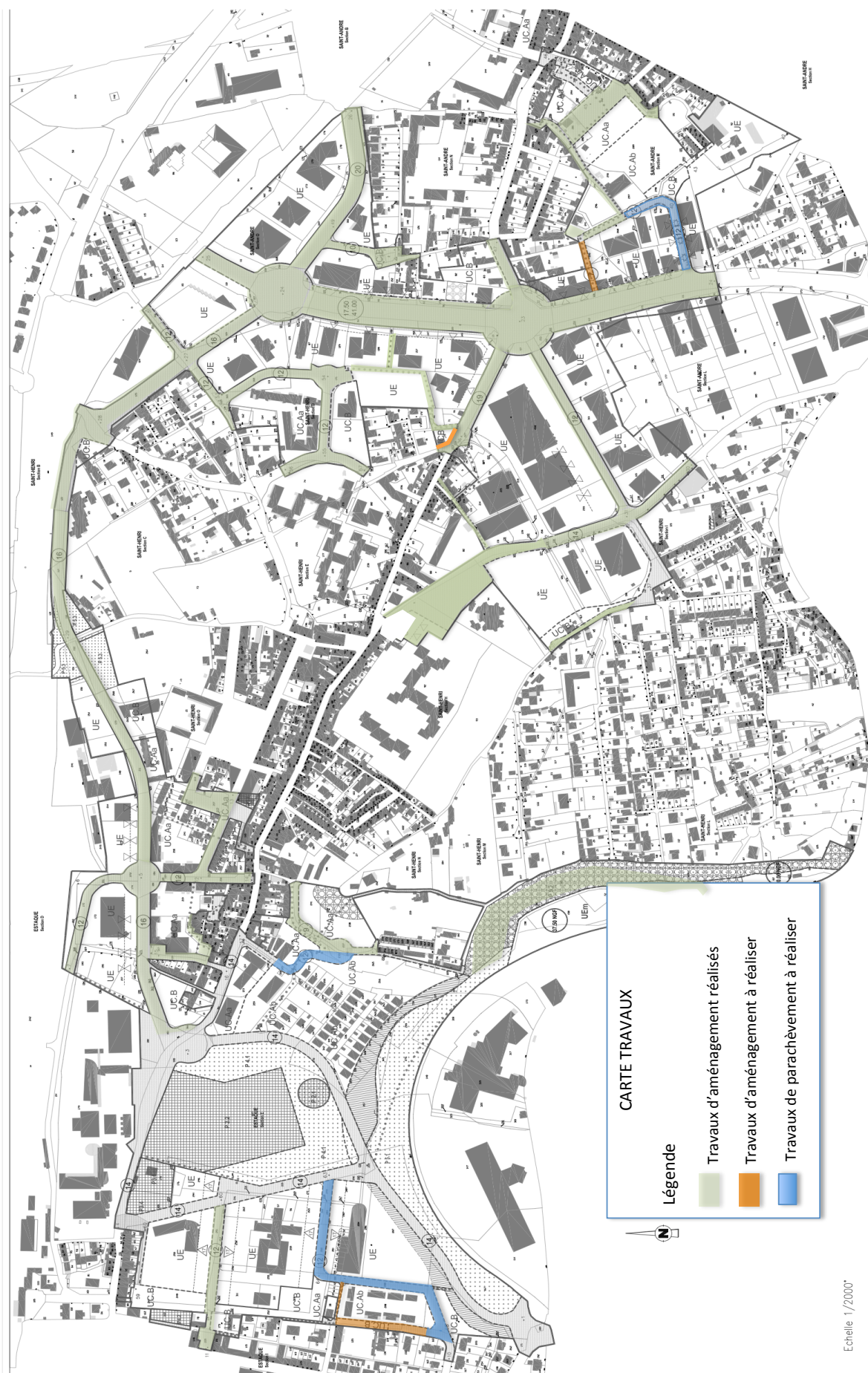
Près de 90% des travaux de la ZAC de Saumaty-Séon ont déjà été réalisés. Les aménagements qui restent à engager correspondent principalement à des travaux de parachèvement.

Carte de Localisation de la ZAC de Saumaty-Séon









I. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ECOULEE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMENAGEMENT

1- Avancement des acquisitions sur l'année 2015

- Acquisition auprès de la ville de 215 m2 détachés de la parcelle E394 (talus surplombant la rue du docteur Zamenhof) dans le but d'être cédés à la SCI Villa Flor IV.

2- Avancement des commercialisations en 2015

1- COMPROMIS DE VENTE :

- DROIT DE RETROCESSION TERRAIN ROUVIERE / CESSION D'UNE EMPRISE NON CONSTRUCTIBLE DE 500m2:

Poursuite de la procédure de Droit de rétrocession auprès des consorts ROUVIERE, expropriés par ordonnance en date de 2003 d'un terrain d'environ 2666m2 pour la réalisation d'une voie bénéficiant d'un emplacement réservé au P.A.Z.

Rappel des faits : Ordonnance d'expropriation rendue par le juge en 2003.

Par jugement définitif de 2008, le juge de l'expropriation a fixé l'indemnité revenant aux consorts ROUVIERE à 121 000 euros. Cette somme a dû être consignée en 2009 faute de règlement de succession.

Conformément à la procédure du droit de rétrocession régie par le code de l'expropriation, en cas de non affectation du terrain telle que prévue au titre de la DUP dans les 5 ans de l'ordonnance, la rétrocession de ce terrain a été soumise aux Consorts Rouvière, conformément à l'avis des Domaines réactualisé.

Depuis, un accord amiable a été trouvé consistant en la cession amiable d'une partie du terrain (environ 500m2) composée d'une bande plantée de 5 platanes permettant aux consorts ROUVIERE de la remembrer à leur propriété bâtie située Rue Le Pelletier.

Un compromis de vente pour ce terrain de 500m2 a été signé le 18/04/2014 .

Les consorts ROUVIERE ont, préalablement à cette signature, renoncé à leur droit de rétrocession sur le reste du terrain.

Cependant, l'évolution du projet de l'acquéreur pressenti sur les 2166 m2 (association Corail/Logirem) restant à commercialiser nécessite la modification de l'emprise à céder aux Rouvière afin de permettre la création d'une voie privée qui assure une liaison entre l'impasse au nord de la parcelle et la Traverse de la vente.

La SOLEAM est en négociation avec les Rouvière depuis début 2015 pour signer un nouveau compromis de vente avec une emprise modifiée.

Cette négociation n'a pas pu aboutir en 2015 en raison d'une demande des Rouvière de condamner, préalablement à la cession, une ouverture réalisée sans autorisation dans le mur de clôture mitoyen avec la propriété voisine. La situation doit être réglée en 2016.

- TERRAIN A BATIR MAIL DES ECOLES :

Des négociations ont été engagées avec Logis Méditerranée en vue de la cession du TAB du mail des écoles pour la réalisation d'un projet de logements en accession sociale. Ce projet a finalement été abandonné.

Un nouveau prospect étudie un projet sur ce terrain.

- TERRAINS A BATIR MAURRAS, RAZZOLLI et IMPASSE GUICHARD :

Plusieurs visites ont été réalisées avec des potentiels acquéreurs des terrains restant à commercialiser dans la ZAC. La société JIFMAR s'est dans un premier temps montrée intéressée par l'acquisition du TAB Razzolli mais a elle abandonné ce projet en raison d'une estimation du coût des travaux trop importante.

2- ACTES DE VENTE :

- **SCI VILLA FLOR IV : secteur FENOUIL- Traverse des Cerisiers**
Signature de l'acte authentique le 28/10/2015 pour un programme d'environ 2600m2 SDP de bureaux
- **SCI KIPLING (M. LENA): secteur Rabelais - Impasse Guichard**
Signature de l'acte authentique le 20 février 2015 pour la réalisation de 1239 m2 SDP de bureaux suivant PC accordé en Avril 2012, purgé de tout recours.
- **SARL LES HAUTS DE L'ESTAQUE (M. CARRETA et M. RISOU): Secteur Fenouil/Tr de Saumaty**
Signature de l'acte authentique le 22 mai 2015 pour la réalisation d'un programme de 1719m2 de bureaux, logements et activités
- **Cession a HMP de l'assiette du Lotissement de l'ESTAQUE BLEUE (régularisation foncière) :**
Signature de l'acte authentique le 27 novembre 2015

3- CONVENTION DE COMPLEMENT DE PRIX:

- **FONCIERE JAGUAR : angle de l'avenue Roussin et de l'avenue Fernand Sardou**
Signature le 18 décembre 2015 d'une convention complément de prix portant sur une SDP de 2757m2 de locaux d'activité/bureaux

3- Avancement des études en 2015

Réalisation d'une Etude de marché portant sur :

- l'affectation du Rez de Chaussée (500m2 environ) d'un immeuble à construire sur le TAB Mail des Ecoles (commerce, brasserie, logement...)
- le projet d'activité sur la parcelle au n°42 de la Traverse Razzolli

Réalisation, par l'architecte Mme Carnazza Vernet, d'un cahier des recommandations architecturales à annexer au compromis de vente du terrain du mail des écoles

Lancement le 23/07 des études de maîtrise d'œuvre pour :

- Parachèvement de la Traverse de la Poste (réfection de trottoir)
- Parachèvement de la rue Maurras

- Parachèvement de la voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza
- Cheminement piéton dans la continuité de la Traverse Saumaty

Une première version de l'AVP a été remise le 16/10 à la SOLEAM. Cette dernière a demandé à son maître d'œuvre de reprendre complètement l'AVP en y ajoutant notamment la Traverse va à la mer.

4- Avancement des travaux en 2015

4.1 Travaux de VRD

Elargissement de la traverse RAZZOLI au niveau du n°46

Travaux démarrés le : 11/12/2014

Réceptionnés le : 23/03/2015

Investissement : 83 010 €TTC

Travaux de l'impasse Guichard :

Travaux démarrés le : 25/11/2014

Réceptionnés le : 5/03/ 2015

Investissement : 114 494 €TTC

4.2 Travaux de construction :

- Livraison des travaux de la SCI LA TRAVERSE de construction d'un immeuble de 8 logements (775m2 SDP) – PC n°11N1024 du 11/04/2012– Traverse de la Vente
- Livraison des travaux de la SCI « LES HAUTS DE L'ESTAQUE 2 » de construction d'un immeuble de 25 logements (2771 m2 SDP) – PC n°03N0750M3 du 22/05/2013 – Traverse de la Poste

II. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2016

1- En ce qui concerne les acquisitions foncières :

- Acquisition d'une languette de terrain cadastrée 908 I 142 :

Parcelle d'une surface de 86 m2 formant partie de l'assiette du PC de Mme CELIK mais d'origine inconnue aux hypothèques.

Engagement d'une procédure de bien vacant et sans maître auprès de la Ville de Marseille depuis octobre 2013. La parcelle a été déclarée bien vacant et sans maître par la commission Communale des Impôts directs du 23 février 2015 et a fait l'objet d'un arrêté municipal relatif à l'appréhension des biens vacants et sans maître dans le domaine communal n°15/0383/SG en date du 23 juillet 2015.

Un protocole concernant cette acquisition a été signé par la SOLEAM et la ville de Marseille le 7 décembre 2015.

Ce foncier va être transféré par la ville de Marseille à la Métropole qui le cèdera à la SOLEAM en vue de la cession à Mme Célik.

La régularisation de cette parcelle permettra à Mme CELIK de mettre en oeuvre son permis de construire (n°12N1484) obtenu en mai 2012 et purgé de tout recours en juillet 2013.

- Acquisition auprès de la Métropole d'une parcelle de terrain sur le Mail des Ecoles (TAB mail des écoles), chemin de Saint Henri, afin de la céder à un constructeur.

2- En ce qui concerne les cessions/commercialisations

Compromis et actes de vente planifiés sur 2016 :

1- Compromis de Vente :

- Terrain « ROUVIERE »

Signature d'un compromis de vente avec le maître d'ouvrage délégué (LOGIREM) du lauréat de l'appel à Projet (association « CORAIL »), pour la réalisation d'un programme de logements participatifs d'environ 1000 m2 de SDP,

- Terrain à Bâtir « Mail des Ecoles »

Signature du compromis avec un constructeur – Me Allegrini pressenti

2- ACTES DE VENTE :

- Consorts ROUVIERE – Bande non constructible de 500m2

Signature prévue pour le 2^{ème} semestre 2016

3- En ce qui concerne les études :

Les études qui seront réalisées en 2016 portent sur :

Poursuite et achèvement des études de maîtrise d'œuvre pour :

- Parachèvement de la Traverse de la Poste (réfection de trottoirs)
- Parachèvement de la rue Maurras
- Parachèvement de la voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza
- Cheminement piéton dans la continuité de la Traverse Saumaty

Réalisation d'études de maîtrise d'œuvre pour :

- Elargissement et requalification de la Traverse Va à la Mer au droit du groupe HMP « l'Etaque Bleue »
- Travaux de « mise à niveau » du mail des écoles de St Henri, avant la remise des ouvrages

4- En ce qui concerne les travaux :

4.1 Travaux de VRD:

Réalisation des travaux prévus pour 2016:

- Parachèvement de la Traverse de la Poste (réfection de trottoirs) (20 000€TTC)
- Travaux de requalification du mail des écoles (20 000€TTC)

4.2 Travaux de construction :

- Démarrage en 2016 des travaux de construction d'un immeuble de 1719 m² SDP d'activité/logements collectifs (10 logements), portés par M. CARRETA ET M. RISOUL – PC n°12N1442 du 25/01/2013 – Traverse de Saumaty
- Démarrage en 2016 des travaux de construction d'un immeuble de 1239 m² SDP d'activité/bureaux, portés par M. LENA – PC n°12N1269 du 11/04/2013 – Impasse Guichard
- Démarrage en 2016 des travaux de construction d'un immeuble de 2587 m² SDP d'activité/bureaux, portés par la SCI VILLA FLOR IV – PC n°12N0218 du 21/06/2013 – Chemin du littoral
- Livraison en 2016 des travaux de LAZARD GROUP de construction d'un immeuble 3910 m² SDP d'activité/bureaux – PC n°11N1405 du 04/04/2012– Rue Pascal Xavier Coste

SAUMATY – SEON - ZAC : PC DELIVRES ou EN COURS APRES SIGNATURE CONCESSION (X)																							
Année	N° PC en ZAC	Demandeur	Adresse	Ref. Cad	S op° ou S tot parcel	Date dépôt	Date Arrêté délivrance	SDP	Type opération	Etat d'avancement	Nbre lgmts ind.	Nbre lgmts coll.	Lgmts étud.	Nbre logements libres	Nbre logements prix maîtrisés	Nbre logements sociaux	PLAI	PLUS	PLUS CD	PLS	Commerces ou bureaux	Date Agrément	Remarque
2003																							
	03 00750 M3	SCI Les Hauts de l'Estaque - Le Charron	traverse de la Poste – trav du Régali	911 N 21	1 944	01/07/03	08/04/04	2771	logement	livré	0	35	0	35	0	0	0	0	0	0	0	?	
2007																							
	07 01470	KAFREMO	16 rue Gaston Castel	L 96 et 98		24/12/07	12/02/08	1528	Bureaux – commerce	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 528	-	
	07 00278	SCI Villa Flore 3	traverse du Censier		8 135	09/03/07	30/08/07	3127	hôtel et bureaux	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 127	05/10/09	
2009																							
	09 0464	SCI Anthéa	Av de la Gare	911 E 23 / 155 / 160 / 174 – 1604 D 200et 1604 O 125 / 138	9 770	07/05/09	07/09/09	417	bureaux	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	417	-	foncier initialement commercialisé par SOLEAM
2010																							
	10 01320	JAGUAR	71 Av André Roussin	910 O101/103/94/110	9 000	16/11/10	15/02/11	701	bureaux	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	701	-	
2011																							
	11 01484	CELIK Eva – SCI trav des Oliviers	o trav de Saumaty	I 380 et 152	1 559	23/12/11	30/05/12	390	mixte activité / logt	non commencé	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	145	24/05/11	démarrage des travaux conditionné par cession par AMP à SOLEAM de la parcelle I 152 bien vacant et sans maître
	11 01024	ROOL Cyril transféré à SCI la Travaerse	20 traverse de la Vente	I 173p et 174	862	22/08/11	11/04/12	775	logement	Livré 01/2016	0	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	25/01/12	
	11 00351	R & B Promotion	120 rue Condorcet	D 40p et 150p	1 109	25/03/11	14/06/11	468	Bureaux – commerce	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	468	18/05/11	
	11 01405	SCI Capsud (Laead Group)	Rue Xavier Coste	911 D 0200	4 499	12/12/11	14/04/12	3731	bureaux	Livré 01/2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 731	19/09/11 et 28/11/12	
	DP 11 01532	TCHERTCHIAN Nadine	123 rue Rabelais	911 H 121	66	27/06/11	27/07/11	0	logement réhabilitation	livré	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	14/11/11	
	11 00413	SCI ALAN	19 rue Gaston Castel	910 L 114	2 886	08/04/11	04/07/11	341	bureaux et restaurant	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	341	-	foncier initialement commercialisé par SOLEAM
	11 01282	SCI Foncière St Henri	18 chemin de St Henri	L 21 et 125	3 800	06/11/11	06/02/12	64	bureaux	livré ?	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	-	foncier initialement commercialisé par SOLEAM
2012																							
	12 01269	LENA Bruno	Angle rue Rabelais – Imp Guichard	D 188	872	29/05/12	11/04/13	1239	bureaux	non commencé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 239	19/03/13	
	12 00218 M1	Villa Flor 4	rue du Dr Zamenhof	E 393 et 394	3 139	24/02/12	21/06/13	2587	bureaux	non commencé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 587	20/06/2014 et 12/05/2015	
	12 01282	Menuiserie LAZER	40 Ch de St Henri	911 L 131 / 139 / 256 et 257	3 599	31/05/12	24/07/12	527	Bureaux – ateliers	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	527	05/06/12	l'agèment a porté sur la cession des emprises de la voie d'accès (ER supprimé au PAZ)
	12 01442	CARRETA Thierry		908 E 380 et 309	2 432	13/07/12	25/01/13	1719	mixte Logements / Activité	non commencé	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	1 164	22/08/2012 et 25/07/2014	
2014																							
	14 00442	SCI ALAN	19 rue Gaston Castel	910 L 114 et 120	2 886	18/06/14	23/01/15	285	bureaux et commerce	livré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285	-	foncier initialement commercialisé par SOLEAM
	14 00425	SCI Rabelais (Lazard Group)	10 rue Rabelais	216911 D 01	2 855	12/06/14	04/11/14	2 004	bureaux	non commencé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 004	-	participation constructeurs
	14 0421	AKERYS	21 rue Elie Pelas				Refusé 28/03/2014	2 949	Logements	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 949	-	
2015																							
	15 00892	JAGUAR	angle Roussin-Sardou	910 O0130/0109 911 D0096/0116	4 253	16/11/15	01/03/16	5176	bureaux	en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 176	-	terrain initialement cédé par SOLEAM à SLIBAIL Immo- convention complément de prix / sdp autorisée supplémentaire
2016																							
	PC 16 0119	SGP Pages	30 Av Fernand Sardou	910 O 0163 / 0170 / 0176 / 0178 / 0179 / 0172 / 0171 / 0174 / 0173 / 0175	6 625	18/02/16	en cours d'instruction – incomplet	1 540	entrepôts et bureaux (extension existant)	travaux non commencés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 540	-	foncier initialement commercialisé par SOLEAM à CNCP Bordet – convention complément de prix / sdp autorisée supplémentaire

III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2017

1- En ce qui concerne les acquisitions foncières :

- **Acquisition d'une maison située au 1, impasse Guichard (13016) :**

Maison occupée sans droit ni titre par une association dénommée « Tapis vert ».

Il s'est avéré que cette propriété n'avait pas été transférée dans le domaine privé de la Ville lors de la disparition de la Communauté de Communes.

Ce bien a été transféré à la ville par acte authentique du 12/15/2015 et doit être transféré à la Métropole avant une cession à la SOLEAM.

Cette acquisition doit permettre de procéder à la libération des lieux (procédure d'expulsion par la SOLEAM) avant démolition du bâti pour des travaux d'élargissement des trottoirs du carrefour Condorcet/Pelas et pour commercialiser le solde du terrain.

2- En ce qui concerne les cessions/commercialisations

Compromis et actes de vente planifiés sur 2017 :

1- COMPROMIS DE VENTE :

- **Terrain à bâtir Maurras**

Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 1000m2 de bureaux

- **Terrain à bâtir Razzoli**

Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 700m2 de bureaux

- **Terrain à bâtir 1 Impasse Guichard**

Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 630m2 de bureaux

2- ACTES DE VENTE :

- **Terrain « ROUVIERE »**

Signature d'un acte avec le maître d'ouvrage délégué (LOGIREM) du lauréat de l'appel à Projet (association « CORAIL »), pour la réalisation d'un programme de logements d'environ 1000 m2 de SDP,

3- En ce qui concerne les études :

Etudes de maîtrise d'œuvre pour :

- Réalisation d'un liaison rue Maurras/ Avenue Roussin

4- En ce qui concerne les travaux :

4.1 Travaux de VRD:

Réalisation des travaux prévus pour 2017:

- Parachèvement de la rue Maurras (90 000€TTC)
- Parachèvement de la voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza (304 800€TTC)
- Cheminement piéton dans la continuité de la Traverse Saumaty ((37 200€TTC)
- Elargissement et requalification de la Traverse va à la mer (116 400 €TTC)
- Réalisation d'un liaison rue Maurras/ Avenue Roussin

4.2 Travaux de démolition :

Réalisation des travaux prévus pour 2017 :

- Démolition de l'immeuble sis au 63/65 Condorcet

4.3 Travaux de construction :

- Démarrage des travaux de construction d'un immeuble de 390 m2 SDP d'activité artisanat commerce /logements collectifs (3 logements), portés par Mme CELIK (SCI la Traverse des Oliviers) – PC n°12N1484 du 30/05/2012 – Traverse de Saumaty
- Travaux de construction d'un immeuble de 1719 m2 SDP d'activité/logements collectifs (10 logements), portés par M. CARRETA ET M. RISOUL – PC n°12N1442 du 25/01/2013 – Traverse de Saumaty
- Travaux de construction d'un immeuble de 1239 m2 SDP d'activité/bureaux, portés par M. LENA – PC n°12N1269 du 11/04/2013 – Impasse Guichard
- Travaux de construction d'un immeuble de 2587 m2 SDP d'activité/bureaux, portés par la SCI VILLA FLOR IV – PC n°12N0218 du 21/06/2013 – Chemin du littoral

ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES **DANS LE CRAC AU 31/12/15**

DÉPENSES :

Acquisitions foncières :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Acquisitions et frais annexes	3 897 054	3 902 503	5 448
Acquisitions VILLE	547 192	547 192	0
Apport foncier VILLE	3 519 544	3 267 544	-252 000
Apport foncier METROPOLE	0	260 000	260 000
TOTAL	7 963 791	7 977 239	13 448

L'augmentation du poste « Acquisition et frais annexes » est due au transfert du foncier de Marseille Aménagement à la SOLEAM.

La diminution du montant de l'apport en foncier VILLE est justifiée par

- Les acquisitions du TAB du mail des écoles et du n°1 impasse Guichard (initialement « apport en foncier VILLE ») sont intégrées à un nouveau poste « apport foncier METROPOLE »

Régularisation op DPM (Dépôt Pétrolier de Mourepiane) :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Régularisation op. DPM	280 792	280 792	0
TOTAL	280 792	280 792	0

Poste inchangé

Etudes générales :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Etudes générales	2 079 059	2 079 059	0
TOTAL	2 079 059	2 079 059	0

Poste inchangé

Aménagement des sols, démolitions et travaux de VRD :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Aménagement sols, démolitions	2 682 733	2 682 733	0
Travaux VRD	16 042 371	15 459 609	-582 762
TOTAL	18 725 104	18 142 342	-582 762

La diminution du coût des travaux de VRD est justifiée par :

- la diminution de l'enveloppe de travaux des parachèvements et aléas
- la suppression des travaux de réalisation d'une liaison Tuilerie/Condorcet
- la suppression des travaux de requalification de la placette Picarron
- la diminution du montant prévisionnel des travaux de parachèvement de la rue Maurras, de la voie sans nom, et de la traverse de la Poste (estimation AVP)

Cette diminution du coût des travaux de VRD est en partie compensée par :

- l'ajout de travaux d'aménagement de la Traverse va à la mer
- l'ajout des travaux de requalification du mail des écoles
- l'augmentation du montant prévisionnel des travaux de réalisation d'un cheminement piéton dans le prolongement de la traverse Saumaty (estimation AVP)

Honoraires techniques

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Honoraires techniques	1 228 240	1 211 827	-16 413
TOTAL	1 228 240	1 211 827	-16 413

La diminution du montant des honoraires techniques est liée à la diminution du coût des travaux

Charges de gestion :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	2 158 479	2 122 615	-35 864
TOTAL	2 158 479	2 122 615	-35 864

Le poste charges de gestion a été ajusté en fonction des dépenses réalisées les années précédentes

Abandon sur créance :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Abandon sur créances	22 007	22 007	0
TOTAL	22 007	22 007	0

Poste inchangé

Frais de commercialisation :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais de commercialisation	532 123	481 403	-50 720
TOTAL	532 123	481 403	-50 720

Le poste frais de commercialisation suit l'évolution des commercialisations

Rémunérations :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération forfaitaire	10 000	10 000	0
Rémunérations sur recettes	1 069 543	1 078 947	9 404
Rémunérations sur recettes particulières	25 147	25 147	0
Rémunérations sur dépenses	1 557 606	1 520 728	-36 878
Rémunérations de liquidation	127 608	126 959	-649
TOTAL	2 789 904	2 761 781	-28 123

Les postes de rémunération suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération.

Conformément au Cahier des Charges de Concession, la rémunération de liquidation intègre les différents postes de dépenses et de recettes du bilan de l'opération.

Le poste rémunération sur recettes particulières correspond à des rémunérations conservées par la SOLEAM dans le cadre de la signature de compromis de vente, lorsque les ventes ont été annulées pour des causes qui ne lui étaient pas imputables (Sitbon, Sabbah, Meziou, Guignolle, Ozden).

TVA résiduelle :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Tva résiduelle	1 509 011	1 699 125	190 114
TOTAL	1 509 011	1 699 125	190 114

La TVA résiduelle suit les variations des postes de dépenses et de recettes, elle correspond au résultat entre la TVA collectée sur les recettes et la TVA payée sur les dépenses.

Frais financiers :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	931 205	929 990	-1 215
Frais financiers Long terme	3 333 120	3 333 120	0
TOTAL	4 264 325	4 263 110	-1 215

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

RECETTES

Cessions logements :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions logements	691 509	691 509	0
Cessions logements taxables	4 262 824	4 262 823	0
Cessions logements non taxables	676 848	676 848	0
TOTAL	5 631 182	5 631 181	0

Poste inchangé

Abandon sur créance :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Abandon sur créances	22 007	22 007	0
TOTAL	22 007	22 007	0

Poste inchangé

Cessions activités :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions activités	5 038 650	5 038 650	0
Cessions activités taxables	12 423 814	12 754 544	330 730
Cessions activités non taxables	254 272	254 272	0
TOTAL	17 716 736	18 047 466	330 730

L'écart de recette s'explique par les cessions d'activités taxables suivantes :

- Complément de prix Jaguar Network
- Complément de prix SCI SJP

Cessions autres :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions autres	253 126	253 126	0
TOTAL	253 126	253 126	0

Poste inchangé

Cessions emprises publiques :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/14	ECARTS en € TTC
Cessions emprises publiques	269 581	113 331	-156 250
TOTAL	269 581	113 331	-156 250

La diminution du poste cession d'emprises publiques correspond à la cession à la métropole du mail des Tuileries qui se fera gratuitement et non à titre onéreux.

Participations Ville/Métropole :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	11 979 517	11 251 000	-728 517
Participations à l'équilibre METROPOLE	0	0	0
Participations en apport foncier VILLE DE MARSEILLE	3 519 544	3 267 544	-252 000
Participations en apport foncier METROPOLE	0	260 000	260 000
TOTAL	15 499 061	14 778 544	-720 517

La diminution du poste participation à l'équilibre Ville de Marseille correspond à la diminution des dépenses.

La diminution du poste « participations en apport foncier Ville » et la création du poste « participations en apport foncier Métropole » correspondent au transfert prévu en 2016, de la ville à la métropole, des fonciers devant être cédés à la SOLEAM.

Participations aux équipements pub. Loi SRU et autres :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations aux éq. Pub. Loi SRU	170 212	169 016	-1 196
Participations autres taxables	112 394	112 394	0
Participations autres	145 885	145 885	0
TOTAL	428 491	427 295	-1 196

L'écart de recette s'explique par la révision de prix de la participation payée par la SCI Rabelais.

Il est ici précisé que le montant de la participation constructeur est de 100€/m2 SDP pour les terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession par SOLEAM. (L311.4 du code de l'urbanisme).

Subventions FEDER :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Subvention FEDER	121 319	121 319	0
TOTAL	121 319	121 319	0

Poste inchangé.

Produits de gestion :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits de gestion	1 404 508	1 404 513	5
TOTAL	1 404 508	1 404 513	5

Poste inchangé

Produits financiers :

	BUDGET PREV. AU 31/12/14	BUDGET PREV. AU 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits financiers	297 212	299 599	2 387
TOTAL	297 212	299 599	2 387

L'écart est lié à l'évolution de la trésorerie.

* * * * * *
* * *

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE SAUMATY SÉON
BILAN PRÉVISIONNEL AU 31/12/15 EN €**

BUDGET PREVISIONNEL			
Opération : 754			
ZAC de SAUMATY-SEON	HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisitions et frais annexes	3 893 856	8 647	3 902 503
Acquisitions VILLE	547 192	0	547 192
Apport foncier VILLE	3 267 544	0	3 267 544
Apport foncier METROPOLE	260 000	0	260 000
Régularisation op. DPM	280 792	0	280 792
Etudes générales	1 786 895	292 164	2 079 059
TOTAL	10 036 280	300 811	10 337 090
Budget travaux			
Aménagement sols, démolitions	2 267 191	415 542	2 682 733
Travaux VRD	13 094 506	2 365 103	15 459 609
Honoraires techniques	1 015 886	195 942	1 211 827
TOTAL	16 377 583	2 976 587	19 354 169
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	1 857 543	265 072	2 122 615
Abandon sur créances	22 007	0	22 007
Frais de commercialisation	410 428	70 975	481 403
Rémunération forfaitaire	10 000	0	10 000
Rémunérations sur recettes	1 078 947	0	1 078 947
Rémunérations sur recettes particulières	25 147	0	25 147
Rémunérations sur dépenses	1 520 728	0	1 520 728
Rémunérations de liquidation	126 959	0	126 959
Prorata ou tva/marge	57 080	0	57 080
Tva résiduelle		1 699 125	1 699 125
TOTAL	5 108 839	2 035 172	7 144 011
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	929 990	0	929 990
Frais financiers Long terme	3 333 120	0	3 333 120
TOTAL	4 263 110	0	4 263 110
Prix de revient total	35 785 812	5 312 569	41 098 381
Chiffres d'affaires			
Cessions logements	667 840	23 669	691 509
Cessions logements rémunérables Tax.	3 625 024	637 799	4 262 823
Abandon sur créances	22 007	0	22 007
Cessions logements rémunérables	601 584	75 264	676 848
Cessions activités	4 217 133	821 517	5 038 650
Cessions activités rémunérables Tax.	10 811 321	1 943 223	12 754 544
Cessions activités rémunérables	227 419	26 853	254 272
Cessions autres	213 429	39 697	253 126
Cessions emprises publiques	113 331	0	113 331
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	9 765 070	1 485 930	11 251 000
Participations à l'équilibre METROPOLE	0	0	0
Participations en apport foncier VILLE DE MARSEILLE	3 267 544	0	3 267 544
Participations en apport foncier METROPOLE	216 667	43 333	260 000
Participations aux éq. Pub. Loi SRU	166 663	2 353	169 016
Participations autres taxables	93 196	19 198	112 394
Participations autres	145 885	0	145 885
Subvention FEDER	121 319	0	121 319
Produits de gestion	1 210 780	193 733	1 404 513
Produits financiers	299 599	0	299 599
TOTAL	35 785 811	5 312 569	41 098 381
Chiffre d'affaires total	35 785 811	5 312 569	41 098 381

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ZAC DE SAUMATY SÉON - TRÉSORERIE PRÉVISIONNELLE EN €

Année	Cumul au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	Prév. 2 016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019
DEPENSES									
Budget Foncier 10 337 090	9 942 411	10 001 496	35 270	23 815	9 977 682	189 409	170 000	0	0
Budget Travaux 19 354 169	17 591 804	17 879 176	167 246	120 125	17 759 050	238 284	1 121 644	235 191	0
Budget Des Dépenses Annexes 5 444 886	4 985 135	5 077 462	68 302	24 024	5 053 438	91 800	135 792	30 856	133 000
FFI LT de la période 3 333 120	3 333 120	3 333 120	0	0	3 333 120	0	0		
FFI CT de la période 929 990	929 204	929 990	786	0	929 990	0	0		
TOTAL 39 399 256 DECAISSEMENT	36 781 675	37 221 244	271 605	167 964	37 053 280	519 493	1 427 436	266 047	133 000
RECETTES									
TOTAL 41 098 381 ENCAISSEMENT	38 283 369	39 517 762	1 187 636	46 757	39 471 005	624 905	673 306	329 165	0
Solde intermédiaire de trésorerie	1 501 694		916 031		2 417 725	105 412	-754 130	63 118	-133 000
Emprunts encaissés	7 927 349	7 927 349	0		7 927 349				
Avance									
Encaissements temporaires	7 927 349		0		7 927 349	0	0		
Tva résiduelle	1 777 315	1 819 147	-18 570	60 403	1 758 745	0	0	0	-59 620
Rembst. Emprunts	7 927 349	7 927 349	0	0	7 927 349	0	0		
Rembst. Avance									
Décaissements temporaires	9 704 664		-18 570		9 686 094	0	0	0	-59 620
Solde de trésorerie	-275 620		934 601		658 980	105 412	-754 130	63 118	-73 380
Solde cumulé	-275 620				658 980	764 393	10 262	73 380	0

TVA	F.S	CRPO 31/12/14 Actualisé	cumul au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réglé 2015	Non payé 2015	cumul au 31/12/15	2016	2017	2018	13/01/19	CRPO 31/12/15 Actualisé
DEPENSES												
Acquisitions et frais annexes			3 796 554	3 806 485	9 930	0	3 806 485	6 018	90 000	0	0	3 902 503
Acquisitions VILLE	4,17%	3 897 054	547 192	547 192	0	0	547 192	0	0	0	0	547 192
Apport foncier VILLE	4,17%	3 519 544	3 259 544	3 267 544	8 000	0	3 267 544					3 267 544
Apport foncier METROPOLE								180 000	80 000	0	0	260 000
Régularisation op. DPM			280 792	280 792	0	0	280 792	0	0	0		280 792
Etudes générales	20%	2 079 059	2 058 328	2 099 483	17 340	23 815	2 075 668	3 391	0	0	0	2 079 059
TOTAL DU BUDGET FONCIER	4,17%	10 323 642	9 942 411	10 001 496	35 270	23 815	9 977 682	189 409	170 000	0	0	10 337 090
Aménagement sols, démolitions	20%	4,17%	2 682 733	2 561 733	0	0	2 561 733	0	87 000	34 000	0	2 682 733
Travaux VRD	20%	4,17%	16 042 371	13 996 111	14 184 590	153 353	14 149 464	153 304	955 650	201 191	0	15 459 609
Honoraires techniques	20%	4,17%	1 033 960	1 033 960	1 132 853	13 893	1 047 854	84 980	78 994	0	0	1 211 827
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			19 953 344	17 879 176	167 246	120 125	17 759 050	238 284	1 121 644	235 191	0	19 354 169
Charges de gestion	20%	4,17%	2 158 479	2 050 030	2 091 671	22 586	2 072 615	25 000	10 000	10 000	5 000	2 122 615
Abandon sur créances			22 007	22 007	22 007	0	22 007					22 007
Frais de commercialisation	20%	4,17%	532 123	466 403	470 589	0	466 403	10 000	5 000			481 403
Rémunération forfaitaire			10 000						10 000			10 000
Rémunérations sur recettes			1 069 543	973 878	995 570	20 905	994 783	44 976	28 548	10 640	0	1 078 947
Rémunérations sur recettes particulières			25 147	12 477	25 147	0	25 147					25 147
Rémunérations sur dépenses			1 557 606	1 430 479	1 442 614	12 141	1 442 620	11 824	55 860	10 216	208	1 520 728
Rémunérations de liquidation			127 608	0	0	0	0	0				126 959
Prorata ou tva/marge			90 389	29 863	29 863	0	29 863	0	26 384	0	833	57 080
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			5 592 902	4 985 135	5 077 462	68 302	5 053 438	91 800	135 792	30 856	133 000	5 444 886
TOTAL DES DEPENSES			35 869 888	32 519 351	32 958 133	270 819	32 790 169	519 493	1 427 436	266 047	133 000	35 136 146
RECETTES												
Cessions logements	20%		691 509	691 509	0	0	691 509	0	0	0	0	691 509
Cessions logements rémunérables Tax.	20%	5,83%	4 262 824	3 711 675	3 758 432	0	3 711 675	74 729	476 419	0	0	4 262 823
Abandon sur créances			22 007	22 007	22 007	0	22 007					22 007
Cessions logements rémunérables		5,83%	676 848	676 848	676 848	0	676 848	0	0	0	0	676 848
Cessions activités	20%		5 038 650	5 038 650	0	0	5 038 650	0	0	0	0	5 038 650
Cessions activités rémunérables Tax.	20%	5,83%	12 423 814	11 295 553	11 939 497	643 944	11 939 497	369 840	116 887	328 320	0	12 754 544
Cessions activités rémunérables		5,83%	254 272	254 272	254 272	0	254 272	0	0	0	0	254 272
Cessions autres	20%		253 126	253 126	253 126	0	253 126	0	0	0	0	253 126
Cessions emprises publiques			269 581	113 331	113 331	0	113 331	0				113 331
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	20%		11 979 517	10 851 000	11 251 000	400 000	11 251 000	0				11 251 000
Participations à l'équilibre METROPOLE											0	0
Participations en apport foncier VILLE DE MARSEILLE			3 519 544	3 259 544	3 267 544	8 000	3 267 544					3 267 544
Participations en apport foncier METROPOLE	20%							180 000	80 000			260 000
Participations aux éq. Pub. Loi SRU	20%		170 212	34 812	169 016	134 204	169 016	0	0			169 016
Participations autres taxables	20%		112 394	112 394	112 394	0	112 394	0	0			112 394
Participations autres			145 885	145 885	145 885	0	145 885	0	0			145 885
Subventions FEDER			121 319	121 319	121 319	0	121 319	0	0			121 319
Produits de gestion	20%		1 404 508	1 404 508	1 404 513	5	1 404 513	0	0			1 404 513
Produits financiers			297 212	296 936	298 418	1 482	298 418	336	0	845	0	299 599
TOTAL			41 643 222	38 283 369	39 517 762	1 187 636	39 471 005	624 905	673 306	329 165	0	41 098 381
TOTAL DES RECETTES			41 643 222	38 283 369	39 517 762	1 187 636	39 471 005	624 905	673 306	329 165	0	41 098 381

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - ZAC DE SAUMATY SÉON

RECUPERATION DE TVA EN €

	Cumul fin 31/12/14	Réel 2 015	Cumul fin 31/12/15	Prév. 2 016	Prév. 2 017	Prév. 2 018	Prév. 2 019	
Tva collectée	4 931 823	106 637	5 038 459	99 179	128 884	68 053	0	5 334 576
Remboursement tva	-878 667	-18 571	-897 238					
Crédit de tva	169 779	-91 294	78 485	25 418	85 975	58 786	59 620	
TVA à payer		0						
Tva déductible	3 324 287	33 913	3 358 199	46 112	189 441	40 865	833	3 635 451
Tva sur marge ou Prorata	29 863	0	29 863	0	26 384	0	833	
TVA RESIDUELLE	1 607 536	72 724	1 680 260	53 067	-60 556	27 188	-833	1 699 125
TVA RESIDUELLE retraitée	1 777 315	-18 570	1 758 745				-59 620	1 699 125

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT
ZAC DE SAUMATY SÉON**

**TABLEAU DES ECARTS
EN € TTC**

	BUDGET au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS	
	TTC	TTC	TTC	
Budget Foncier				
Acquisitions et frais annexes	3 897 054	3 902 503	5 448	Frais d'acquisition (transferts foncier MA/SOLEAm) (+9930€)
Acquisitions VILLE	547 192	547 192	0	Frais d'acquisition (-5082€)
Apport foncier VILLE	3 519 544	3 267 544	-252 000	Apport en nature d'un terrain (chemin du littoral) (+8000€)
Apport foncier METROPOLE	0	260 000	260 000	Apport foncier TAB Mail des écoles (-180 000 €) transféré à Métropole
Régularisation op. DPM	280 792	280 792	0	Apport foncier TAB impasse Guichard (-80 000€) transféré à Métropole
Etudes générales	2 079 059	2 079 059	0	Acquisition TAB Mail des écoles (+180 000 €)
TOTAL	10 323 642	10 337 090	13 448	Apport foncier TAB impasse Guichard (-80 000€)
Budget travaux				
Aménagement sols, démolitions	2 682 733	2 682 733	0	
Travaux VRD	16 042 371	15 459 609	-582 762	parachèvement et aléas : -479489 €
Honoraires techniques	1 228 240	1 211 827	-16 413	Liaison Tuilerie Condorcet : -113825€
TOTAL	19 953 344	19 354 169	-599 175	Placette Picarron : -30000€
Budget dépenses annexes				Parachèvement Maurras : -10000€
Charges de gestion	2 158 479	2 122 615	-35 864	Voie sans nom -30080€
Abandon sur créances	22 007	22 007	0	Traverse va à la mer : +116400€
Frais de commercialisation	532 123	481 403	-50 720	Cheminement piéton (derrière Serra) : +7200€
Rémunération forfaitaire	10 000	10 000	0	Traverse de la Poste : -70000€
Rémunérations sur recettes	1 069 543	1 078 947	9 404	Requalification mail des écoles : + 20000€
Rémunérations sur recettes particulières	25 147	25 147	0	Suit l'évolution des travaux
Rémunérations sur dépenses	1 557 606	1 520 728	-36 878	
Rémunérations de liquidation	127 608	126 959	-649	
Prorata ou tva/marge	90 389	57 080	-33 309	
Tva résiduelle	1 509 011	1 699 125	190 114	
TOTAL	7 101 913	7 144 011	42 098	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	931 205	929 990	-1 215	
Frais financiers Long terme	3 333 120	3 333 120	0	
TOTAL	4 264 325	4 263 110	-1 215	
Prix de revient total	41 643 224	41 098 381	-544 843	
Chiffres d'affaires				
Cessions logements	691 509	691 509	0	
Cessions logements rémunérables Tax.	4 262 824	4 262 823	-1	RAS
Abandon sur créances	22 007	22 007	0	RAS
Cessions logements rémunérables	676 848	676 848	0	RAS
Cessions activités	5 038 650	5 038 650	0	RAS
Cessions activités rémunérables Tax.	12 423 814	12 754 544	330 730	Révision de prix actes 2015 : -39109€
Cessions activités rémunérables	254 272	254 272	0	Jaguar Network : +330840€
Cessions autres	253 126	253 126	0	SCI SIP : +39000€
Cessions emprises publiques	269 581	113 331	-156 250	
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	11 979 517	11 251 000	-728 517	Cession à MPM du mail des Tuilerie : -156250€ (gratuitement)
Participations à l'équilibre METROPOLE	0	0	0	diminution due à la diminution des travaux
Participations en apport foncier VILLE DE MARSEILLE	3 519 544	3 267 544	-252 000	Apport en nature d'un terrain (chemin du littoral) (+8000€)
Participations en apport foncier METROPOLE	0	260 000	260 000	Apport foncier TAB Mail des écoles (-180 000 €)
Participations aux eq. Pub. Loi SRU	170 212	169 016	-1 196	Apport foncier TAB impasse Guichard (-80 000€)
Participations autres taxables	112 394	112 394	0	Acquisition TAB Mail des écoles (+180 000 €)
Participations autres	145 885	145 885	0	Apport foncier TAB impasse Guichard (-80 000€)
Subvention FEDER	121 319	121 319	0	Révision de prix participation SCI Rabelais
Produits de gestion	1 404 508	1 404 513	5	
Produits financiers	297 212	299 599	2 387	
TOTAL Chiffre d'affaires	41 643 222	41 098 381	-544 842	
Ecart	-1	0	1	

ZAC DE SAUMATY SÉON
TABLEAU DES ECARTS DE L'ANNÉE PASSÉE
EN € TTC

	Prévisionnel 2015	Réel 2015	ECARTS	COMMENTAIRES
	€ TTC	€ TTC	€ TTC	
Budget Foncier				
Acquisitions et frais annexes	98 100	9 930	-88 170	Indemnité résolution SCI AWAL décalée sur 2016 (-98 100 €)
Acquisitions VILLE	0	0	0	Frais d'acquisition (transferts foncier MA/SOLEAm) (+9930€)
				RAS
Apport foncier VILLE	180 000	8 000	-172 000	Acquisition du TAB Mail des écoles non réalisée (-180 000€)
Régularisation op. DPM	0	0	0	Apport en nature d'un terrain (chemin du littoral) (+8000€)
Etudes générales	15 731	17 340	1 609	RAS
TOTAL	293 831	35 270	-258 561	budget sous estimé (géomètre, architectes, études environnementales..)
Budget travaux				
Aménagement sols, démolitions	0	0	0	RAS
				Travaux liaison piétonne (Tuilerie Condorcet) non engagés (-26046€)
Travaux VRD	545 982	153 353	-392 629	Travaux de parachèvement de voiries décalés sur 2016 (-72976€)
				Enveloppe pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages/aléas non utilisée (199335€)
Honoraires techniques	55 773	13 893	-41 879	Paieement des montants des DGD Razzoli et Trav Favant Picassos/Fenouil décalé en 2016 (-4821,92€)
TOTAL	601 754	167 246	-434 508	Travaux Traverse de la Poste décalés en 2016 (-90 000€)
Budget dépenses annexes				suit l'évolution des travaux
Charges de gestion	50 000	22 586	-27 414	Poste non entièrement consommé en 2015
Frais de commercialisation	20 000	0	-20 000	Report des cessions Maurras, Mail des écoles, TAB Corail
Rémunérations sur recettes	45 383	20 905	-24 478	Suit l'évolution des recettes de l'année
Rémunérations sur recettes particulières	12 670	12 670	0	RAS
Rémunérations sur dépenses	45 134	12 141	-32 993	Suit l'évolution des dépenses de l'année
Rémunérations de liquidation	0	0	0	RAS
Prorata ou tva/marge	16 259	0	-16 259	RAS
Tva résiduelle	-36 083	-18 570	17 513	Suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'année
TOTAL	153 364	49 732	-103 632	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	2 000	786	-1 214	RAS
Frais financiers Long terme	0	0	0	RAS
TOTAL	2 000	786	-1 214	
Prix de revient total	1 050 949	253 035	-797 914	
Chiffres d'affaires				
Cessions logements	0	0	0	RAS
Cessions logements rémunérables Tax.	74 730	0	-74 730	report CV TAB Corail rouviere (-18K€) + report CV Mail des écoles (-33K€) report cession Rouviere (-23k€)
Cessions logements rémunérables	0	0	0	RAS
Cessions activités	0	0	0	RAS
				Révision de prix actes signés en 2015 : -39109€
Cessions activités rémunérables Tax.	696 053	643 944	-52 109	CV TAB Maurras non signé : -13000€
Cessions activités rémunérables	0	0	0	RAS
Cessions autres	0	0	0	RAS
Cessions emprises publiques	0	0	0	RAS
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	400 000	400 000	0	RAS
Participations en apport foncier VILLE DE MARSEILLE	180 000	8 000	-172 000	Acquisition du TAB du Mail des écoles de St Henri reportée en 2016
Participations aux eq. Pub. Loi SRU	135 400	134 204	-1 196	Révision de prix participation SCI Rabelais
Participations autres taxables	0	0	0	RAS
Participations autres	0	0	0	RAS
Subvention FEDER	0	0	0	RAS
Produits de gestion	0	5	5	
Produits financiers	102	1 482	1 380	Lié à la trésorerie de l'opération
TOTAL	1 486 285	1 187 636	-298 649	
Chiffres d'affaires	1 486 285	1 187 636	-298 649	

TRAVAUX DE VRD À RÉALISER SECTEUR SEON										
TRONCON	OUVRAGE	MONTANT BUDGET TTC	RÉGLÉ AU 31/12/14	RÉGLÉ 2 015	CUMUL au 31/12/2015	2016	2017	2018	13/01/19	TOTAL Restant à réel
SECTEUR CONDORCET / PONTET										
PK TRAVERSE REY- rue Condorcet	PARKING DES TUILERIES	635 268	521 443		521 443	2 725				2 725
TRAVERSE PICARON	PLACETTE PICARON	30 000	0		0	0	0			0
40-41 RUE MAURAS	Parachèvement Trottoirs Henri et Antoine Mauras	90 000	0	0	0	0	90 000			90 000
LIAISON MAURAS- Av ROUSSIN	Débouché sur l'Av Roussin- 70ml à créer	305 250	0	0	0	0	305 250			305 250
Ancien PARC P 4.3 - (CAP SUD)	cheminement piétonnier COSTE/RABELAIS + Cap Sud	455 013	454 387	626	455 013	0				0
GUIGUES M13.12	Dévolement réseaux	82 382	82 382	0	82 382	0				0
IMPASSE GUICHARD	VRD- Création trottoir 1,50m	114 494	51 333	63 161	114 494	0				0
Carrefour RABELAIS/ELIE PELAS	Emprise réservée au PLU Elargissement trottoirs	100 000	0	0	0	0	0	100 000		100 000
RD PT CONDORCET-ROUSSIN	Aménagement des abords du giratoire, côté dispensaire	89 262	89 262	0	89 262	0				0
SECTEUR RABELAIS										
MAIL DES ÉCOLES de Saint Henri (Lot n°1 VRD (SACER +ss traitants) Lot n°2 ISS Espaces verts Traverse de Mourreplane (rampe d'accès)	MAIL DES ÉCOLES VRD M11.30 Espaces Verts M13.05 Compris dans Lot n° 1 du Marché	1 353 918 62 546	1 353 918 51 082	0 11 464	1 353 918 62 546	0 0				0 0
	Requalification Mail des écoles	20 000				20 000				20 000
TRAVERSE RAZZOLI (phase 2)	Elargissement voirie -200ml + mur de soutènement	86 645	3 948	78 102	82 050	4 595				4 595
Maison" Tinouline" 123, Rue Rabelais	DEMOLITION maison de ville 123 Rue Rabelais	25 152	25 152	0	25 152	0				0
PARACHEVEMENT AVANT RETROCESSION OUVRAGES ET ALEAS	PARACHEVEMENT AVANT RETROCESSION OUVRAGES ET ALEAS	285 186	0			51 000	51 000	50 600		152 600
TOTAL TRAVAUX SEON		3 735 115	2 632 907	153 352	2 786 259	78 320	446 250	150 600	0	675 170
TRAVAUX DE VRD À RÉALISER SECTEUR SAUMATY										
TRONCON	OUVRAGE	MONTANT BUDGET TTC	RÉGLÉ AU 31/12/14	RÉGLÉ 2 015	CUMUL au 31/12/2015	2016	2017	2018	13/01/19	TOTAL Restant à réel
SECTEUR FENOUIL										
Voies sans nom-59-60/63-64-67-68 (Y compris plantations sur 63-64)	Revêtement finitions voies + plantations 470 ml	304 800	0		0	0	304 800			304 800
Cheminement piéton 66-67 (derrière SERRA)	Revêtement finitions 60m	37 200	0		0	0	37 200			37 200
Traverse va à la mer	élargissement voie	116 400				0	116 400			116 400
M14.10 - SATR/GILTP: *PARKING FENOUIL + débouché (M14.10)	Parking, mur soutènement et élargissement voie + parachèvement voie 63-62	445 484	441 500		441 500	3 984	0			3 984
SECTEUR REGALI										
TRAVERSE DE LA POSTE	Parachèvement 200ml voie+ trottoirs	20 000	0		0	20 000				20 000
PARACHEVEMENT AVANT RETROCESSION OUVRAGES et ALÉAS		100 000	0		0	51 000	51 000	50 591		152 591
TOTAL TRAVAUX SAUMATY		1 023 884	441 500	0	441 500	74 984	509 400	50 591	0	634 975
TOTAL TRAVAUX VRD SEON et SAUMATY		4 758 999	3 074 407	153 352		153 304	955 650	201 191	0	1 262 306
Mise en état des sols										
1, IMPASSE GUICHARD	Démolition Maison 1, Impasse Guichard	30 000	0		0			30 000		30 000
64/65 CONDORCET	DEMOLITION 64/65 CONDORCET (SCI AWAL)	80 000	0	0	0		80 000			80 000
ALÉAS	ALEAS	11 000	0	0	0	0	7 000	4 000		11 000
TOTAL MISE EN ÉTAT DES SOLS SAUMATY		121 000	0	0	0	0	87 000	34 000	0	121 000

ETUDES TECHNIQUES A REALISER SEON											
TRONCON	OUVRAGE	ETUDES	MONTANT BUDGET TTC	RÉGLÉ AU 31/12/14	RÉGLÉ 2 015	CUMUL au 31/12/2015	2 016	2017	2018	13/01/19	TOTAL Restant à réal
SECTEUR CONDOCET / PONTET											
PK TRAVERSE REY- rue Condocet	PARKING DES TULIERES (laison piétonne incluse)	MOE EGIS M08.52 CSPS- QUALICONSULT (M.13.40)	40 189 1 908	36 549 1 908	1 365 0	37 914 1 908	2 275 0				2 275 0
Traverse Picaron	PLACETTE PICARON	MOE	0	0	0	0	0				0
40-41 Rue Mauras	Parachèvement Trottoirs existants	MOE + CSPS	6 800	0	0	0	3 000	3 800			6 800
LIAISON MAURAS- ROUSSIN	Débouché sur l'Av Roussin- 70ml à créer	MOE + CSPS	30 525	0	0	0	0	30 525			30 525
Ancien PARC P 4.3	cheminement piétonnier COSTE/RABELAIS + Cap Sud	MOE ARTELIA (M.12.28) CSPS+CT	26 088 5 925	26 088 5 925	0	26 088 5 925	0				0 0
IMPASSE GUICHARD	VRD- Création trottoir 1,50m	MOE ARTELIA - (M.BC 12.58) CSPS Bureau Veritas (LC14.224)	11 690 1 500	5 846 900	5 845 600	11 690 1 500	0				0 0
Carrefour ELIE PELAS/RABELAIS	Emprise réservée au PLU Elargissement trottoirs	MOE	5 000	0	0	0	0		5 000		5 000
Rd POINT CONDOCET ROUSSIN	Aménagement des abords du giratoire	MOE CSPS	4 250 500	4 250 500	0 0	4 250 500	0 0				0 0
SECTEUR RABELAIS											
MAIL DES ÉCOLES DE SAINT HENRI	VRD +Aminagements divers M09.01 Grpmt CERRETTI/PETTI/SITE M09.100 Alpes Contrôle L09.326 Mission CT +HAND	MOE Grpmt MOE CSPS CT+HAND	64 271 8 393 6 123	63 649 8 393 6 123	622 0 0	64 271 8 393 6 123	0 0 0				0 0 0
	Requalification Mail des écoles	MOE	4 800				4 800				
TR RAZZOUI	Voie + soutènement	MOE-BET CERRETTI CSPS/CT- QUALICONSULT Etude Géotechnique FONDASOL	11 492 3 780 5 928	8 382 0 4 248	0 3 780 1 680	8 382 3 780 5 928	3 110 0 0				3 110 0 0
123 rue Rabelais	Démolition Maison "Tinoulène"	MOE	12 619	12 619	0	12 619	0				0
Parachevement avant retrocession des ouvrages et ALEAS	Parachevement avant retrocession des ouvrages		31 363	0		0	20 707	5 856			26 563
TOTAL HONNORAIRES TECHNIQUES			283 144	185 379	13 892	199 271	33 892	40 181			74 273
ETUDES TECHNIQUES A REALISER SECTEUR SAUMATY											
TRONCON	OUVRAGE	ETUDES	MONTANT BUDGET TTC	RÉGLÉ AU 31/12/14	RÉGLÉ 2 015	CUMUL au 31/12/2015	2 016	2017	2018	13/01/19	TOTAL Restant à réal
SECTEUR FENOUIL											
59-60/63-64-67-68 (Y compris plantations sur 63-64)	Revêtement finitions voies 470 ml	CSPS VENTOUX MOE+ CSPS	1 581 19 596	1 581 0	0	1 581 0	0 11 758				0 19 596
Cheminement piéton 66 67	Revêtement finitions 60m	MOE+ CSPS	2 244	0	0	0	1 346	898			2 244
Traverse va à la mer	élargissement voie	MOE+ CSPS	20 000	0	0	0	12 000	8 000			20 000
PK FENOUIL et TR FAVANT/PICASSO	Revêtement finitions parking	MOE ARTELIA (M.BC 12.58)+ LC 14.180 CSPS ALPES CONTROLES	29 785 3 360	25 361 3 360	0	25 361 3 360	4 424 0				4 424 0
SECTEUR REGALI											
TRAVERSE DE LA POSTE	Revêtement trottoirs Tr de la Poste	MOE	1 400	0	0	0	1 560				1 560
Parachevement avant retrocession des ouvrages et ALEAS		Honoraires techniques DIVERS	17 688	0	0	0	20 000	14 077			34 077
TOTAL HONNORAIRES TECHNIQUES			95 654	30 302	0	30 302	51 088	30 813			81 901
TOTAL ETUDES VRD SEON et SAUMATY			378 797	215 681	13 892		84 980	70 994			156 174
mise en état des sols											
1, IMPASSE GUICHARD	MOE démolition GUICHARD	CSPS	0	0	0	0			3 000		3 000
64/65 CONDOCET	DEMOLITION 64/65 CONDOCET (SCI AWAL)	CSPS ET DIVERS	8 000	0	0	0		8 000			8 000
ALEAS			0			0	0				0
TOTAL ETUDES MISE EN ÉTAT DES SOLS SAUMATY			0	0	0	0	0	8 000			11 000
TOTAL GÉNÉRAL HONNORAIRES TECHNIQUES			386 797	215 681	13 892	0	84 980	78 994			167 174

PRÉVISIONS DÉPENSES À RÉALISER:

DESIGNATIONS			2015 Réel	2016 Prév.	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	TOTAL RESTANT
ACQUISITIONS VILLE :								
Acq chemin du littoral 908e394 (apport en nature)			8 000	0	0	0	0	0
ACQUISITIONS METROPOLE :								
Acquisition mail des écoles (apport en nature)			0	180 000	0	0	0	180 000
Acquisition 1, impasse guichard (apport en nature)			0	0	80 000	0	0	80 000
Acquisition de la parcelle 216908152 Traverse de la vente (cession gratuite) en vue de la cession à Mme Celik				0				
TOTAL ACQUISITIONS VILLE ET METROPOLE			8 000	180 000	80 000	0	0	260 000
ACQUISITIONS HORS VILLE ET METROPOLE :								
Terrain assiette liaison Maurras Roussin			0	600	0	0	0	600
Indemnité résolution SCI AWAL			0	0	90 000	0	0	90 000
Résolution vente APAVE 908 En°309 (pour mémoire 69 123€)				0				0
TOTAL ACQUISITIONS HORS VILLE			0	600	90 000	0	0	90 600
FRAIS D'ACQUISITION			9 930	5 418				5 418
TOTAL ACQUISITIONS + FRAIS (hors VILLE)			9 930	6 018	90 000	0	0	96 018
ÉTUDES :								
AUTRES ÉTUDES GÉNÉRALES (sol, topo...)			17 340	3 391	0	0	0	3 391
TOTAL ÉTUDES GÉNÉRALES			17 340	3 391	0			3 391
TRAVAUX :								
AMÉNAGEMENT DES SOLS, DÉMOLITIONS			0	0	87 000	34 000	0	121 000
TRAVAUX (voir tableau: trx restant à réaliser)			153 352	153 304	955 650	201 191	0	1 310 145
ÉTUDES TECHNIQUES SUR TRAVAUX			13 892	84 980	78 994	0	0	163 974
TOTAL TRAVAUX ET ÉTUDES TECHNIQUES			167 245	238 284	1 121 644	235 191	0	1 595 119
DÉPENSES ANNEXES :								
CHARGES DE GESTION			22 586	25 000	10 000	10 000	5 000	50 000
FRAIS DE COMMERCIALISATION (Transmis notaire)			0	20 000	25 720	0	0	45 720
TOTAL DÉPENSES ANNEXES			22 586	45 000	35 720	10 000	5 000	95 720

Echéancier prévisionnel des recettes.

SECTEUR SAUMATY

	Cession réalisées
	Cessions en cours

SECTEUR	TYPE	Acquéreur	Superficie	SDP	PRIX HT	PRIX TTC	2 015	Cumul au 31/12/2015	2 016	2 017	2 018	2 019	CUMUL restant
FENOUIL UC 8bis traverse du Cerisier (terrain assiette Estaque Bleue)	L	HMP Cession gratuite	5 401		181 000	181 000	1	1	0				0
FENOUIL délaisés de voirie	A	TAB CARRETA (64/65)	2 462	1719	200 975	237 661	217 661	237 661	0				0
	L	TAB CELIK (61/65) 579 m2 non valorisable et 894 ctruct	1 473	575	28 000	33 488	0	33 488	0				0
FENOUIL terrain MA+VILLE traverse de la vente`	L	174+173 VENTE ROLL	862	775	75 109	89 830	0	89 830	0				0
TR du Cerisier	L	Résiduel SERRA	120	0	4 000	4 408	0	4 408	0				0
Régali UC10	L	SCI H. ESTAQUE 3 (Charron) prix 2007 actualisé -100000 €	1 944	2711	229 258	263 040	0	263 040	0				0
Terrain ROUVIERE	L	APPEL A PROJET TERRAIN ROUVIERE - Corail	2 188	1000	181 671	197 586		0	18 167	179 419			197 586
UE 5 OUEST	A	DUCROS aide MPM ; non perçue	1 122		87 435		0	-3 592	0				0
UE 8 résiduel	A	SCI VILLA FLOR 4 (BUREAUX)+ talus u250	3 020	2587	241 235	282 528	260 528	282 528	0				0
Bande de terrain ROUVIERE		Consorts ROUVIERE	478	0	21 510	25 812		2 250	23 562				23 562
UE10	A	RESILIANCE	10 686		713 605	853 472	0	853 472	0				0
							478 190	1 763 086	41 729	179 419			221 148

SECTEUR SEON

SECTEUR	TYPE	Acquéreur	Superficie	SDP	PRIX HT	PRIX TTC	2 015	Cumul au 31/12/2015	2 016	2 017	2 018	2 019	CUMUL restant à percevoir
Participation aux équipements	A	PC 13.05513.N1003 'QUAI RABELAIS' (après SRU)				0	0	20 452					0
	A	PC 14 N 0425 - SCI RABELAIS				134 204	134 204	134 204					0
	A	JAGUAR NETWORK			275 700	330 840			330 840				
	A	SCI SCP			32 500	39 000			39 000				
SAINT HENRI mail des écoles	L	Allegrini	2 000	1500	330 000	396 000		0	33 000	297 000			330 000
Cession pour mail écoles parcelle H121 et H122(TINOULINE)	MPM		20		0	0		0	0				0
Cession maison de ville + terrain H121/H132	L	SCI TVM (Mme TCHERTCHIAN)	65	75	25 000	25 000	0	25 000	0				0
Cession foncier place des tuileries	MPM	(POUR PM)	3 125		156 250	187 500	0	0					
RUE RABELAIS	A	KAFREMBO	119	0	17 700	18 473	0	18 473	0				0
UE25	A	VIVIAN/sirius - conditionné par scission de copro	496		67 230	80 407		0	0	80 407			80 407
UE 28	L	l'Emilienne lot A BARBEROUX 2	1 525		181 621	190 292	0	190 292	0				0
SAINT HENRI P4.3	A	ANCIEN jardin public p 4.3 (GROUPE LAZARD)	4 499	3900	675 000	777 777	0	777 777	0				0
ANCIEN DISPENSAIRE CG13 ROUSSIN	A	R&B Promotion	1 200	407	432 000	432 000	0	432 000	0				0
Traverse RAZZOLI (64+65)	L	TAB RAZZOLI - à commercialiser	1 090	707	92 000	110 400	0	0	0	11 040	99 360		110 400
TAB Maurras	A	TAB MAURRAS - à commercialiser	908	1006	130 000	156 000		0	0	15 600	140 400		156 000
TAB guichard	A	LENA BRUNO	872	1239	151 997	180 654	165 755	180 654	0				0
Régularisation TINOULINE	L	TINOULINE	72	0	7 200	7 200	0	7 200	0				0
Délaissé sur ROUSSIN	L	FOSSE	90	0	5 000	5 980	0	5 980	0				0
1, Impasse Guichard	A	TAB - 1, Impasse Guichard - à commercialiser après acq. Par ville	440	631	82 000	98 400	0	0	0	9 840	88 560		98 400
Chemin de St HENRI	A	Vente délaissé Menuiserie LAZER	599	0	42 000	50 173	0	50 173	0				0
							299 960	1 842 206	402 840	413 887			775 207
TOTAL SAUMATY et SEON							778 149	3 605 291	444 569	593 306			996 355

39 109

TOTAL PARTICIPATION				504 044	134 204	154 656		0				0
TOTAL LOGEMENTS												0
TOTAL LOGEMENT Rémunérable non taxable												0
TOTAL LOGEMENT Rémunérable taxable	14 628	6 561	1 062 748	1 204 344	1	406 197	74 729	476 419	0	0		551 148
TOTAL ACTIVITES												0
TOTAL ACTIVITES Rému non taxable												0
TOTAL ACTIVITES Rému taxable	26 758	11 565	2 885 662	3 301 191	643 944	2 954 384	369 840	116 887	328 320	0		346 807
TOTAL EMPRISE PUBLIQUE	3 145	0	156 250	187 500	0		0	0				0
TOTAL GENERAL	44 531	18 126	4 104 660	5 197 079	778 149	3 515 237	444 569	593 306				897 955

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DE SAUMATY SEON

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**N° T1600905CO
(89/017)**

AVENANT N°19

ENTRE

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

ci-après dénommée Le concédant

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49 la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX, Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société du 26 Juin 2014,

Ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n° 88/598/UCV du 8 novembre 1988, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à la SOMICA devenue depuis MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de la ZAC de SAUMATY-SEON, située dans le XVIème arrondissement de Marseille.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 13 janvier 1989.

Un avenant n°1 à la concession, notifié le 9 juin 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

Un avenant n°2 approuvé par délibération n°01/1197/TUGE du 17 décembre 2001, a eu pour objet d'harmoniser les stipulations contractuelles avec les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Ce même avenant a précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2000.

Un avenant n°3, approuvé par délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2001 a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 8 978 000€ TTC.

Par délibération n°03/1051/TUGE du 15 décembre 2003, ont été approuvés le Compte Rendu Annuel de l'opération au 31/12/2002, ainsi qu'un avenant n°4 à la convention prorogeant de deux années la mission de Marseille Aménagement, soit jusqu'au 13 janvier 2006 de façon à permettre l'achèvement des programmes ainsi que la commercialisation.

Un avenant n°5, approuvé par délibération n°04/1021 TUGE du 15 novembre 2005, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2003, a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 9 434 000€ TTC.

Un avenant n°6, approuvé par délibération n°05/0708 du 18 juillet 2005, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2004, a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 9 854 000€ TTC et la prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009.

Un avenant n°7 approuvé par délibération n°06/0846 TUGE du 17 juillet 2006, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2005, a fixé le montant de la participation de la Ville à 13 520 696 € TTC.

Un avenant n°8 approuvé par délibération n°07/0864 TUGE du 1^{er} octobre 2007, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2006, a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville restée fixée à 13 520 696 € TTC.

Un avenant n°9 approuvé par délibération n° 08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 a constaté la durée de la concession d'aménagement soit jusqu'au 13 janvier 2011, la modification de

l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, ainsi que l'évolution des modalités de rémunération du concessionnaire en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

Un avenant n°10 approuvé par délibération n°09/0983/DEVD du 5 octobre 2009, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2008, a prolongé la durée de la concession liant Marseille Aménagement à Ville de Marseille de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 13 janvier 2013 et modifié l'échéancier de versement du solde de la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2008.

Un avenant n°11 approuvé par délibération n°10/0977/DEVD du 25 octobre 2010 a ramené à 12 722 443€ la participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan, et a modifié l'échéancier de versement de cette participation telle qu'il ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/2/2009.

Un avenant n° 12 approuvé par délibération n° 11/08611 DEVD du 17 octobre 2011 a prorogé la durée de concession d'aménagement de trois années supplémentaires, portant son échéance au 13 janvier 2016 et modifié l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville restée fixée à 12 722 443€, telle qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/2/2010.

Un avenant n° 13 approuvé par délibération n° 12/0536 DEVD du 25 juin 2012 a permis de fixer la rémunération forfaitaire qui sera allouée à l'aménageur pour assurer les démarches nécessaires à la libération de l'immeuble sis 1 impasse Guichard qui lui est cédé par la Ville en l'état d'occupation sans droit ni titre.

Un avenant n° 14 approuvé par délibération n° 13/0469 DEVD du 17 juin 2013 a permis de prendre en compte le nouvel échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan qui restait globalement inchangée (12 722 443 €).

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

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

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

L'avenant n°15 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

L'avenant n°16 approuvé par délibération n° 14/0576/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014 a permis de prendre en compte le nouvel échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan qui a diminué (de 12 722443 à 11 979 517 €) et de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession .

L'avenant n°17 approuvé par délibération n° 15/0477/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015 a permis de proroger la concession d'un an et d'approuver le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre, dont le montant global reste inchangé.

L'avenant N°18 approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Saumaty Séon en date du 13 Janvier 1989.

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

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

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan diminue de 11 979 517 € à 11 251 000 € pour tenir compte de l'évolution de l'opération.

Enfin, une prorogation de deux années est nécessaire pour mener à bien la fin des procédures judiciaires et travaux en cours.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de constater la réduction de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant ;
- de proroger de deux années la durée de la concession d'aménagement.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation du concédant au coût de l'opération est ramené à 11 251 000 € au CRALC arrêté au 31/12/2015.

Ce montant a été intégralement versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 .

ARTICLE 2 :

La concession est prorogée de deux années, portant son échéance au 13 janvier 2019.

ARTICLE 3 :

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

ARTICLE 4 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
Henri PONS	Jean-Yves MIAUX

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 15 Décembre 2016

2172

■ **ZAC Saumaty Séon – 16ème arrondissement – Marseille - convention passée avec la SOLEAM – Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant 19 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO.**

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 ZAC de Saumaty Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cession) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

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

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de Saumaty Séon 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 décembre 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 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 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 décembre 2015.

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (16ème arrdt) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises par délibérations n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc...) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et au logement.

Les objectifs en terme de production de surface de plancher sont de 140 000 m2 SDP de locaux d'activité et 60 000 m2 SDP de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°17 approuvé par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°15/0477/UAGP du 29 juin 2015 a prorogé la durée de la concession d'une année, jusqu'au 13 janvier 2017.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints. La commercialisation des terrains est en cours d'achèvement et les équipements publics sont réalisés à plus de 95%.

- Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1 700 m² de foncier auprès de la Métropole (dont 500 m² au n°1 impasse Guichard, 1 130 m² en bordure Nord-Ouest du "mail des écoles de Saint Henri" et 86 m² à la traverse de la Vente). Ces emprises foncières doivent être transférées, en 2016, par la Ville à la Métropole AMP.

La SOLEAM doit également mener à son terme la procédure de résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble des n°63 et 65 rue Condorcet, suite au non respect des engagements pris par l'acquéreur en termes de réhabilitation du bâti existant..

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent essentiellement aux terrains d'assiette des voies publiques aménagées dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC qui n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole, aux emprises des derniers ouvrages de voirie à aménager et à 4 terrains à bâtir restant à commercialiser.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 700 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp) dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 80% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 54 800 m² pour du logement (soit 91% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

Il ne reste plus qu'environ 6 000 m² de terrains commercialisables répartis entre plusieurs tenements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 4 800 m² sdp.

- Aménagement des équipements publics :

La quasi totalité des équipements publics de la ZAC a été réalisée avec notamment les voies de desserte de la zone, un stade, un parc, une maison pour Tous, des parkings et places publics ainsi que l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'opération.

Il reste à réaliser des travaux de parachèvement de voies (essentiellement la reprise ou le traitement définitif des revêtements de chaussées et de trottoirs) et quelques aménagements destinés à améliorer la trame circulaire du secteur.

Il conviendra de proroger la convention de concession pour permettre à la SOLEAM de mener à terme les procédures juridiques, la commercialisation des dernières emprises foncières constructibles et la réalisation des derniers aménagements d'équipements publics.

Le dernier CRAC (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 29 juin 2015, est celui arrêté au 31 décembre 2014.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM dont la date d'échéance est actuellement le 13 janvier 2017.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

En 2015 la SOLEAM a acquis un terrain de 215 m² (apport foncier de la Ville) consistant en un talus "délaié" surplombant la rue du docteur Zamenhof, en vue de sa cession à la SCI Villa Flor IV, en complément d'un tenement foncier précédemment commercialisé

Les acquisitions, à titre gratuit, auprès de la Ville des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2015. Elles auront lieu en fin d'année 2016 auprès de la Métropole, après le transfert du foncier concerné par la Ville .

- Commercialisation de terrains:

En 2015 la SOLEAM n'a pas commercialisé de nouveaux terrains.

Des visites ont été organisées avec de potentiels acquéreurs sur les derniers terrains constructibles de la ZAC mais n'ont pas permis d'aboutir à la signature de compromis de vente.

La cession à l'association Corail (maîtrise d'ouvrage déléguée à la LOGIREM) de la partie du terrain "Rouvière" devant accueillir un projet d'habitat participatif n'a pu déboucher sur la signature d'un compromis de vente en 2015 suite à l'évolution des emprises concernées et à l'engagement de nouvelles négociations avec les consorts Rouvière. La signature du Compromis est prévue en 2016.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques ont été engagées en juillet 2015.

Les études de marchés relatives à l'affectation du Rez de chaussée du programme de logements projeté sur le Terrain à bâtir du Mail des Ecoles de St Henri ont été conduites en 2015 (études sans suite après l'abandon du projet de logements)

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux d'élargissement de la traverse Bruno Razzoli (au droit du n°42), commencés le 11/12/2014, ont été achevés le 23/03/2015.

Les travaux de requalification de l'impasse Guichard (réfection de la chaussée et prolongement du cheminement piétonnier entre les rues Rabelais – Coste – Roussin), commencés le 25/11/2014, ont été livrés le 05/03/2015.

Aucun autre chantier de travaux n'a été engagé par la SOLEAM en 2015, les études relatives aux travaux de parachèvement des voies de la ZAC n'ayant pu aboutir en 2015.

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015 :

Un seul PC a été délivré en 2015 : PC n°1500892 - Jaguar Network – Av André Roussin - 5 176 m2 sdp de bureaux

Programmes immobiliers livrés en 2015 :

Deux programmes de constructions ont été livrés en 2015 :

PC n° 03 0750 – SCI Les Hauts de l'Estaque – Le Charron – Traverse de la Poste - 35 logements collectifs en accession – 2771 m2 sdp

PC n° 11 1024 – SCI de la Traverse – Traverse de la Vente - 8 logements en bande en accession – 775 m2 sdp

Programmes immobiliers en cours de construction en 2015 :

PC n°11 01405 – SCI Cap Sud (Lazard Group) - rue Xavier Coste – 3 731 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2016

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES TROIS PROCHAINES ANNEES (2016, 2017 et 2018) :

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit d'acquérir auprès de la Métropole les terrains à bâtir suivants :

- en 2016 TAB du Mail des Ecoles de St Henri (1 130 m2) et une bande de terrain de 86 m2 à céder à Madame Celik pour compléter l'assiette foncière du PC délivré en 2012

- en 2017 TAB du n°1 impasse Guichard (500 m2)

La procédure en cours visant à la résolution de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble du 63 / 65 rue Condorcet devrait aboutir en 2017.

- Commercialisation de terrains:

La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC :

- en 2016 TAB "Rouvière" (cession prévue à l'association Corail / Logirem pour la construction de logements participatifs) et TAB du Mail des écoles de St Henri

- en 2017 n°1 impasse Guichard, TAB rue des frères Maurras et n°42 traverse Razzoli

Ce sont ces 5 terrains à bâtir qui présentent une emprise globale d'environ 6 000 m2 pour une surface de plancher estimée à 4 800 m2.

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM projette de mettre en oeuvre les derniers travaux de parachèvement des voies de la ZAC : élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, achèvement des trottoirs de la traverse de la Poste, élargissement des trottoirs du carrefour Rabelais / Pelas et maillage de la rue des frères Maurras avec la contre-allée André Roussin.

- Permis de Construire :

Il est prévu que soient déposés et délivrés 5 permis de construire représentant une surface de plancher globale estimée à 4 800 m2 majoritairement affectés à de l'activité.

Ces prévisions d'activité de la concession justifient la prorogation proposée de la concession de deux années (jusqu'au 13 janvier 2019).

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

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2015, les dépenses s'élèvent à 253 035 Euros, soit une baisse de 797 914 Euros (- 76%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 434 508 Euros) consécutive à la non consommation de la provision pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages et aléas (-199 335 Euros), au report en 2016 des travaux de parachèvement des voiries (- 162 976 Euros) et à la suppression des travaux d'aménagement de la liaison piétonne entre le mail des Tuileries et le carrefour Condorcet/Barnier/Pontet (- 26 045 Euros).

- d'une baisse du budget foncier (- 258 561 Euros) consécutive à un report du versement des indemnités pour résolution de la vente AWAL dans l'attente de jugement (- 98 100 Euros) et au report en 2016 de l'acquisition auprès du Concédant (apport foncier) du terrain à bâtir du mail des écoles de St Hrenri (- 180 000 Euros)

- d'une baisse des dépenses annexes (- 103 632 Euros) résultant principalement d'un report des frais de commercialisation (- 20 000 Euros), d'une diminution des rémunérations sur recettes / dépenses / liquidations (- 77 471 Euros) découlant de l'évolution des dépenses et recettes et d'une hausse de la TVA résiduelle (+ 17 513 Euros) pratiquement compensée par une baisse de la TVA sur marge (- 16 259 Euros).

.Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015:

Au 31 décembre 2015 le montant cumulé des dépenses s'élève à 38 812 025 Euros, soit 94% du montant des dépenses (budget prévisionnel) figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (TVA résiduelle comprise). Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 977 682 Euros, soit 97% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

- dépenses travaux : 17 759 050 Euros, soit 92% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 6 812 183 Euros, soit 95% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,

- frais financiers : 4 263 110 Euros, soit 100 % du budget des frais financiers prévisionnels, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée.

.Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 41 098 381 Euros. Il se répartit entre budget "foncier" (25%), budget "travaux" (47%), budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur et la TVA résiduelle (17,5%) et budget "frais financiers" (10,5%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Le montant prévisionnel total des dépenses baisse de 544 843 Euros (soit -1,3 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette diminution s'explique essentiellement par une baisse du budget "travaux" (- 599 175 Euros) consécutive à un ajustement du montant prévisionnel des derniers travaux à engager, à la réduction de l'enveloppe affectée aux travaux de parachèvement et aléas et à la suppression de l'aménagement de la liaison piétonne entre le mail des Ecoles de St Henri et le carrefour Condorcet / Barnier / Pontet.

RECETTES :

.Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2015 le chiffre d'affaire (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 779 636 Euros, en baisse de 126 649 Euros (- 14%) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

- la diminution des recettes de cession de terrains pour logements (- 74 730 Euros) principalement due au report de commercialisation des terrains à bâtir "Rouvière", du mail des écoles de St Henri et du n°42 traverse Razzoli

- la diminution des recettes de cession pour Activité (- 52 109 Euros) en raison du report de la commercialisation du terrain à bâtir de la rue des frères Maurras et d'une baisse des recettes qui étaient attendues en 2015 pour les cessions Villa Flor 4 et Lena, suite à une évolution défavorable de l'indice d'actualisation de prix.

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 24 952 461 Euros, soit 95 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour construire du logement : 5 080 032 Euros, soit 90 % de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 232 419 Euros, soit 95 % de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 513 Euros, soit 100 % de ce poste à terme.

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations du concédant à l'équilibre du bilan, en numéraire et en apport foncier) s'élève à 26 319 837 Euros. Il se répartit principalement entre cessions pour logements (21%), cessions pour activités (69%), produits de gestion (5%), et le cumul de différents postes moins significatifs (5%) comprenant notamment les participations constructeurs, subventions et produits financiers. Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes est en hausse de 175 676 Euros (soit + 0,7 %) par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2014. Cette très légère augmentation résulte principalement :

- de la perception de nouvelles recettes de cession liées à des augmentations de surfaces de plancher autorisée dans le cadre du renouvellement ou de l'extension de programmes d'activité (+369 840 Euros),
- ces nouvelles recettes étant partiellement compensées par une révision de prix moins favorable (conjoncturelle) appliquée sur les montants de cession au stade de signatures des actes authentiques signés en 2015 (- 39 109 Euros) et par la réduction du montant des cessions d'emprises publiques en prévision de la cession désormais gratuite à la Métropole des emprises du mail des Tuileries (- 156 250 Euros).

Participations constructeurs :

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

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 016 Euros.

L'aménageur n'attend plus de versement de participations constructeurs.

Le montant prévisionnel total des participations attendues au terme de l'opération s'élève donc à 169 016 Euros, soit 0,5% des recettes figurant au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015

Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération :

La participation en numéraire de la Métropole à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes s'élève à 11 251 000 Euros. Elle est réduite de 728 517 Euros par rapport au dernier CRAC en vigueur.

Au 31 décembre 2015, la Ville, alors autorité concédante, a versé à la SOLEAM 11 251 000 Euros de participations, soit 100% des participations dues.

Le CRAC au 31 décembre 2015 ne prévoit plus aucun versement de participations à la SOLEAM.

L'opération étant déficitaire, la Ville a apporté gratuitement à la SOLEAM le foncier dont elle était propriétaire sur la ZAC. La participation en apport foncier de la Ville à l'équilibre de l'opération s'élève au 31 décembre 2015 à 3 267 544 Euros

Le CRAC au 31 décembre 2015 prévoit en 2016 et 2017 un apport foncier par la Métropole de 260 000 Euros correspondant au terrain à bâtir localisé en bordure du mail des écoles de Saint Henri (180 000 Euros) et au n°1 impasse Guichard (80 000 Euros), au titre de sa participation en nature à la concession après que la Ville lui ait transféré ces terrains à titre gratuit.

Convention d'avance :

Il n'est pas prévu d'avance financière sur cette opération.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2015, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 658 980 Euros. Ce niveau de trésorerie est nettement plus élevé que celui prévu au CRAC au 31 décembre 2014 (159 715 Euros).

Les soldes de trésorerie cumulés prévisionnels restent positifs sur les 3 prochaines années.

Emprunts :

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

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt .

Avenant à la concession d'aménagement :

L'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement permettra d'approuver la prorogation de la durée de la concession de 2 ans (jusqu'au 13 janvier 2019) ainsi que la baisse de la participation (en numéraire) du concédant à l'équilibre de l'opération et son échéancier de versement.

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

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

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire ;

Où le rapport ci-dessus,

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

•
Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (annexe 1) relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2 :

Est approuvé le montant de la participation à l'équilibre du bilan qui s'établit à 11 251 000 Euros et diminue ainsi de 728 517 Euros par rapport au CRAC précédemment approuvé. Cette participation a été intégralement versée par la Ville de Marseille au 31 décembre 2015.

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°19 à la convention de concession d'aménagement T1600905CO (annexe 2) ayant pour objet :

- d'acter le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de l'opération et son échéancier de versement,
- de proroger la durée de la concession de deux années (jusqu'au 13 janvier 2019).

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

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

Henri PONS