

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7434

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement passée avec la SOLEAM de la Zone d'Aménagement Concerté du Rouet à Marseille 8ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 20 à la convention de concession et de l'avenant 3 à la convention d'avance**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 17 juillet 2000.

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

- Historique des principaux Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :

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

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

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

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2004 a augmenté la participation de la Ville de Marseille de 2,849 millions d'euros la portant à hauteur de 14,307 millions d'euros tenant compte de la hausse de l'immobilier.

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

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

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2008 ainsi que l'avenant n°9 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 5 octobre 2009 portant la participation de la Ville de Marseille à un montant de 21,55 millions d'euros en raison notamment de la hausse du poste foncier et des dépenses annexes (charges de gestion).

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

Le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 ainsi que l'avenant n°15 ont été approuvés par délibération du 10 octobre 2014 augmentant la participation de la Ville de 328 894 euros en raison d'une augmentation du montant prévisionnel des travaux et des engagements pris par SOLEAM dans la promesse de vente d'un terrain à dépolluer.

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

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n°17 à la concession d'aménagement n° T1600904 CO (ex n°99/410) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 octobre 2016 a augmenté la participation d'équilibre de 271 637 euros, soit un montant de 22,15 millions d'euros en raison de la modification du programme de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5. Dans ce cadre un avenant n°18 à la concession d'aménagement a eu pour objet de modifier l'échéancier de la participation et de proroger d'une année la concession. A cette occasion la convention d'avance conclue entre la Ville de Marseille et la SOLEAM pour un montant de 3 000 000 d'euros a été transférée à la Métropole avec un remboursement de l'avance en 2017.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 juillet 2017 a augmenté la participation d'équilibre de 109 424 euros, soit un montant de 22,26 millions d'euros en raison d'une augmentation plus importante des dépenses par rapport aux recettes (création entre autres d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rétrocession des ouvrages). Dans ce cadre un avenant n°19 à la concession d'aménagement a eu pour objet de modifier l'échéancier de la participation et un avenant 2 de la convention d'avance a été conclu pour un remboursement de l'avance en 2018.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 :

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017.

Cette opération est proche de son terme avec une activité réduite du concessionnaire.

L'année 2017 a permis de réaliser les travaux d'élargissement de la rue Charles Allé préalablement à l'ouverture du groupe scolaire, la phase de concertation concernant le projet immobilier restant à réaliser avec la SCI Régent, ainsi que d'entamer les missions liées à la rétrocession des ouvrages.

Pour les années à venir, il est prévu de finaliser la rétrocession des voies à la Métropole, ainsi que de réaliser la requalification de la rue Rège suite à la réalisation du programme immobilier restant.

La signature de l'acte authentique avec la SCI Régent, ainsi que la cession du bien situé 9 rue Blanche sera effectuée.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2017, se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2017 :

Au regard des prévisions du dernier bilan approuvé :

- Le montant total des dépenses sur l'exercice 2017 s'élève à 146 038 euros, en diminution de 59 236 euros.
- Les dépenses foncières / études générales s'élèvent à 3 689 euros correspondant au montant estimé au CRAC 2016 pour la mission d'urbaniste conseil.
- Les dépenses de travaux s'élèvent à 18 355 euros, en augmentation de 2 779 euros. Cette augmentation est liée aux travaux d'élargissement de la rue Charles Allé.
- Les dépenses annexes s'élèvent à 21 823 euros, en diminution de 50 040 euros en raison d'un report de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rétrocession des voies, ainsi qu'à la baisse du montant lié à la concertation pour le projet de la SCI le Régent.
- La rémunération s'élève à 102 171 euros, en baisse de 10 864 euros.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Le montant total des dépenses réalisées cumulées au 31 décembre 2017 s'élève à 67 636 654 euros ce qui correspond à un taux d'avancement de 98,7% du coût prévisionnel de l'opération.

Les dépenses pour le foncier au 31 décembre 2017 s'élèvent à 45 026 478 euros, ce qui correspond à un taux d'avancement proche de 100% du coût prévisionnel des dépenses relatives au foncier.

Les dépenses de travaux réalisées au 31 décembre 2017 s'élèvent à 10 926 465 euros, soit un taux d'avancement de 96% du coût prévisionnel des dépenses de travaux.

Les dépenses annexes y compris la rémunération et les frais financiers au 31 décembre 2017 s'élèvent à 11 683 711 euros, soit un taux d'avancement d'environ 96,2% du coût prévisionnel des dépenses annexes.

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est évalué à 74 246 164 euros. Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 45 026 713 euros, soit 60.6 % du coût de l'opération
- Travaux : 11 386 569 euros, soit 15,3 % du coût de l'opération
- Dépenses annexes y compris rémunération et TVA : 15 316 229 euros, soit 20,6 % du coût de l'opération
- Frais Financiers : 2 516 653 euros, soit 3,4 % du coût de l'opération

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est en hausse de 300 491 euros en regard du dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie par les travaux liés à la rétrocession des ouvrages et à la requalification de la rue Rège.

Recettes :

Sur l'exercice 2017 :

Au regard des prévisions du dernier bilan approuvé :

- Les recettes totales (hors participation) s'élèvent à 1 503 euros en baisse de 95 Euros par rapport aux prévisions. Il s'agit de recettes liées aux produits de gestion et produits financiers.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2017 :

Le montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2017 s'élève à 47 939 033 euros (hors participation d'équilibre), soit un taux d'avancement de 92,9% des recettes prévisionnelles de l'opération.

Les recettes relatives aux cessions au 31 décembre 2017 s'élèvent à 45 174 485 euros, soit 87,6% des recettes totales prévisionnelles.

Les recettes relatives aux participations constructeurs au 31 décembre 2017 s'élèvent à 740 960 euros, soit 100% des recettes prévisionnelles.

Les recettes en matière de produits de gestion et financiers au 31 décembre 2017 s'élèvent à 1 407 118 euros, soit 100% des recettes prévisionnelles.

Le montant prévisionnel total des recettes à terme, hors participation d'équilibre, s'élève à 51 580 891 Euros, en baisse de 104 845 Euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2016.

Les recettes à terme relatives aux cessions, s'élèvent à 48 809 145 Euros, soit 94,6% des recettes totales, hors participation. Ce montant baisse de 93 790 euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2016 en raison d'une diminution des recettes de cessions relatives à l'opération de la SCI Régent et au 9 rue Blanche.

Le montant prévisionnel des recettes à terme relatif aux produits de gestion et financier, s'élève à 1 407 118 Euros, soit 2,7% des recettes totales, hors participation. Ce montant diminue de 248 euros par rapport au CRAC précédent.

Le solde des recettes, déjà réalisées, correspond au remboursement par le promoteur de la concertation pour le projet de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5 pour un montant de 7 200 euros, les produits divers pour un montant de 616 473 euros et aux participations constructeurs pour un montant de 740 960 euros.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

La participation des collectivités à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme ; elle s'élève à 22 665 270 euros, en hausse de 405 335 euros.

La participation déjà versée par la Ville de Marseille est de 21 549 981 euros.

Le solde de la participation à la charge de la Métropole, désormais concédant, est porté de 709 955 euros à 1 115 290 euros, dont 500 832 euros ont été versés en 2017.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2017, la trésorerie de l'opération se situe à 111 825 euros.

Le solde de trésorerie prévisionnel au 31 décembre 2018 est fixé à 3 168 644 euros.

Emprunts:

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

Prorogation :

Il est proposé de proroger la concession de 3 années supplémentaires pour permettre la réalisation des travaux de requalification de la rue Rège qui seront réalisés postérieurement aux travaux de construction du programme du Régent.

Avenant n°20 :

Le présent rapport a également pour objet de soumettre à l'approbation du Conseil métropolitain un avenant au traité de concession en vue de proroger la concession de 3 années supplémentaires et de modifier le montant de la participation à la hausse et l'échéancier du versement du solde comme suit :

- 2018 : 209 123 euros

- 2019 : 405 336 euros

Avenant n°3 à la convention d'avance :

La convention d'avance passée initialement entre la Ville de Marseille et la SOLEAM a été transférée à la Métropole Aix Marseille Provence par délibération du 17 octobre 2016 (avenant n°1) avec un remboursement de l'avance de 3 000 000 d'euros par la SOLEAM à la Métropole en 2017.

Ce remboursement a été repoussé en 2018 par un avenant n°2 à la convention d'avance. Il sera effectué en 2019 après commercialisation du dernier terrain.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

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

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM, l'avenant n°20 à la convention de concession d'aménagement et l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet établi par la SOLEAM au 31 décembre 2017 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 74 246 164 euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°20 à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet, ci-annexé, pour acter :

- l'augmentation de la participation d'équilibre de 22 259 935 euros à 22 665 270 euros
- le nouvel échelonnement du versement de la participation par la Métropole d'un montant de 1 115 290 euros, 500 832 euros ayant été versés en 2017, selon l'échéancier suivant :
 - 209 123 euros en 2018
 - 405 336 euros en 2019

Article 3 :

Est approuvé l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie, ci-annexé, décalant le remboursement de l'avance au profit de la Métropole Aix Marseille Provence d'une année.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

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

Henri PONS



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ZAC DU ROUET
N°T 1600904CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2017**

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) <i>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</i>	3
2) <i>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</i>	4
3) <i>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</i>	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) <i>LA ZAC DANS SON CONTEXTE</i> :	5
2) <i>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</i> :.....	9
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie)</i> :.....	9
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie)</i> :	10
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	11
d. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	12
e. <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie)</i>	13
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE	14
1) <i>LES DEPENSES</i>	14
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	14
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	14
c. <i>Les dossiers en phase « Travaux »</i>	14
d. <i>Le budget « Dépenses annexes»</i>	15
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire»</i>	16
2) <i>LES RECETTES</i>	16
a. <i>Les cessions</i>	16
b. <i>Le budget « Divers»</i>	16
c. <i>La participation du « Concédant»</i>	16
3) <i>LA TRESORERIE DE L'OPERATION</i>	16
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES	17
1) <i>LES DEPENSES</i>	17
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	17
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	18
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	18
2) <i>LES RECETTES</i>	19
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	19
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :.....	20
VI. ANNEXES	25
<i>Bilan prévisionnel</i>	25
<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	25
<i>Tableau des écarts HT</i>	25
<i>Ecart Année 2017</i>	25
<i>Tableau des acquisitions et des cessions</i>	25
<i>Planning</i>	25

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°99/410
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013
Concédant	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée le 17/07/99 par délibération 99/0772/EUGE Avenant n°1 : délibération n°01/1245 TUGE du 17/12/01 Avenant n°2 : délibération n°12/1205 TUGE du 25/11/02 Avenant n°3 : délibération n°03/0873 TUGE du 06/10/03 Avenant n°4 : délibération n°04/0532 TUGE du 21/06/04 Avenant n°5 : délibération n°04/1027 TUGE du 15/11/04 Avenant n°6 : délibération n°05/0711 TUGE du 18/07/05 Avenant n°7 : délibération n°07/0719 TUGE du 16/07/07 Avenant n°8 : délibération n°08/1235 TUGE du 15/12/08 Avenant n°9 :délibération n°09/18609 DEAM du 5/10/08 Avenant n°10 : délibération n°10/20135 DADU le 25/10/10 Avenant n°11 : délibération n°11/0860 DEVD du 17/10/11 Avenant n°12 : délibération n° 12/0540 DEVD du 25/06/12 Avenant n°13 : en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n°14 , soumis à l'approbation du CM du 30/06/14, prorogeant la concession d'une année supplémentaire Avenant n°15 , soumis à l'approbation du CM du 10/10/14, modifiant le montant de la participation Avenant n°16 , soumis à l'approbation du CM du 26/10/15, prorogeant la concession d'une année Avenant n°17 , soumis à l'approbation du CM du 28/04/2016, substituant la Métropole à la ville de Marseille en qualité de concédant. Avenant n°18 , soumis à l'approbation du CMétropolitain du 17/10/2016, prorogeant la concession jusqu'en 2018 et modifiant le montant de la participation. Avenant n°19 , soumis à l'approbation du CMétropolitain du 13/12/2017, modifiant le montant de la participation et son échéancier
Durée initiale :	8 ans Echéance actuelle : 13/08/18 Echéance proposée : 13/08/21
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT Pour la rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes. Relogement : Somme annuelle forfaitaire.

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	9 ha
Vocation :	Logements
Programme des équipements publics :	Réalisation de voiries nouvelles, place paysagère
Programme global de construction :	115 000 m ² SDP possibles et 64 400 m ² de SDP conservée.
Maîtrise foncière :	100% réalisée
Commercialisation :	91 575 m ² SDP cédés par l'aménageur et 8717 m ² SDP sous compromis de vente au 31/12/2014
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 00/0773 EUGE du 17 juillet 2000
DUP :	Arrêté Préfectoral du 28 mars 2001.

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé par délibération n° URB/014-2353/17/CM du 13 Juillet 2017 par la Métropole
Budget d'origine :	40,622 Millions € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2017 :	74,134 Millions € TTC
Participation d'origine :	14,03 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2017):	22,554 Millions €
Participation versée au 31/12/2017 :	22,05 Millions €

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

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

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

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

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

ZAC DU ROUET

Plan de Localisation



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

Il n'y a plus d'acquisitions et de relogements à effectuer sur l'opération. Elles avaient déjà toutes été réalisées au 31/12/2011.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	-34 985 067	100,0%
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	100,0%
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 698 055	-1 698 055	100,0%
B : 186/200-Etudes Générales	-275 650	-275 411	99,9%
1-Budget Foncier	-42 776 557	-42 776 319	100,0%

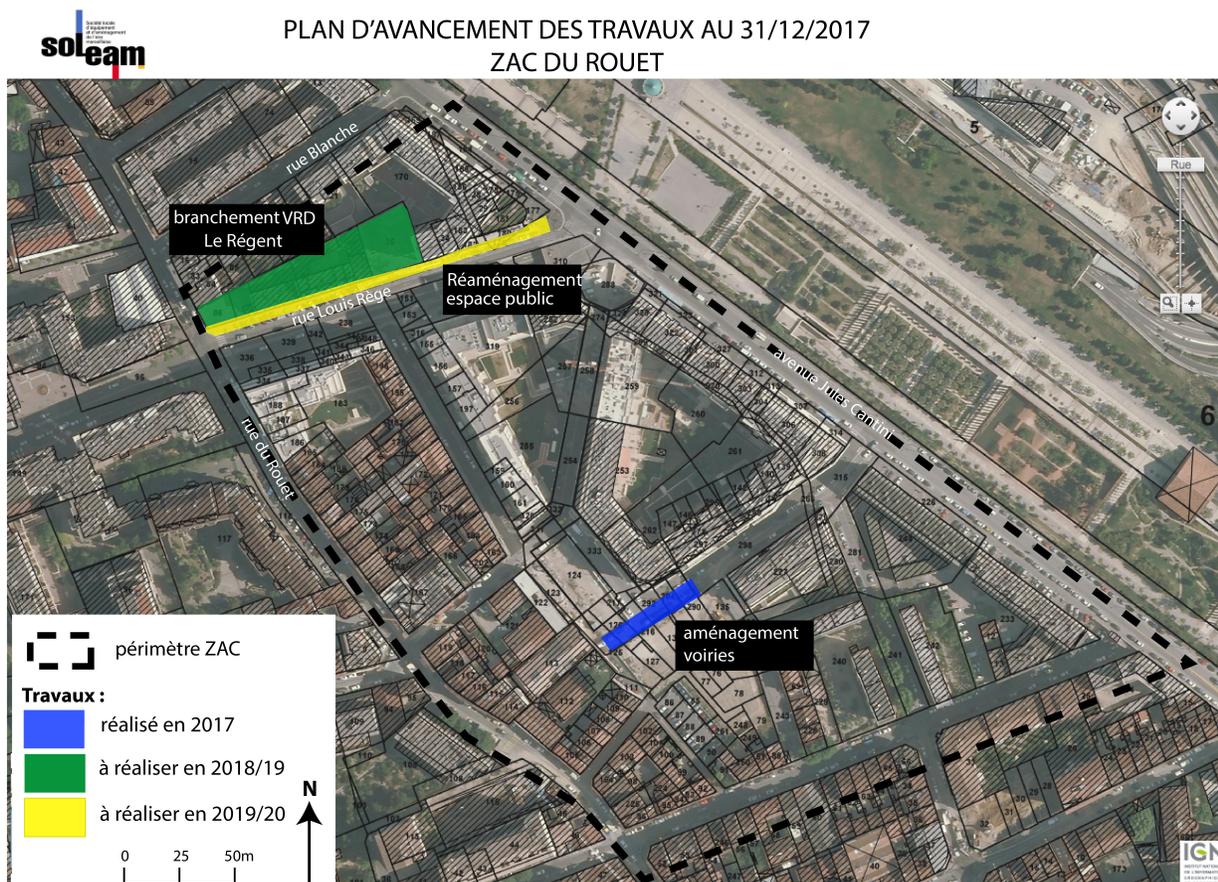


b. L'avancement des travaux (cartographie) :

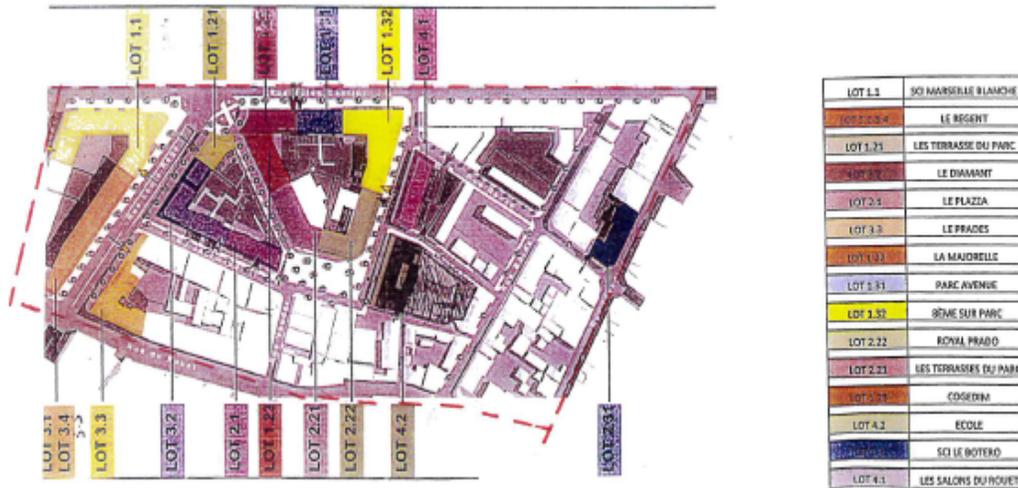
Au 31/12/2017, la quasi totalité des travaux initialement prévue a été réalisée sur la ZAC du Rouet, hormis les raccordements du projet le Régent programmés sur 2018/19, aux divers réseaux .

Cependant, comme annoncé en réunion de concertation, dans un souci qualitatif, des travaux de réaménagement de l'espace public (L. Rège) seront à réaliser après la réalisation des travaux du projet du régent.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
B : 186/300-Démolitions	-3 168 711	-3 168 712	100,0%
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-18 355	-18 355	100,0%
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-2 040	-2 040	100,0%
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-330 000		
B : 186/350-VRD	-4 192 111	-4 192 114	100,0%
B : 186/351-Place Paysagère	-825 075	-825 075	100,0%
B : 186/352-Dépollution	-1 684 610	-1 684 611	100,0%
B : 186/353-Travaux de mise en conformité pour rétrocession	-96 000		
2-Budget Travaux	-10 316 902	-9 890 907	95,9%



c. L'avancement des commercialisations et recettes diverses (cartographie)



Au 31/12/2017, la quasi totalité des cessions a été réalisée. Il reste à faire aboutir la cession des ilots 3.1, 3.4 et 3.5 auprès de la SCI Le Régent, avec un compromis de vente signé en date du 08 juin 2017 et une réitération programmée sur 2018. Il est également prévu la vente d'un appartement au 9 Blanche en 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	42 657 926	39 213 266	92%
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 151 219	5 961 219	97%
1-Budget Cessions	48 809 145	45 174 485	93%



d. L'avancement des diverses recettes

L'opération a été également financée par :

- 4 participations constructeurs :
 - SCI SEQUOIA
 - LOISEAU
 - NEXITY
 - SCCV PLACE DU ROUET
 - des loyers
 - des remboursements des promoteurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	7 200		
A : 186/200-Participations Constructeurs	740 960	740 960	100%
A : 186/300-Produits de Gestion	1 389 639	1 389 645	100%
A : 186/301-Produits Divers	616 473	616 470	100%
A : 186/610-Produits Financiers	17 474	17 473	100%
3-Budget Divers	2 771 746	2 764 548	100%

e. L'avancement des participations du concédant

L'opération a été équilibrée par :

- La Ville de Marseille jusqu'à fin 2016
- La métropole : 209 123€ est attendu en 2018 et le solde en 2019.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17	A fin 2017 Cumul	% Avancement
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 115 290	500 832	44,9%
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	21 549 981	100,0%
4-Budget Participations	22 665 270	22 050 813	97,3%

f. L'avancement des rétrocessions des ouvrages (cartographie)



Plan des aménagements réalisés et propriétés de la SOLEAM

Les dossiers de rétrocession de l'ensemble des aménagements réalisés sur cette opération sont toujours propriétés de la SOLEAM, et ont été établis et soumis au divers services gestionnaires, via le recours à un AMO.

Les directions des services des espaces verts et de la propreté urbaine ont remis leur décision de prise en gestion sans travaux supplémentaires.

Nous demeurons en attente de la décision des Directions des services de la voirie , de l'éclairage et de la Direction de l'eau, de l'assainissement et du pluvial qui pourraient conduire à la réalisation de travaux de mise en conformité, non prévus et non initialement budgétisés. Une première approche du montant des travaux de mise en conformité établie selon les demandes du service de la voirie fait état d'un montant de l'ordre de 80K€ ht.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 205 274€ à comparer à 146 038€ payées.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 186/200-Etudes Générales	-3 688	-3 689	1
1-Budget Foncier	-3 688	-3 689	1
1a-Budget Relogement			

Les études réalisées en 2016 et payées en 2017 portent sur les îlots 3.1, 3.4 et 3.5 restant à commercialiser en vue de la réalisation d'un programme immobilier à dominante de logements.

- La SOLEAM a chargé l'architecte Nicolas SALMON LEGAGNEUR d'une mission d'urbaniste conseil afin d'accompagner les promoteurs dans la rédefinition du projet.
Cette mission se décompose en trois phases :
 - Participation à la concertation préalable
 - Définition de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
 - Suivi de l'élaboration du projet architectural

b. Les Dossiers en phase « Honoraires techniques »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 186/500-Honoraires Techniques	-1 112		-1 112
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 112		-1 112

Les Marchés de MOe et de CSPS lié à la place paysagère, reliquats des travaux sur 2011 & 2012 ne sont toujours pas soldés à ce jour.

c. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-15 576	-18 355	2 779
2-Budget Travaux	-15 576	-18 355	2 779

- **Travaux d'élargissement de la rue Charles Allé** pour assurer les conditions d'accessibilité aux services de secours.

Ces Travaux d'élargissement de la rue Charles Allé ont été réalisés au mois de juillet 2017, préalablement à l'ouverture du groupe scolaire afin d'intégrer les prescriptions du BMPM dans le cadre de l'instruction du PC de l'école du Rouet. Le montant réel a été légèrement supérieur à l'engagement réalisé en 2015 .

- Divers travaux VRD de gestion urbaine, dans l'attente de leur retrocession ; avec notamment une saisine de la Métropole concernant la traverse des économies. Le montant estimé de l'ordre de 80k€ HT des travaux de mise en conformité en vue de la rétrocession sera prochainement soumis à arbitrage afin de déterminer les travaux qui relèvent de la concession (et donc à la charge de l'aménageur) et ceux relevant de la gestion et de l'entretien courant du mobilier urbain à la charge de la Métropole.

d. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réel	ECART
B : 186/599-Charges de Gestion	-1 464	-1 593	129
B : 186/601-Taxe Foncière	-4 797	-1 363	-3 434
B : 186/603-Assurances	-360	462	-822
B : 186/604-Contentieux,Procédure		-600	600
B : 186/605-Frais Divers (Repro, Publicité,	-599	-141	-458
B : 186/606-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-18 000	-7 200	-10 800
B : 186/607-AMO Rétrocession	-36 000		-36 000
B : 186/608-Entretien-Gestion Propriétés	-3 861	-2 829	-1 032
B : 186/609-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-5 104	-2 664	-2 440
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-1 678	-3 882	2 204
B : 186/700-Frais de Commercialisation		-2 013	2 013
3-Budget Depenses Annexes	-71 863	-21 823	-50 040

- Consommation d'eau sous estimée sur la rue Charles Allé pour la place Ducreux.
- Taxe foncière sur le 9 blanche surévaluée.
- Transfert de l'assurance du 67 rue Borde à l'opération Grand Centre Ville
- 2 constats sur la place DUCREUX ont été demandés pour sa mise à disposition auprès de la DGAVE et l'état des lieux
- Parallèlement, la SOLEAM a missionné l'agence ARTKOM pour la réalisation de la concertation concernant le projet immobilier avec la SCI REGENT.La phase de concertation a débuté à la signature du compromis avec la SCI Le Régent.
- L'entreprise ARCOGEX a été missionnée en 2017 afin de réaliser l'état foncier de rétrocession pour un montant de 4 980 € TTC.
- De même, l'entreprise SITETUDES s'occupera de la mission de rétrocession des ouvrages pour un montant de 18 900 € TTC. Une provision reste possible sur ce dossier.
- Suite au recours à un AMO (sitetudes) et un géomètre (Arcogex), comme indiqués ci-dessus, en vue des opérations de retrocessions aux services gestionnaires, le solde du budget alloué (ici 36K€) est en provisions des opérations restant à réaliser avant une retrocession effective (intervention géomètre complémentaire, reproduction de documents, ..).
- Frais de commercialisation pour le 9 blanche non prévu

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses	-1 403	-1 702	299
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes	-111 632	-100 469	-11 163
4-Budget Remuneration	-113 035	-102 171	-10 864

Le poste rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses, plus importantes que prévues.

Le poste rémunération sur recettes était calculé sur la signature du CV avec la SCI REGENT dont le montant a changé à la baisse.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 173 536€ à comparer à 173 441 € reçues.

a. Les cessions

La SOLEAM a signé le 8 juin 2017 un compromis avec la SCI REGENT pour une SDP de 7 646m² à un prix de 2 870 550€ HT .

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 186/300-Produits de Gestion	1 335	1 335	
A : 186/400-Produits Financiers	263	168	-95
3-Budget Divers	1 598	1 503	-95

- Seul le 9 rue Blanche a été loué jusqu'en mars 2017, depuis ce bien est à la vente.
- La rémunération des comptes a été moins favorable que prévue.

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
A : 186/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	171 938	171 938	
4-Budget Participations	171 938	171 938	

Montant prévu appelé en avril 2017 et encaissé le 29 Aout 2017.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Variation de Trésorerie	-31 738	31 289	-63 217
Trésorerie au 31/12/16	80 536	80 536	
Trésorerie au 31/12/17	48 798	111 825	63 027

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

La concession via ses avenants successifs arrive à son terme au mois d'aout 2018.

Cependant, le projet des ilots 3 ;1, 3.4 et 3.5 (SCI L Régent), en cours de commercialisation, n'étant pas réalisé, il apparait nécessaire de proroger l'opération de 3 années supplémentaires en vue de la réalisation des travaux de reprise/réaménagement de l'espace public sur la voie L. Rège par la SOLEAM. Travaux à réaliser postérieurement à la réalisation du programme du Régent, afin de s'assurer d'un traitement qualitatif des espaces publics aux abords du projet.

Dés lors, dans la succession logique des interventions sur le secteur serait la suivante :

- Réitération en Acte Authentique du compromis de vente avec la SCI le Régent,
- Réalisation des travaux du projet immobilier avec intervention de la SOLEAM pour assurer les conditions de raccordements aux divers réseaux (raccordements),
- livraison du programme immobilier,
- réalisation des travaux de réaménagement de l'espace public.

Concernant les différents postes budgétaires, sont prévus pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne la rétrocession des voies

La rétrocession des voies (en jaune sur le plan ci après) et ouvrages réalisés par l'aménageur dans le cadre de la ZAC et destinés à être incorporés dans le domaine public, engagée fin 2017 via le recours à un AMO est prévue pour être finalisée au premier semestre 2018 .



b. En ce qui concerne les honoraires techniques

Outre la finalisation des retrocessions, les études à engager concernent essentiellement les études techniques relatives à l'accompagnement du projet du Régent avec dans un premier temps les modalités de raccordements du programme aux divers réseaux et par la suite une étude de maîtrise d'œuvre pour définir précisément et suivre les travaux de réaménagement de l'espace public.

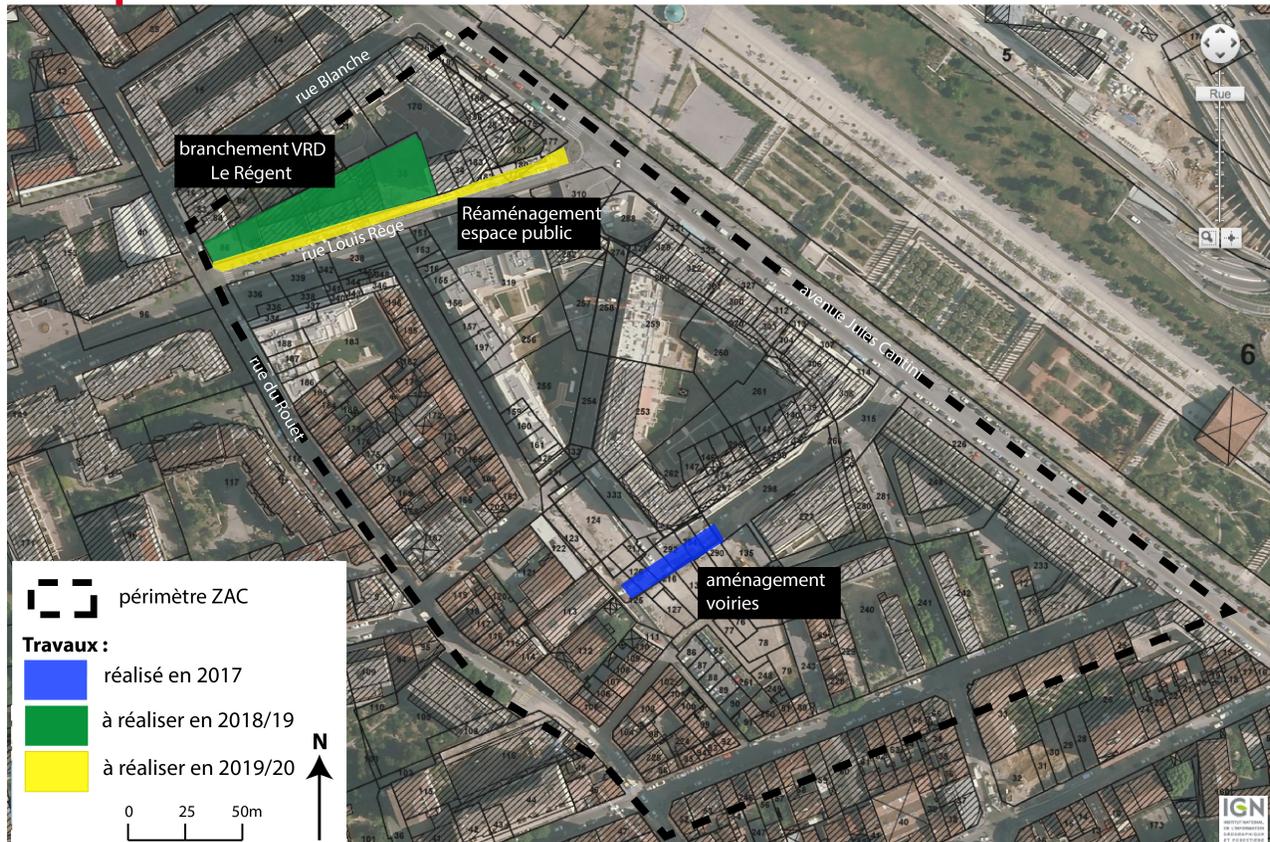
c. En ce qui concerne les travaux

- Divers travaux VRD de gestion urbaine, dans l'attente de leur retrocession ; avec notamment une saisine de la Métropole concernant la traverse des économies. Des travaux de mise en conformité peuvent être à réaliser dans le cadre des retrocessions, en fonction de retours des directions concernées.
- Outre les modalités de raccordement du programme immobilier des lots 3.1 à 3.5, des travaux de reprise et de réaménagement de la rue Louis Rège seront à réaliser après les travaux de construction de ces ilots, impliquant une nécessité de prorogation de la durée de l'opération à minima de 3 ans. Une première approche définit la surface concernée, comme approximativement comprise entre 800 et 1000 m² d'espace public à réaménager.

Une première estimation fait état d'un ratio de l'ordre de 300€/m² d'espace public à réaménager, soit pour le cas d'espèce une enveloppe de l'ordre de 250 000€ HT (études et travaux).

- Des travaux de mise en conformité seront à réaliser en vue de la retrocession au service de la voirie des équipements réalisés par la SOLEAM. Une première approche des travaux à réaliser fait état d'un montant d'environ 80K€. Ce montant ainsi que les travaux visés doivent faire l'objet d'un arbitrage en la SOLEAM et les services gestionnaires.

PLAN D'AVANCEMENT DES TRAVAUX AU 31/12/2017
ZAC DU ROUET



2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

La réitération par acte authentique interviendra au 2nd semestre 2018 avec la SCI REGENT, après levée des conditions suspensives dont l'obtention du permis de Construire.

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

1 .1. Budget Foncier et Relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 595 978	-1 595 978	
B : 186/200-Etudes Générales	-229 705	-229 905	200
1-Budget Foncier	-42 627 039	-42 627 239	200
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	

L'évolution du poste « études générales » correspond au frais de fournitures et de maintenance d'un SIG .

1.2. Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 186/300-Démolitions	-2 649 488	-2 649 488	
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-12 980	-15 296	2 316
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-1 700	-1 700	
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-26 053	-275 000	248 947
B : 186/350-VRD	-3 505 000	-3 505 000	
B : 186/351-Place Paysagère	-689 759	-689 759	
B : 186/352-Dépollution	-1 408 533	-1 408 533	
B : 186/353-Travaux de mise en conformité pour rétrocession		-80 000	80 000
2-Budget Travaux	-8 293 513	-8 624 776	331 263
B : 186/400-Honoraires Techniques	-542 036	-567 036	25 000
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-2 500	-2 500	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-324 738	
2b-Budget Honoraires Techniques	-869 274	-894 274	25 000

L'augmentation de ce poste correspond essentiellement à la prise en compte des travaux de réaménagement de la rue Louis Rège après l'installation du programme immobilier du Régent, pour un montant de 250K€. Le poste VRD a été éclaté pour une meilleure compréhension des travaux restant à réaliser.

Le montant des honoraires techniques (maitrise d'œuvre notamment) associés à ces travaux de réaménagement a fait l'objet d'une enveloppe prévisionnelle de 25 K€.

Le montant estimé de l'ordre de 80k€ HT des travaux de mise en conformité en vue de la rétrocession sera prochainement soumis à arbitrage afin de déterminer les travaux qui relèvent de la concession (et donc à la charge de l'aménageur) et ceux relevant de la gestion et de l'entretien courant du mobilier urbain à la charge de la Métropole.

Il est à noter le léger surcoût (environ 2K€) des travaux d'élargissement de la rue C. Allé pour les besoins de conformité du groupe scolaire vis à vis des service du BPMP.

1.3. Charges de gestion et frais de commercialisation

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16 Budget préc.	HT au 31/12/17 Budget actualisé	ECART
B : 186/500-Charges de Gestion	-870 733	-875 000	4 267
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-164 000	-168 000	4 000
B : 186/502-Assurance	-68 367	-68 367	
B : 186/503-Taxes Foncières	-883 241	-883 241	
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-41 411	-41 916	505
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-32 551	-40 000	7 449
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-15 000	-6 000	-9 000
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-32 454	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-139 952	-141 629	1 677
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-466 979	-472 341	5 362
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Depenses Annexes	-2 833 309	-2 847 569	14 260

Le surcout du poste « contentieux » est dû à la réalisation de constats contradictoires d'huissier lors de la mise en œuvre de la convention d'occupation temporaire (COT) pour les besoins du projet de groupe scolaire.

Le poste charges de gestion a augmenté d'environ 1 500€ du fait du paiement de consommation d'eau pour les espaces plantés de la place Ducreux, pourtant retrocedés au service des espaces verts.

Le solde du surcoût constitue une provision pour les interventions diverses de gestion courante à réaliser (par exemple l'enlèvement d'encombrants,...), en attente de la clôture de l'opération, du fait de la prorogation de la concession de 3 années supplémentaires.

Le poste frais divers est en augmentation du fait de provision pour la prorogation et des besoins en vue de la clôture de l'opération.

Le poste charge non rémunérable correspond à l'application de la taxe sur les salaires sur la période de prorogation de l'opération, du fait d'une participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération.

Le montant des charges foncières, précédemment incluses dans le montant des charges de gestion s'élèvent à 883 K€.

L'augmentation de 1 677€ du poste frais de commercialisation résulte des mises en publicité pendant 6 mois du bien en vue de sa cession .

L'augmentation du poste « charge de gestion locative » résulte de la non cession du bien localisé au 9 , rue blanche Du fait de la non cession et de la vacance du bien, le budget alloué aux charges de gestion locative augmente.

1.4. Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 718 525	-2 737 490	18 965
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 997 219	-2 972 792	-24 427
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-247 828	-248 647	819
4-Budget Remuneration	-6 599 350	-6 594 707	-4 643

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

Le bien du « 9 rue Blanche » était précédemment non rémunérable car rétrocedé en biens de retour.

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

Le montant du budget « remuneration sur dépenses » est la résultante de l'augmentation du budget travaux de 250K€ en vue du réaménagement de la rue louis Rege apres la réalisation du programme immobilier.

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652	

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

II - LES RECETTES
2.1. Budget Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	36 019 903	35 700 953	-318 950
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution	-318 950		318 950
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 125 228	6 095 228	-30 000
1-Budget Cessions	41 826 181	41 796 181	-30 000

L'évolution du montant de cession correspond à la modification de la programmation du projet à développer sur l'ilot 3.1, 3.4 et 3.5. Les frais de dépollution non pas été engagés car directement soustraits au prix de cession des ilots 3.1, 3.4 et 3.5.

La baisse de 30K€ du budget cession du diffus est la résultante de la baisse du prix de cession du bien immobilier situé au 9 rue blanche.

2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	15 000	6 000	-9 000
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	702 439	
A : 186/300-Produits de Gestion	1 347 865	1 347 865	
A : 186/301-Produits Divers	544 528	544 528	
A : 186/610-Produits Financiers	17 729	17 474	-255
3-Budget Divers	2 627 561	2 618 306	-9 255

La baisse du budget de remboursement du préfinancement de la concertation, constatée, fait suite à la baisse du nombre de réunions de concertation vis à vis du nombre initialement engagé.

2.3. Participations des collectivités

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	709 955	1 115 291	405 336
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	20 550 646	
4-Budget Participations	21 260 601	21 665 937	405 336

Poste en augmentation du fait, principalement, de la baisse des recettes liée à la commercialisation des lots 3.1 et 3.4 (évolution de la constuctibilité et indemnités pollution).

* * *

*

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Tableau des écarts HT

Ecart Année 2017

Tableau des acquisitions et des cessions

Planning

Bilan prévisionnel au 31/12/17 : 186-ZAC DU ROUET

07/05/2018 11

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	TVA TTC au 31/12/17	
		Budget actualisé	
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-1 496	-34 985 066
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786		-5 817 786
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 595 978	-102 077	-1 698 055
B : 186/200-Etudes Générales	-229 905	-45 745	-275 650
1-Budget Foncier	-42 627 239	-149 318	-42 776 557
B : 186/119-Relogement Rouet Rémunérable	-6 034	-1 086	-7 120
B : 186/120-Relogement Rouet a Partir de 2002	-1 461 176	-235 593	-1 696 769
B : 186/121-Relogement Rege	-507 998	-38 269	-546 267
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-274 948	-2 250 156
B : 186/300-Démolitions	-2 649 488	-519 223	-3 168 711
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-15 296	-3 059	-18 355
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-1 700	-340	-2 040
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-275 000	-55 000	-330 000
B : 186/350-VRD	-3 505 000	-687 111	-4 192 111
B : 186/351-Place Paysagère	-689 759	-135 316	-825 075
B : 186/352-Dépollution	-1 408 533	-276 077	-1 684 610
B : 186/353-Travaux de mise en conformité pour rétrocession	-80 000	-16 000	-96 000
2-Budget Travaux	-8 624 776	-1 692 126	-10 316 902
B : 186/400-Honoraires Techniques	-567 036	-111 245	-678 281
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-2 500	-500	-3 000
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-63 648	-388 386
2b-Budget Honoraires Techniques	-894 274	-175 393	-1 069 667
B : 186/500-Charges de Gestion	-875 000	-110 240	-985 240
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000		-168 000
B : 186/502-Assurance	-68 367	-192	-68 559
B : 186/503-Taxes Foncières	-883 241		-883 241
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-41 916	-8 214	-50 130
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-40 000	-7 878	-47 878
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-1 200	-7 200
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-6 000	-36 000
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-4 071	-36 525
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-141 629	-27 716	-169 345
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-472 341	-17 562	-489 903
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621		-88 621
3-Budget Depenses Annexes	-2 847 569	-183 073	-3 030 642
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225		-76 225
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480		-434 480
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 737 490		-2 737 490
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 972 792		-2 972 792
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	1	-125 072
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 647		-248 647
4-Budget Remuneration	-6 594 707	1	-6 594 706
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-1	-2 516 653
Sous-total dépenses	-66 080 425	-2 474 858	-68 555 283
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 700 953	6 956 973	42 657 926
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 095 228	55 991	6 151 219
1-Budget Cessions	41 796 181	7 012 964	48 809 145
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	6 000	1 200	7 200
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	38 521	740 960
A : 186/500-Produits de Gestion	1 347 865	41 774	1 389 639
A : 186/501-Produits Divers	544 528	71 945	616 473
A : 186/A401-Produits Financiers	17 474		17 474
3-Budget Divers	2 618 306	153 440	2 771 746
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 115 291	-1	1 115 290
A : 186/401-Participation Ville Immeuble de Relogement			
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	999 334	21 549 980
4-Budget Participations	21 665 937	999 333	22 665 270
Sous-total recettes	66 080 424	8 165 737	74 246 161
Sous-total TVA Résiduelle	1	-1	-5 690 881

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 186-ZAC DU ROUET

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget actualisé	A fin 2017 Cumul	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 13-août
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	-34 985 067				1
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786				
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 698 055	-1 698 055				
B : 186/200-Etudes Générales	-275 650	-275 411	-240			1
1-Budget Foncier	-42 776 557	-42 776 319	-240			2
B : 186/119-Relogement Rouet Rémunérable	-7 120	-7 120				
B : 186/120-Relogement Rouet a Partir de 2002	-1 696 769	-1 696 773				4
B : 186/121-Relogement Rege	-546 267	-546 266				-1
1a-Budget Relogement	-2 250 156	-2 250 159				3
B : 186/300-Démolitions	-3 168 711	-3 168 712				1
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-18 355	-18 355				
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-2 040	-2 040				
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-330 000		-30 000		-16 500	-283 500
B : 186/350-VRD	-4 192 111	-4 192 114				3
B : 186/351-Place Paysagère	-825 075	-825 075				
B : 186/352-Dépollution	-1 684 610	-1 684 611				1
B : 186/353-Travaux de mise en conformité pour rétrocession	-96 000		-19 200	-76 800		
2-Budget Travaux	-10 316 902	-9 890 907	-49 200	-76 800	-16 500	-283 495
B : 186/400-Honoraires Techniques	-678 281	-647 172			-12 096	-19 013
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-3 000		-3 000			
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-388 386	-388 386				
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 069 667	-1 035 558	-3 000		-12 096	-19 013
B : 186/500-Charges de Gestion	-985 240	-980 355	-2 227	-2 124	-531	-3
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000	-161 456	-2 134	-2 208	-2 208	6
B : 186/502-Assurance	-68 559	-67 406	-554	-300	-300	1
B : 186/503-Taxes Foncières	-883 241	-876 881	-2 345	-4 020		5
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-50 130	-50 131				1
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-47 878	-38 478	-3 811	-4 476	-1 119	6
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-7 200	-7 200				
B : 186/507-AMO Rétrocession	-36 000		-18 900	-5 700	-5 700	-5 700
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-36 525	-31 881	-1 244	-1 200	-1 200	-1 000
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-169 345	-169 344				-1
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-489 903	-485 405	-1 249	-1 692	-1 551	-6
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 622				1
3-Budget Depenses Annexes	-3 030 642	-2 957 159	-32 464	-21 720	-12 609	-6 690
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225				
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 482				2
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 737 490	-2 715 098	-3 236	-2 730	-2 737	-13 689
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 972 792	-2 859 021	-100 469	-13 300		-2
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 072	-125 073				1
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 647					-248 647
4-Budget Remuneration	-6 594 706	-6 209 899	-103 705	-16 030	-2 737	-262 335
5-Budget Frais Financiers	-2 516 653	-2 516 653				
Sous-total dépenses	-68 555 283	-67 636 654	-188 609	-114 550	-43 942	-571 528
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	42 657 926	39 213 266	3 444 660			
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution						
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 151 219	5 961 219		190 000		
1-Budget Cessions	48 809 145	45 174 485	3 444 660	190 000		
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	7 200		7 200			
A : 186/200-Participations Constructeurs	740 960	740 960				
A : 186/500-Produits de Gestion	1 389 639	1 389 645				-6
A : 186/501-Produits Divers	616 473	616 470				3
A : 186/A401-Produits Financiers	17 474	17 473				1
3-Budget Divers	2 771 746	2 764 548	7 200			-2
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 115 290	500 832	209 123	405 336		-1
A : 186/401-Participation Ville Immeuble de Relogement						
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	21 549 981				-1
4-Budget Participations	22 665 270	22 050 813	209 123	405 336		-2
Sous-total recettes	74 246 161	69 989 846	3 660 983	595 336		-4
C : 186/A520-Crédit de TVA Remboursé		333 781	-299 821			-33 960
C : 186/A610-Emprunts Encaissements	18 897 961	18 897 960				1
C : 186/A620-Avances Encaissements	3 000 000	3 000 000				
D : 186/A520-TVA Reversée	-5 690 881	-5 575 147	-115 734			
D : 186/A610-Remboursement Emprunts	-18 897 961	-18 897 961				
D : 186/A620-Remboursement Avances	-3 000 000			-3 000 000		
Sous-total trésorerie transitoire	-5 690 881	-2 241 367	-415 555	-3 000 000		-33 959
Trésorerie Cumulée		111 825	3 168 644	649 430	605 488	-3

TABLEAU DES ECARTS EN HT : 186-ZAC DU ROUET

07/05/2018 15

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/16	HT au 31/12/17	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 595 978	-1 595 978	
B : 186/200-Etudes Générales	-229 705	-229 905	200
1-Budget Foncier	-42 627 039	-42 627 239	200
B : 186/119-Relogement Rouet Rémunérable	-6 034	-6 034	
B : 186/120-Relogement Rouet a Partir de 2002	-1 461 176	-1 461 176	
B : 186/121-Relogement Rege	-507 998	-507 998	
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	
B : 186/300-Démolitions	-2 649 488	-2 649 488	
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-12 980	-15 296	2 316
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-1 700	-1 700	
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-26 053	-275 000	248 947
B : 186/350-VRD	-3 505 000	-3 505 000	
B : 186/351-Place Paysagère	-689 759	-689 759	
B : 186/352-Dépollution	-1 408 533	-1 408 533	
B : 186/353-Travaux de mise en conformité pour rétrocession		-80 000	80 000
2-Budget Travaux	-8 293 513	-8 624 776	331 263
B : 186/400-Honoraires Techniques	-542 036	-567 036	25 000
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-2 500	-2 500	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-324 738	
2b-Budget Honoraires Techniques	-869 274	-894 274	25 000
B : 186/500-Charges de Gestion	-870 733	-875 000	4 267
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-164 000	-168 000	4 000
B : 186/502-Assurance	-68 367	-68 367	
B : 186/503-Taxes Foncières	-883 241	-883 241	
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-41 411	-41 916	505
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-32 551	-40 000	7 449
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-15 000	-6 000	-9 000
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-32 454	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-139 952	-141 629	1 677
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-466 979	-472 341	5 362
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Depenses Annexes	-2 833 309	-2 847 569	14 260
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 718 525	-2 737 490	18 965
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 997 219	-2 972 792	-24 427
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-247 828	-248 647	819
4-Budget Remuneration	-6 599 350	-6 594 707	-4 643
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652	
Sous-total dépenses	-65 714 345	-66 080 425	366 080
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	36 019 903	35 700 953	-318 950
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution	-318 950		318 950
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 125 228	6 095 228	-30 000
1-Budget Cessions	41 826 181	41 796 181	-30 000
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	15 000	6 000	-9 000
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	702 439	
A : 186/500-Produits de Gestion	1 347 865	1 347 865	
A : 186/501-Produits Divers	544 528	544 528	
A : 186/A401-Produits Financiers	17 729	17 474	-255
3-Budget Divers	2 627 561	2 618 306	-9 255
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	709 955	1 115 291	405 336
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	20 550 646	
4-Budget Participations	21 260 601	21 665 937	405 336
Sous-total recettes	65 714 343	66 080 424	366 081

Ecart Année 2017 réglé TTC : 186-ZAC DU ROUET

Désignation lignes budgétaires En Euros	2017 Prév.	2017 Réal	ECART
B : 186/200-Etudes Générales	-3 688	-3 689	1
1-Budget Foncier	-3 688	-3 689	1
1a-Budget Relogement			
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-15 576	-18 355	2 779
2-Budget Travaux	-15 576	-18 355	2 779
B : 186/500-Honoraires Techniques	-1 112		-1 112
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 112		-1 112
B : 186/599-Charges de Gestion	-1 464	-1 593	129
B : 186/601-Taxe Foncière	-4 797	-1 363	-3 434
B : 186/603-Assurances	-360	462	-822
B : 186/604-Contentieux,Procédure		-600	600
B : 186/605-Frais Divers (Repro, Publicité,	-599	-141	-458
B : 186/606-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-18 000	-7 200	-10 800
B : 186/607-AMO Rétrocession	-36 000		-36 000
B : 186/608-Entretien-Gestion Propriétés	-3 861	-2 829	-1 032
B : 186/609-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-5 104	-2 664	-2 440
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-1 678	-3 882	2 204
B : 186/700-Frais de Commercialisation		-2 013	2 013
3-Budget Depenses Annexes	-71 863	-21 823	-50 040
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses	-1 403	-1 702	299
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes	-111 632	-100 469	-11 163
4-Budget Remuneration	-113 035	-102 171	-10 864
5-Budget Frais Financiers			
Sous-total dépenses	-205 274	-146 038	-59 236
1-Budget Cessions			
A : 186/300-Produits de Gestion	1 335	1 335	
A : 186/400-Produits Financiers	263	168	-95
3-Budget Divers	1 598	1 503	-95
A : 186/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	171 938	171 938	
4-Budget Participations	171 938	171 938	
Sous-total recettes	173 536	173 441	-95
C : 186/730-Crédit de TVA Remboursé		3 886	3 886
Variation de Trésorerie	-31 738	31 289	
Trésorerie au 31/12/16	80 536	80 536	
Trésorerie au 31/12/17	48 798	111 825	

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

**DU ROUET
N°T1600904CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 99/410**

AVENANT N°20

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n°05/0711/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/04 de la Concession d'Aménagement et **l'avenant n° 6** présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan. En outre la concession a été prorogée de 3 années, portant son terme au 13 août 2010.

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

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

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

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

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

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

Par délibération n° 12/0540 DEVD du 25 juin 2012 un nouveau compte rendu (5CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n°12** prorogeant du durée de la concession jusqu'au 13 août 2014 et modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n°URB 022-1102/16/CM en date du 17 octobre 2016, le Conseil Métropolitain a approuvé **l'avenant n°18** notifié le 13 janvier 2017 prorogeant d'une année supplémentaire la durée de la concession d'aménagement portant son échéance au 13 août 2018 pour permettre d'achever le développement urbain de la ZAC du Rouet dans de bonnes conditions, après établissement d'un nouveau projet sur ces îlots et cession des emprises nécessaires à sa réalisation. Le remboursement de l'avance est fixé en 2017.

Par délibération n°URB 014-2353/17/CM en date du 13 Juillet 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé **l'avenant n°19 (17/0731)** notifié le 10 Octobre 2017 modifiant le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement

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 2017, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2017, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 22 259 935 € à 22 665 270 €, pour tenir compte de l'évolution de l'opération (prise en compte des travaux de réfection lié à la construction du bâtiment d'EGIDE et travaux liés à la rétrocession des ouvrages).

Ainsi, le présent avenant a pour objet de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement ; ainsi que de proroger l'opération de 3 ans pour permettre à SOLEAM de réaliser les travaux de réaménagement de l'espace public postérieurement à la livraison du programme immobilier « EGIDE », dans un souci qualitatif.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

La participation d'équilibre du concédant s'élève à un montant total de 22 665 270 €.

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

Le montant de la participation devant être versé par la Métropole s'élève à la somme de 1 115 290 € à comparer à 709 955 € au CRAC du 31/12/2016, le montant déjà perçu au 31/12/2017 est de 500 832 €.

Ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2017 présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante l'échéancier du solde de participation à verser par la Métropole est ainsi modifié:

2018 : 209 123 €
2019 : 405 336 €

ARTICLE 2 :

La durée de la concession est augmentée de 3 années et son échéance est portée au 13/08/2021.

ARTICLE 4 :

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

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme Henri PONS	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
--	--

METROPOLE



SOLEAM



**AVENANT N°3
A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
05 712**

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

« ROUET »

ENTRE :

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

Ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

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

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenant n°3 convention avance ZAC du Rouet

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

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant de transfert à la convention d'avance a été conclu pour un remboursement de l'avance à la Métropole en 2017.

Au 31 Décembre 2017 tous les programmes immobiliers de la ZAC sont commercialisés et réalisés à l'exception du lot 3.1, 3.4, 3.5, pour lequel un nouveau compromis de vente a été signé en juin 2017 avec la SCI Régent dans le cadre de la redéfinition d'un programme immobilier validé par la Métropole et la SOLEAM tant sur le plan architectural que programmatique. La réitération de l'acte est prévue pour le second semestre 2018.

Ainsi, le CRACL arrêté au 31/12/2017 prévoit le remboursement de l'avance de 3 000 000 € à la Métropole en 2019.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de décaler d'une année le remboursement de l'avance à la Métropole.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Les avances consenties par la Ville de Marseille non encore remboursées au vu du plan de trésorerie de l'opération seront remboursées à la Métropole, en sa qualité de Concédant, en 2019.

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

En vue de sa signature, la Métropole notifiera le présent avenant au concessionnaire.

ARTICLE 4

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

<p>Pour la Métropole : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme</p> <p>Henri PONS</p>	<p>Pour le concessionnaire : le Directeur Général</p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
---	---