

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE

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

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

Rapport de présentation

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	Marseille Aménagement puis la SOLEAM suite à une procédure de fusion absorption aboutie le 28/11/13
Concédant :	Ville de Marseille puis la Métropole au 1 ^{er} /01/2016
Concession d'aménagement :	n° 06/1306 approuvée le 2 Octobre 2006 Délibération 06/0893/TUGE Avenant n° 1 : délibération n° 08/1240/DEVD du 15/12/2008 Avenant n° 2 : délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009 Avenant n°3 : délibération n°10/0975/DEVD du 25/10/2010 Avenant n°4 : délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011 Avenant n°5 : délibération n°12/0541/DEVD du 25 juin 2015 Avenant n°6 : délibération n°13/0472/DEVD du 17 juin 2013 Avenant n°7 : notifié le 14/03/14 et actant le transfert de la convention de concession d'aménagement à la SPL SOLEAM Avenant n°8 : délibération n°14/0583/UAGP du 10 octobre 2014 Avenant n°9 : délibération n°15/0475/UAGP du 29 juin 2015 Avenant n°10 : délibération n°FCT 020-1442/15/CC du 20 novembre 2015
Durée initiale :	10 ans à compter du 02 octobre 2006 Prorogée de 9 ans. Echéance le 2 octobre 2025
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : forfait de 30 000€

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	149 ha
Vocation :	Mixte (Activités - Logements)
Programme des équipements publics :	Réalisation des voies U 236, U 240, partie de la U4d (ancien RD4d), places, bassins de rétentions et axes drainants
Programme global de construction :	325 700 m2 SDP 232 287 m2 de SDP résiduelle
Maîtrises foncières :	264 092 m2 déjà acquis 437 340 m2 restant à acquérir
Commercialisation :	189 816 m2 de SDP logement est à céder par l'Aménageur au 31/12/2015

6720m2 de SDP ont été cédés par l'Aménageur au 31/12/15

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

Approbation Dossier de Création de la Z.A.C : Délibération n° 04/1150/TUGE du 13/12/2004

Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C : Délibération du Conseil Municipal n° 06/1064/TUGE du 13 Novembre 2006

Intégration dans le PLU: Arrêté préfectoral du 28/03/2013

DUP : Arrêté préfectoral du 28 mars 2013

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé le 17/06/2014 par la Ville de Marseille
Budget d'origine :	116,35 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	143,97 Millions € TTC
Participation d'origine :	1,37 Millions € TTC
Participation d'équilibre Ville de Marseille (31/12/2015):	15,5 Millions € TTC
Participation d'équilibre Métropole (31/12/2015) :	25,55 Millions € TTC
Participation aux équipements primaires Ville de Marseille :	4,5 Millions € TTC
Participation aux équipement primaires Métropole :	4,0 Millions € TTC
Avance versée au 31/12/2015 :	17,5 Millions €

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

LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Au Nord-Est de la ville, au pied du Massif de l'Etoile, un territoire de près de 400 hectares d'une grande qualité paysagère regroupant les quartiers de Sainte-Marthe et de Saint-Joseph, était resté jusqu'au début des années 2000 à l'écart des projets d'urbanisation, en raison d'un relief fortement contraint et d'une réglementation défavorable. Ils apparaissaient ainsi comme un des derniers vastes territoires faiblement urbanisés sur lequel la collectivité pouvait obtenir, par le biais d'une intervention publique forte, des résultats significatifs pour assurer notamment la mise en œuvre de la politique publique du logement.

Après plusieurs études techniques et urbanistiques pour envisager le devenir de ce territoire, le 29 mars 2004, les principes d'aménagement du projet à caractère environnemental des Hauts de Sainte-Marthe étaient approuvés et les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création d'une ZAC étaient définies.

Le 13 décembre 2004, la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe située dans les 13ème et 14ème arrondissements de la Ville de Marseille (cf. annexe 1) était créée par délibération n° 00/594/TUGE du Conseil Municipal de la Ville de Marseille. Le dossier de création fixe notamment les objectifs et les modalités de réalisation.

Le dossier de Réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le complément d'étude d'impact et le Programme des Équipements publics (préalablement validé par le Conseil Communautaire par délibération n° URB 1/568 CC en date du 26 juin 2006) a été approuvé par délibération n° 06/1064/TUGE en date du 13 novembre 2006.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement urbain et paysager qui vise la réalisation d'un projet à caractère environnemental prenant en compte la dimension patrimoniale remarquable de ce secteur, la ville de Marseille a enclenché la modification du POS/PLU sur le secteur des Hauts de Sainte-Marthe après avoir arrêté l'avant projet. Cette modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2006, visait à organiser la réalisation d'un nouveau quartier dans un environnement et un paysage de qualité.

La ZAC des Hauts de Sainte-Marthe se développe sur un périmètre opérationnel de 149 ha délimitée (à l'exclusion du tissu urbain bâti existant) au Sud par les rues Anatole de la Forge et Alexandre Ansaldi, à l'Est par le chemin du Merlan et le boulevard Notre Dame de Santa-Cruz, par le canal de Marseille au Nord, et enfin par le chemin des Bessons à l'Ouest (cf. annexe 2).

Pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement, la Ville de Marseille a choisi de faire appel à un aménageur. Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Par délibération n°10/0975/DEVD en date du 25 octobre 2010, la Ville de Marseille a prorogé la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe pour une durée de quatre ans.

Par délibération n°13/0674/FEAM du 17 Juin 2013, le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM. Le 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

Par délibération n°13/1077/FEAM du 7 octobre 2013, le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal. Ce transfert a été par la suite acté par avenant n°7 notifié le 14/03/14 à la SOLEAM.

Par délibération n°15/1017/UAGP du 26 octobre 2015, du Conseil Municipal de la Ville de Marseille et FCT 020-1442/15/CC, en date du 20 novembre 2015, de la Communauté Urbaine, la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe a été transféré à la Métropole en date du 1^{er} janvier 2016.

Par délibération FCT 030-1858/15/CC du 22 décembre 2015, les opérations d'aménagement en cours de la commune de Marseille ont été transférées à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence. Ce transfert a été par la suite acté par avenant n°10 notifié le 17/06/16 à la SOLEAM.

1) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

La ZAC des Hauts de Sainte-Marthe prévoit le développement d'un nouveau quartier d'habitation d'environ 3 000 logements organisé autour de trois cœurs de quartier, Mirabilis, Santa Cruz et les Bessons, comprenant des équipements et des commerces de proximité nécessaires au développement d'une vie de quartier.

Les vallons aux fonctions multiples (lieux de collecte et de stockage des eaux de ruissellement, lieux de parcs et espaces publics et supports de déplacements doux) ainsi que le réseau viaire hiérarchisé et maillé, constituent l'ossature du projet.

En outre, dans la perspective d'un développement harmonieux et durable, le projet d'aménagement développe également une stratégie paysagère et environnementale forte traduite opérationnellement dans la Charte Qualité Environnementale de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, le Cahier des prescriptions architecturales techniques et environnementales, et la charte chantier à faibles nuisances élaborés par l'Aménageur et validé par la Ville de Marseille en 2007.

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe ont été précisées dans le dossier de Création :

À l'échelle de la ZAC :

- mettre en œuvre un projet d'aménagement et de développement urbain durable prenant en compte les richesses patrimoniales du site, dans un objectif de bonne gestion des ressources naturelles, mais également répondant à la nouvelle demande sociale ;
- créer un nouveau quartier à vocation résidentielle de qualité, accompagné de pôles de centralité nécessaires à son fonctionnement, constitués de commerces et de services ;
- penser d'un point de vue qualitatif les ouvrages publics (voiries, cheminements, réseaux hydrauliques, parcs...), permettant à la fois de résorber les dysfonctionnements existants mais également de répondre aux besoins induits par l'opération ;
- définir l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, pour créer des espaces publics de qualité valorisant les espaces privatifs et réciproquement, et participant à l'intensification de la vie sociale.

À l'échelle de l'îlot constructible :

- raisonner sur chaque îlot potentiellement constructible (densité, accès, espaces libres, orientation...), dans un souci de prise en compte de règles écologiques et d'économie de réseaux, ménageant l'espace naturel ;
- offrir une forme d'habitat respectueuse de l'environnement exceptionnel du territoire, à la fois dans sa conception mais également dans son intégration au territoire, introduisant la nature comme élément associé à l'habitat ;

- préférer des espaces à vivre à l'extérieur et inciter les constructions qui répondent aux modes de vie et besoins actuels.

ANNEXE 1

ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE

Plan de localisation



2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Les principales missions de l'aménageur sont définies dans la concession d'aménagement approuvée en date du 2 octobre 2006 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

Ces missions doivent être mises en œuvre par l'aménageur dans le respect des objectifs fixés par le Concédant :

- Préservation et valorisation des caractéristiques environnementales du secteur,
- Maîtrise des impacts du projet sur l'environnement,
- Economie et bonne gestion des ressources naturelles du site,
- Répondre à un équilibre social en matière d'offre de logements.

1) les acquisitions foncières

Les négociations amiables sont prioritairement organisées par l'aménageur sur les terrains constituant les « îlots d'urbanisation denses » de la ZAC et les emprises des ouvrages et espaces publics.

Au 31 décembre 2015, 61 propriétés sont maîtrisées par l'Aménageur pour 191 206 m².

La première procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité conjointe nécessaire pour acquérir par voie d'expropriation les fonciers pour lesquels les négociations amiables n'auraient pas permis d'aboutir a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mars 2013. Il convient de préciser que cette première DUP exclut les emprises réservées de la U4d (ancienne RD4d) et la plupart des terrains situés au Nord de ces emprises. Ceux-ci feront l'objet d'une deuxième DUP.

Toutefois, malgré l'obtention de la déclaration d'utilité publique, la demande de cessibilité n'a pas été engagée du fait de la procédure de fusion absorption de Marseille Aménagement par la SOLEAM. Un arrêté de transfert a été sollicité auprès de la Préfecture pour poursuivre la mise en œuvre de la DUP.

Cet arrêté a été pris par la préfecture en date du 1^{er} juillet 2014.

De plus, il est apparu qu'il serait nécessaire pour **3** immeubles de réaliser une nouvelle enquête parcellaire pour sécuriser la procédure d'expropriation de ces parcelles.

Parallèlement, l'Aménageur poursuit les négociations amiables avec l'ensemble des propriétaires impactés.

En outre, l'Aménageur a été concerné par 2 procédures ayant fait l'objet d'une fixation du prix par le juge de l'expropriation :

- SCI 14 Impasse des Petits Champs, pour les parcelles 896 B 90, 92, 94 et 96, d'une contenance totale de 25 001 m² (secteurs UzmDi, UzmBmn, UzmCsc, UzmBsc et UzmT) jugé le 11/03/2010 au prix de 100€/m² (hors emploi), confirmé en appel en date du 08/12/2011, à l'issue de cette procédure le propriétaire a retiré son bien de la vente ;
- Société Paul RICARD, pour les parcelles 896 M 156 en totalité et M 154 et 45 pour partie, soit un total de 24 204 m² (secteur UI), jugé le 20/12/2012 au prix de 115€/m² (hors emploi), parcelle acquise au prix fixé par le juge en date du 4/07/2013.

L'Aménageur a également été concerné par **12** procédures de mise en demeure (MDA) d'acquérir dont **une** encore en cours au 31 décembre 2015 :

- BOISMOND/FOLTZER (DIA valant mise en demeure d'acquérir), parcelles 896 B 25 et B 34, d'une contenance totale de 9 857 m2 (secteur UzmDi).

Par ailleurs, une « veille » foncière gérée au moyen du droit de préemption dont l'Aménageur est délégataire est également organisée afin de saisir d'éventuelles opportunités et s'assurer de l'adéquation des cessions réalisées avec les objectifs et la programmation de l'opération d'aménagement.

Au 31 décembre 2015 SOLEAM a maîtrisé 64,9 % du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe tel que précisé sur la carte ci-jointe (annexe 3).

2) l'avancement des commercialisations

Au 31 décembre 2015, l'aménageur a commercialisé 6 720 m² SDP pour la réalisation de logements, soit 3,33% de la SDP logement à céder. En outre, dans le cœur de quartier Mirabilis environ 30 000 m² de SDP (logements, commerces et services) concernant les terrains identifiés sur la carte ci-jointe (annexe 4), sont à commercialiser.

3) les travaux

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

Au 31 décembre 2015, la première phase de développement de la centralité Mirabilis engagé en 2009 a permis de réaliser les travaux d'aménagement urbain et paysager suivants :

- La réalisation de la U236 (Avenue Gabriel Audisio) entre la rue Etienne Dolet et le Boulevard Notre Dame de Santa Cruz,
- Le prolongement du chemin du bassin (rue Madeleine Valmalète),
- L'élargissement d'une partie du Chemin du Four de Buze,
- La réalisation du bassin de rétention paysager Mirabilis,
- Le réaménagement du vallon du bois chenu,
- La viabilisation des premiers îlots constructibles (27, 26, 29, 25 H1, 25H2 et l'école),
- Un transformateur électrique nécessaire pour permettre le développement du secteur Est de la Centralité Mirabilis

Ces aménagements ont été mis en œuvre à travers différents marchés de travaux ci-après détaillés :

Un premier groupement d'entreprises (EUROVIA / TP SPADA / NOE CONSTRUCTION / BRONZO / GUIGUES / EGE BERANGER) a été désigné en date du 23 juillet 2009 pour assurer la majeure partie des travaux d'aménagement urbain du secteur Mirabilis. Sur les quatre tranches prévues au marché (une tranche ferme et 3 tranches conditionnelles) seules la TF et la TC1 ont été exécutées. Le montant total des travaux pour ces deux tranches est de 6 726 448,53 € HT. Les autres tranches n'ont pas pu être affermées, les fonciers nécessaires à leur réalisation n'ayant pas pu être acquis par voie amiable dans des délais compatibles avec la durée du marché.

Parallèlement, à l'issue d'un Appel d'Offres public l'entreprise ISS ESPACES VERTS a été retenue (marché notifié en date du 24/03/2010) pour réaliser les travaux d'aménagement paysager de ce secteur. De la même manière que pour les travaux d'aménagement urbain, le marché a été organisé en quatre tranches et seules la TF et la TC1 ont pu être réalisées. Le montant total des travaux représente 546 156,39 € HT.

Un marché spécifique a été contracté par Marseille Aménagement, en date du 23 mai 2012, pour la viabilisation de l'îlot 27B1, afin que ces travaux représentant 89 912 € HT, soient réalisés concomitamment aux travaux de construction et que l'ensemble soit achevé pour la livraison.

Enfin, certains travaux d'aménagement urbain n'ayant pas pu être finalisés dans le cadre du 1^{er} marché et afin de prendre en compte des demandes complémentaires (notamment en terme d'aménagements de sécurité), un nouveau marché de travaux a été lancé. A l'issue d'un Appel d'Offres public, la société SCREG SUD EST a été retenue en date du 19 novembre 2012, le montant total hors taxe des travaux réalisés est de 487 137,24 € HT.

En outre, dans le cadre du développement du secteur Est de la centralité Mirabilis, il a été nécessaire de réaliser un double transformateur électrique. A l'issue d'une consultation, ces travaux ont été confiés à l'entreprise STAM (marché notifié en date du 10 juin 2014) pour un montant de 89 667,80 € HT.

Au 31 décembre 2015, il n'y a pas de marché de travaux actif.

La carte ci-jointe (annexe 5) met en évidence les travaux réalisés au 31 décembre 2015.

4) Les programmes immobiliers

Sur les terrains maîtrisés par les promoteurs

Depuis 2009, les travaux de construction à usage de logements ou d'activités portent uniquement sur des terrains maîtrisés en direct par les promoteurs dont les permis ont été accordés sur les îlots d'urbanisation dense 7, 11, 16, 18, 26, 27 et 29.

- Sur le secteur Mirabilis :

O Bouwfonds Marignan

La société Bouwfonds Marignan a déposé et a obtenu cinq permis de construire depuis le lancement de l'opération d'aménagement des Hauts de Sainte-Marthe :

- Ilot 27 Ouest : PC n°06N1545 déposé en 2006 pour 17 147 m² SHON soit 226 logements et 87 m² de SHON d'activité. L'ensemble a été livré entre 2010 et 2011 ;
- Ilot 26 A : PC n°09N0748 du 10 juillet 2009 (3 467 m² de terrain) pour 4 257 m² SHON soit 61 logements pour du locatif social. L'ensemble a été livré en 2011 ;
- Ilot 27 B1 : PC n°09N1178 du 18 novembre 2009 (5 390 m² de terrain) pour 5 560 m² SHON soit, 85 logements libres, livré en 2012 ;
- Ilot 27 B2 : PC n°09N1333 du 23 décembre 2009 (3 765 m² de terrain) pour 3 761 m² SHON soit 57 logements libres, livré en 2013 ;
- Ilot 26 C : PC n°11N1473 du 23 décembre 2012 (15 765 m² de terrain) pour 10 270 m² de SDP soit 162 logements libres et 9 villas, chantier en cours au 31/12/2013.
- Ilot 26 B : PC n°13N0630 du 31 juillet 2013 (4230 m² de terrain) pour 3 596 m² de SDP soit 61 logements libres, en cours d'instruction au 31/12/2013.

O Kaufman & Broad – Les Hauts de Mariestella

La société Kaufman & Broad a déposé un PC n°09N0660 sur la parcelle 896 M 233 située 41 chemin du Four de Buze, (îlot 29) pour un ensemble de logements, le tout correspondant à 8 789 m² de SHON, soit 144 logements à vocation de logement collectif social et libre. Le permis de construire a été accordé le 8 juillet 2009. Le chantier démarré en 2010 s'est achevé en 2012.

- Sur l'avenue du Merlan :

O Amétis – L'Echiquier

Îlots 16 & 18 pour partie : PC n°07N1115 déposé en date du 28 septembre 2007 (18 076 m² de terrain) pour 11 532 m² SHON soit 165 logements collectifs sociaux (40) et libres (125), accordé en date du 19 février 2008. L'ensemble a été livré en 2011.

O BNP Immobilier – Terra Verde

Îlots 7 & 11 : PC n°07N1146 déposé en date du 2007 (22 979 m² de terrain) pour 10 007 m² SHON soit 150 logements collectifs sociaux (74) et libres (76) et 71 m² SHON commerces, accordé en date du 11 mars 2008. L'ensemble a été livré en 2011.

Les projets d'équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le cadre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe il est prévu la réalisation de plusieurs équipements publics dont un Lycée réalisé par la Région PACA. Le permis de construire (n°10M0358) a été déposé en

2010 et délivré en 2011 pour 15 958 m2 de SDP. Un PC modificatif a été déposé et obtenu le 11 décembre 2013. La date prévisionnelle d'ouverture du lycée initialement prévue pour la rentrée scolaire 2015 a été reportée à la rentrée 2016.

A la suite d'une mise en demeure d'acquiescer un terrain situé en zone non dense (UzmDi), l'opportunité s'est présentée pour l'Aménageur et l'Association Régionale pour l'Intégration de réaliser un foyer de vie pour les déficients intellectuels. Un permis de construire (n°11N0964) portant sur 2720 m2 de SHON a été déposé en 2011 et obtenu en 2012.

L'année 2015, a été marqué par le dépôt du permis de construire pour la réalisation du groupe scolaire Mirabilis le 17 juillet 2015 afin de réaliser 15 classes de la maternelle au primaire. Il est à noter qu'il s'agit d'un des premiers groupes scolaires à Energie Positive de la Ville de Marseille. Le permis de construire a été obtenu le 8 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, un chantier de construction est en cours pour la réalisation d'un foyer de vie, un permis de construire est en cours d'instruction (25G). 1255 logements ont été délivrés, dont 940 développés sur le cœur de quartier Mirabilis (569 construits) et 315 déjà réalisés le long de l'avenue du Merlan.

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

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

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015

1.1 Les actes :

- INDIVISION TESSORE, parcelle 893 C 85 et C 87 (emplacements réservés pour voirie, équipement public scolaire, U4d et remembrement parcellaire îlots 12,19 et 21), acquisition par voie amiable au prix de 2 976 000 €, réitération par acte authentique en date du 7 janvier 2015.
- GALLICET AUGUSTE, parcelle 893 C 86 et B 176 (remembrement parcellaire – îlot 19 et emplacement réservé pour voirie), acquisition par voie amiable au prix de 700 000 €; réitération par acte authentique en date du 15 septembre 2015.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la 1^{ère} DUP l'année 2015 a donné lieu à la première demande de cessibilité portant sur les fonciers prioritaires. La mise en œuvre de cette procédure a permis d'acquérir les terrains suivants :

- COQUARD, parcelle 896 B 223, 225 et 226 (emprise U240), traité d'adhésion, au prix de 147 100 € ; réitération par acte authentique en date du 11 février 2016.
- INDIVISION BIGGI AUGUSTE, parcelle 896 B 216 en partie (remembrement parcellaire îlot 21) acquisition par voie amiable au prix de 108 300 € ; réitération par acte authentique en date du 25 février 2016.
- LOSSEL PANICO, parcelle 896 M 302, emplacement réservé pour voirie U236 et remembrement (îlot31), traité d'adhésion au prix de 887 600 € ; réitération par acte authentique en date du 21 mars 2016.

2. Avancement des commercialisations sur l'année 2015

2.1 les actes

Aucun acte n'a pu être réitéré au cours de l'année 2015.

2.2 les compromis de vente

- ILOT 25 C : BELLECHASSE (CONSTRUCTA) CV signé, en date du 17 décembre 2015, pour 2 640 m2 de SDP pour du logement libre (de type collectif ou de type maison de ville) ; au prix de 1 056 000 € HT.
- ILOT 25 D : BELLECHASSE (CONSTRUCTA) signé, en date du 17 décembre 2015, pour 3 100 m2 de SDP pour du logement libre (type collectif et de type maison de ville) ; au prix de 1 240 000 € HT.

3. Les dossiers en phase « travaux » sur 2015

Les travaux d'aménagement urbain et paysagers

Pour mémoire : dans le cadre du développement de la centralité Mirabilis, la première phase de travaux s'est achevée en 2013 avec la finition des travaux d'aménagement urbain et paysager correspondant essentiellement aux revêtements de surface définitifs, mobilier urbain, aménagement de sécurité, finition des aménagements paysagers sur les voies et espaces publics nouvellement réalisés : Avenue Gabriel Audisio, rue Madeleine Valmalète, premier tronçon de l'Avenue du parc Montgolfier, parc Mirabilis...

Les travaux réalisés par la Soleam en 2015 concernent principalement des travaux liés à la mise en œuvre du chantier de l'association ARI pour un foyer de vie (renforcement piste de chantier, alimentation électrique provisoire, assainissement provisoire).

Les travaux de construction

L'année 2015 a été marquée par le démarrage du chantier ARI pour un foyer de vie et du Lycée St Mitre par la Région.

4. Les dossiers en phase « études » sur 2015

Les principales études de l'année 2015 relatives à l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe ont porté sur :

Etudes transversales

- Lancement d'une étude sur la circulation des camions en phase chantier
- Lancement de l'étude sur le schéma d'accessibilité de la ZAC

Voie U240 section Avenue du Parc

- Réalisation des études nécessaires à la levée des réserves du CRHM préalables à la réalisation des travaux de la U240;
- Réalisation d'une étude urbaine sur les modalités de connexion et de transition urbaine entre la voie U240 au RD4 (secteur Cade – Anatole de la Forge Raimu) ;
- Réalisation d'une étude de circulation spécifique pour le raccordement de la future voie U240 au RD4 ;

Bastide Montgolfier

- Désignation de l'équipe de Maîtrise d'œuvre, Philippe MATONTI Architecte et le BET BETEM, notifié en date du 9 octobre 2015.
- Lancement des études d'avant projet pour la mise hors d'eau / hors d'air et la réfection des façades de la Bastide Montgolfier : AVP rendu et présenté au CRHM et à l'ABF en février 2015 et reprise suite aux remarques.
- Réalisation d'études pré-opérationnelles complémentaires (diagnostic amiante, matériaux...)

Centralité quartier Mirabilis & secteur Dolet Bessons

- Poursuite des études de composition urbaine de la place et du cours Mirabilis et lien avec la préparation de certains permis de construire (Groupe scolaire, Ilot 25G et F, Ilot 27 Sud...) et du travail de concertation avec l'ABF (Urbaniste Conseil, AMO, MOE) ;
- Poursuite des études urbaines du secteur nord Mirabilis dans la continuité du travail de recomposition du cœur de quartier Mirabilis (Urbaniste Conseil) ;
- Poursuite de l'étude urbaine afin d'envisager l'évolution des principes de composition du secteur Dolet Besson (Urbaniste Conseil) ;
- Réalisation des études d'avant projet pour le cœur de quartier Mirabilis (Ilot 25 Sud, Ilot 25 Nord, Parc Mirabilis et secteur Nord Mirabilis) : Réalisé par le Maître d'œuvre et analysé par l'Urbaniste Conseil, L'AMO QE et l'AMO hydraulique.
- Lancement des études PRO de l'îlot 25 Sud
- Lancement d'une procédure de consultation pour la désignation d'un coordinateur SPS pour les travaux d'aménagement urbains de l'îlot 25 Sud dans la centralité Mirabilis et pour les travaux d'élargissement et de requalification de l'Avenue des Pâquerettes.

Pâquerettes

- Finalisation des études d'avant projet pour l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes (MOE) ;
- Lancement des études PRO et mise en discrétion du réseau aérien
- Lancement d'une procédure de consultation pour la désignation d'un coordinateur SPS

Les Permis de Construire déposés en 2015 :

- VDM – DIRCA - Groupe scolaire Mirabilis – 15 classes – pour 3 169 m2 de SDP, déposé le 17 juillet 2015 et obtenu le 8 décembre 2015.
- ARCADE SFHE - Ilot 25 G – pour environ 3 734 m2 correspondant à du logement à prix maîtrisé, 627 m2 pour la réalisation d'une crèche associative (îlot G) et 84 m2 pour du commerce de proximité, déposé le 5 août 2015.

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

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

L'année 2015 a été marquée par le lancement des consultations pour le renouvellement des marchés d'Urbaniste Conseil et de géomètre expert. Ces procédures étaient encore en cours au 31/12/2015.

AMO Qualité Environnementale : SOCOTEC, marché notifié le 15/05/13 pour une durée de 4 ans maximum.
Nettoyage des voies nouvelles : ONYX MEDITERRANEE, marché notifié le 29/10/2013, reconductible par périodes successives de 1 an pour une durée de 3 ans maximum.

6. La communication et la médiation de proximité en 2015

Pour mémoire : En 2011, le concédant a souhaité mettre en place dans le cadre de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe une démarche de communication et de médiation de proximité. En ce sens, un marché a été contracté avec la société ARTKOM en date du 14/04/2012 pour une période initiale de 2 ans reconductible 2 ans maximum.

6.1 La médiation

Depuis 2011, les Comités de Suivi mis en place pour faire retour aux représentants de la société civile de l'avancement de l'opération d'aménagement se sont pérennisés. Depuis la mise en place de cette instance de médiation 7 Comités de Suivi ont été organisés.

Parallèlement, le dispositif de « boîte de dialogue » créé en 2012 s'est poursuivi ; il permet de centraliser les questions et d'établir un lien direct avec les habitants, CIQ, responsables de la société civile pour répondre à leurs interrogations sur leur vie quotidienne, autant que sur les grands principes de la ZAC. Cette « boîte de dialogue » est menée autour d'échanges par téléphone, par courrier, par mail auxquels les interlocuteurs institutionnels (Soleam et représentant du Concédant) apportent systématiquement une réponse dans les plus brefs délais, par l'intermédiaire de l'AMO pour la Communication.

Par ailleurs, les ateliers participatifs font partie des principaux outils de médiation mis en place. Ils permettent notamment :

- de donner sur des thèmes prédéfinis une information précise et actualisée ;
- d'échanger avec les habitants sur des points précis afin d'établir un dialogue constructif ;
- de répondre aux interrogations des participants avec l'appui d'intervenants techniques spécifiques ;

En 2015 :

- **1 comité de suivi a été organisé le 12 mars 2015**
- **L'élaboration d'une fiche d'information sur le démarrage des chantiers de la ZAC**
 - o ARI – Foyer de vie : démarrage décembre 2015

6.2 La communication

Le lancement de la communication sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe s'est notamment traduit en 2013 par l'élaboration d'une charte de communication partenariale. L'année 2014 a donné lieu à l'élaboration d'un plan d'actions qui s'est traduit en 2015 par :

- **L'enrichissement du site internet de la Soleam**
- **La création d'une application interactive de présentation de la ZAC:**
 - o L'élaboration de la trame d'une application
 - o Travail sur le contenu et la structure
- **L'étude de la mise en place d'un village de vente dans le cœur de quartier Mirabilis**

- II. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2016

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

Pour l'année 2016, les actions engagées par l'Aménageur en vue d'acquérir les fonciers nécessaires pour l'amélioration de la desserte de l'opération d'aménagement vont se poursuivre. Il s'agit en particulier de réaliser :

- La connexion Dolet / Bessons (U236), (à poursuivre en 2017)
- La connexion entre l'Avenue Gabriel Audisio (U236) et la RD4 (Boulevard Anatole de la Forge) : U240

Dans la perspective de la mise en œuvre du cœur de quartier Mirabilis et de son prolongement, l'acquisition des terrains nécessaires pour réaliser le retournement Mirabilis, correspondant à la réalisation de la traverse du frêne entre le Chemin du Four de Buze et l'Avenue Panoramique, sont également prévus.

La mise en œuvre de la 1^{ère} DUP :

L'année 2016 donnera lieu au lancement des premières procédures de fixation du prix par voie judiciaire.

Poursuite des procédures d'acquisition engagées dans le cadre de préemption et MDA :

- BOISMOND/FOLTZER (DIA valant mise en demeure d'acquérir), parcelles 896 B 25 et B 34, d'une contenance totale de 9 857 m2 (secteur UzmDi) : ER 31RV10 (pour Bassin de rétention / espace vert / espace public.)

En parallèle, l'Aménageur poursuivra les négociations amiables engagées sur les terrains et les emprises réservées nécessaires au développement des équipements publics de l'opération (voiries, espaces verts, places....) en cohérence avec la programmation opérationnelle.

2. En ce qui concerne les études :

Pour répondre aux objectifs souhaités et annoncés au 31 décembre 2015, les études à conduire en 2016 concernent :

Etudes transversales

- La poursuite de l'étude sur la circulation des camions en phase chantier
- La poursuite de l'étude sur le schéma d'accessibilité de la ZAC (à poursuivre en 2017 en tant que de besoin)
- Lancement de la consultation pour désigner une équipe pluridisciplinaire pour la recomposition urbaine du Nord de la ZAC.
- Etude de la mise en sens unique de la rue Etienne Dolet en lien avec l'ouverture à la circulation de la U240

En 2017 :

Le lancement d'une étude hydrologique et hydraulique permettant notamment de répondre aux recommandations de la commission d'enquête dans le cadre de la DUP

Démarrage de l'étude urbaine pour la recomposition du secteur Nord de la ZAC (Besson & Santa Cruz)

Voie U240 section Avenue du Parc

- La réalisation des nouvelles études d'avant projet de la voie U240 suivant les principes validés en 2015 dans le cadre de la levée des réserves
- La conduite des études pré-opérationnelles (diagnostics, études de sols...)
- La réalisation des études PRO

Bastide Montgolfier

- La poursuite des études pré-opérationnelles complémentaires (diagnostic amiante, matériaux...)
- Réalisation des études PRO

Centralité quartier Mirabilis & secteur Dolet Bessons

- Poursuite des études de composition urbaine de la place et du cours Mirabilis et lien avec la préparation de certains permis de construire (Ilot 25F, Ilot 25 C & D, ilot 25B, Ilot 27 Sud...) et de travail de concertation avec l'ABF (à poursuivre en 2017 en tant que de besoin) ;
- Poursuite des études urbaines du secteur nord Mirabilis dans la continuité du travail de recomposition du cœur de quartier Mirabilis (à poursuivre en 2017 par la reprise des études AVP) ;
- Finalisation de l'étude urbaine afin d'envisager l'évolution des principes de composition du secteur Dolet Besson ;
- Réalisation d'étude de sols complémentaires dans le cadre de la viabilisation de l'îlot 25 Sud
- Lancement des études PRO de l'îlot 25 Nord

Pâquerettes

- Finalisation des études PRO et mise en discrétion du réseau aérien
- Réalisation d'étude de sols complémentaires
- Lancement d'une procédure de consultation pour la désignation d'une équipe de Maître d'œuvre pour la démolition du presbytère et désignation du prestataire
- Réalisation des études PRO pour la démolition

3. En ce qui concerne les travaux :

Les travaux d'aménagement urbain et paysager

L'année 2016 sera marquée par la reprise des travaux d'aménagement urbain et paysager dans le cadre du développement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe à savoir :

- La réalisation de travaux de distribution d'électricité dans le cadre de la requalification et de l'élargissement de l'avenue des Pâquerettes
- Le lancement des travaux de VRD pour la requalification et de l'élargissement de l'avenue des Pâquerettes (achevé en 2017)
- La mise en discrétion du réseau aérien de l'avenue des Pâquerettes (achevé en 2017)
- Le lancement des travaux de viabilisation de l'îlot 25 Sud (notamment pour la desserte du groupe scolaire Mirabilis (achevé en 2017)
- La démolition du presbytère pour l'élargissement complet de l'Avenue des Pâquerettes

Pour 2017, il est prévu le démarrage des travaux de la U240 et de la Bastide Montgolfier.

Les travaux de construction

En 2016, les travaux du Lycée réalisés par la Région PACA vont se poursuivre (ouverture septembre 2017)

De plus, pour l'année 2016, quatre chantiers de travaux de construction devraient démarrer :

- LOGIREM, Ilot 25H1, 45 logements sociaux
- BOUWFONDS MARIGNAN, ilot 26 C, 114 logements libre.
- Groupe Scolaire Mirabilis, 15 classes de la maternelle au primaire (ouverture septembre 2017)
- ART PROMOTION - Ilot 25 H2, 55 logements à prix maîtrisés
- ARI – EEAP (établissement pour enfants et adolescents polyhandicapés)
- BOUWFONDS MARIGNAN, Ilot 26 B, 64 logements libre.

Ces chantiers se poursuivront en 2017

4. En ce qui concerne les commercialisations

En 2016 les compromis de vente suivants devraient être signés :

L'îlot 25 A : 3 500 m2 de SDP, pour du logement libre.

5. En ce qui concerne les implantations et extensions à venir sur la ZAC :

Fiche de lots en réflexion et Permis de Construire à l'étude en 2016 :

- ARCADE ILOT 25 F – 3 700 m2 SDP pour du logement à prix maîtrisé et des commerces de proximité, dépôt projeté été 2016
- CONSTRUCTA – ILOT 25 C & D, respectivement 2 640 et 3 100 m2 de SDP projetée pour du logement libre, dépôt des PC projeté pour l'été 2016
- LOGIS MEDITERRANEE – Ilot 25 B, 1 300 m2 de SDP projeté pour du logement social et 250 m2 environ de SDP pour un équipement de proximité, dépôt du PC courant 2016
- MARIGNAN - ILOT 27 Sud, 5000 m2 de SDP pour du logements libres, dépôt du PC courant 2016

6. En ce qui concerne la communication et la médiation de proximité en 2016

Après un ralentissement en 2014 et 2015, la démarche de communication et de médiation de proximité devrait trouver une nouvelle dynamique en 2016 notamment par la mise en œuvre des actions énoncées ci-après.

6.1 La médiation

De nouveaux ateliers participatifs ou réunions d'information devraient être organisés en 2016 :

- Atelier participatif sur les équipements (présentation de l'école Mirabilis et du Lycée St Mitre)
- Réunion d'information aux résidents de la Margeray impactée par la U240
- Réunion d'information aux riverains impactés par l'élargissement de l'Avenue des Pâquerettes
- Atelier participatif sur les Déplacements : Schéma circulaire et modes doux

Il convient de préciser que la matière permettant d'alimenter ces ateliers découle en grande partie de l'avancée des études pré-opérationnelles ou opérationnelles et peut également nécessiter la réalisation d'investigations complémentaires.

6.2 La communication

En 2016, la mise en œuvre de la communication sur la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe devrait se traduire par la poursuite de la mise en œuvre opérationnelle du plan d'action élaboré en 2014 et notamment :

- La mise en place d'une « lettre info chantier » (lancé en 2015) ;
- La création d'un corner d'information sur la ZAC (trame de l'application réalisée en 2015) ;
- La mise en place d'un village de vente.

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

Dépenses

3.1 • Acquisitions et frais divers

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Acquisitions foncières	36 672 440	36 162 740	-509 700
Acquisitions publiques + frais	7 640 924	7 640 924	0
Indemnités diverses sur acquisitions	3 989 623	3 989 623	0
Frais de logement	156 447	156 447	0
Fonciers, rétrocessions et échanges promo	6 703 462	6 703 462	0
Frais d'acquisitions non rémunérables	73 681	73 681	0
Frais d'acquisition	1 496 666	1 496 666	0
Taxes foncières	740 715	742 309	1 594
Taxe pour diagnostic archéologique	267 040	260 387	-6 653
TOTAL	57 741 000	57 226 240	-514 760

La diminution du budget acquisition est pour partie le résultat d'acquisitions plus avantageuses que ce qui avait été budgété. Elle est également liée à la mise à jour du foncier à acquérir notamment sur la Centralité Mirabilis.

Le budget « taxe foncière » évolue en fonction du poids du foncier porté par l'Aménageur. Celui-ci est adapté en fonction du coût réel de cette taxe en 2015.

Le budget « taxe pour diagnostic archéologique » suit les évolutions du budget acquisitions.

3.2 • Etudes générales

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Études générales	2 343 215	2 790 254	447 039
TOTAL	500 000	2 790 254	447 039

Le budget « études générales » augmente d'environ 16% pour prendre en compte le coût des études (notamment hydrogéologique, hydraulique, urbaine, environnementales...) qui vont être engagées pour la recomposition urbaine du secteur Nord de l'opération (environ 70 hectares) afin d'étudier une nouvelle stratégie d'aménagement et les conditions de sa mise en œuvre pour proposer un nouveau plan d'aménagement suivant les délibérations n°13/0475/DEVD du 17 juin 2013, n°14/05893/UAGP du 10 octobre 2014 et n°15/0475/UAGP du 29 juin 2015.

3.3 • Travaux et honoraires techniques

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Travaux (y compris aléas)	61 764 744	61 764 744	0
Honoraires techniques	5 092 050	5 092 050	0
AMO Environnementale	770 093	770 093	0
TOTAL	67 626 887	67 626 887	0

RAS

3.3.1 • Travaux et honoraire techniques équipement Ville de Marseille

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Etudes	81 600	81 600	0
Travaux	660 000	660 000	0
Divers	26 280	26 280	0
Rémunération	31 995	31 995	0
TOTAL	799 875	799 875	0

Conformément au programme des équipements publics modifié, approuvé concomitamment au CRACL au 31 décembre 2015, les travaux pour la réhabilitation (mise hors d'eau hors d'air) de la Bastide Montgolfier sont identifiés dans un poste budgétaire spécifique.

3.4 • Charges de gestion

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	1 707 324	2 655 811	948 488
Frais sur vente	879 411	717 119	-162 291
TOTAL	2 586 734	3 372 931	786 197

Ce poste budgétaire intègre le coût des frais de gestion liés à la vie de l'opération, des aléas ou encore du coût d'entretien des premiers ouvrages publics réalisés tels que : le nettoyage, le débroussaillage, l'enlèvement de déchet, la mise en sécurité....

Le budget prévisionnel au CRAC 2015 a été ajusté au regard des frais réels sur l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe.

3.5 • Communication et médiation de Proximité

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Communication et médiation de proximité	511 340	511 340	0
TOTAL	511 340	511 340	0

RAS

3.6 • Rémunérations sur recettes et sur dépenses

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération sur dépenses	5 198 578	5 229 157	30 579
Rémunération sur recettes	5 915 292	5 890 603	-24 688
Rémunération forfaitaire sur foncier	40 000	60 000	20 000
Rémunération sur recettes particulières	315 035	315 035	0
TOTAL	11 468 905	11 494 795	25 891

Les rémunérations de l'Aménageur sont établies sur la base de 7 % des recettes HT, et 5 % des dépenses HT.

La variation du poste « rémunération sur recettes » et « rémunération sur dépenses » est directement liée à l'évolution des recettes et des dépenses de l'opération.

Le poste « rémunération forfaitaire sur foncier » correspond à la rémunération de l'Aménageur sur les acquisitions publiques (hors ville de Marseille). Ce poste budgétaire a été réévalué en fonction du nombre réel de protocole envisagé.

3.7 • Rémunération de liquidation

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunération de liquidation	30 000	30 000	0
TOTAL	30 000	30 000	0

Poste inchangé (forfait).

3.8 • TVA résiduelle

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	-1 399 104	-1 566 100	-166 996
TOTAL	-1 399 104	-1 566 100	-166 996

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

3.9 • Frais financiers court terme et long terme

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	408 883	144 865	-264 018
Frais financiers Long terme	1 748 214	1 559 693	-188 521
TOTAL	2 157 097	1 704 558	-452 539

La variation des « Frais financiers Court terme » et des « Frais financiers Long terme », est directement liée à l'évolution de la trésorerie et des emprunts mobilisés.

Recettes

3.10 • Cession charges foncières

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Collectif social	7 203 559	7 209 255	5 697
Collectifs intermédiaires	24 583 894	24 619 436	35 542
Collectifs accession	41 103 354	40 888 354	-215 000
Services	697 428	697 458	30
Commerces	837 148	826 594	-10 554
Bureaux / activités	4 536 534	4 536 534	0
Foncier équipements publics (écoles...)	2 279 568	2 078 518	-201 050
TOTAL	81 241 484	80 856 149	-385 335

La baisse recettes TTC de ce budget est due pour partie à l'ajustement du bilan au regard des compromis de vente déjà signés ou projetés au 31 décembre 2015, soit une évolution à la baisse de – 184 285 € TTC.

La diminution de la cession projetée de SDP à usage de commerces et de logement libre entre le Crac au 31/12/14 et le Crac au 31/12/15 explique cette baisse.

Toutefois, celle-ci est partiellement compensée (à hauteur de 41 269 € TTC) par une amélioration des recettes correspondant à la cession de la charge foncière à usage de logement collectif social, intermédiaires et de services.

Enfin, le poste « foncier équipements publics » baisse de – 201 050 € TTC. Cette diminution s'explique par la décision du concédant d'acquérir le terrain concerné pour la réalisation de l'école n°1 dans la Centralité Mirabilis à prix coûtant.

Tableau récapitulatif des prix unitaires des charges foncières pratiqués sur la ZAC	
Affectation	Prix en € HT / m2 SDP
Social	180
Intermédiaire	350
Accession	400
Équipement	84
Services	150
Bureau	200
Commerces	250

3.11 • Participations constructeurs

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations Constructeurs	12 966 814	12 994 366	27 552
TOTAL	12 966 814	12 994 366	27 552

Le montant de la participation constructeur est calculé à partir du coût total des équipements publics rapportés au m2 de surface de plancher cessible (hors équipements publics de superstructure). Au 31/12/2015 le montant de la participation est de **209 € / m2 SDP**.

L'évolution à la hausse correspond aux conventions de participations pour la réalisation de logements individuel par des particuliers non prévus dans le cadre de l'aménagement de ZAC donc non prévus au bilan.

3.12 • Produits financiers

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits financiers	9 017	37 183	28 166
TOTAL	9 017	37 183	28 166

L'évolution de ce poste est liée à la trésorerie de l'opération.

3.13 • Participation Collectivité

	Budget au 31/12/14	Budget prévisionnel au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations VDM équilibre du bilan	41 054 670	15 500 000	-25 554 670
Participations METROPOLE équilibre du bilan	0	25 554 670	25 554 670
Participations VDM équipement primaire	0	4 453 097	4 453 097
Participations METROPOLE équipements primaires	8 239 258	4 083 585	-4 155 673
Subventions Pâquerettes (hors ZAC)	320 400	464 540	144 140
TOTAL	49 614 328	50 055 892	441 565

Globalement entre 2014 et 2015, la participation de la collectivité n'évolue quasiment pas, elle est de 49 614 327 € TTC. Toutefois, compte tenu du transfert des concessions d'aménagement de la Ville Marseille à la Communauté Urbaine puis à la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE le CRAC au 31 décembre 2015 intègre la nouvelle ventilation de la participation de la collectivité, à savoir :

- La « participation VDM à l'équilibre du bilan » correspondant à la participation déjà versée par la Ville de Marseille anciennement concédant de la ZAC soit 15 500 000 € TTC au 31/12/2015 avant transfère de la concession de la Ville à la CUMPM puis à la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- La « participation METROPOLE à l'équilibre du bilan » correspondant à la participation qui devra être versée par le nouveau concédant à compter du 1^{er} janvier 2016 de l'opération au regard du bilan au 31 décembre 2015, soit 25 554 670 € TTC. Par rapport au CRAC approuvé au 31 décembre 2014 la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan n'évolue pas. Elle reste de 41 054 670 € TTC.
- La « participation VDM équipements primaires » correspondant à la participation à recevoir de la Ville de Marseille pour le financement des équipements publics suivant le Programme des Equipements publics (PEP) pour les équipements primaires de compétence communale. Elle concerne les travaux d'espaces verts (parcs) et le traitement paysager des coulées vertes et des bassins pour 3 653 222 € TTC (y compris Aléas, honoraires techniques et Assistance pour la qualité Environnementale). Ce nouveau poste budgétaire intègre également les travaux de mise hors d'eau, hors d'air et réfection des façades de la Bastide Montgolfier (suivant délibération n°14/0583/UAGP du 10 octobre 2014) qui reste propriété de la ville pour 799 875 € TTC.
- La « participation METROPOLE équipements primaires » correspondant à la participation qui devra être versée par le nouveau concédant pour le financement des équipements publics suivant le Programme des Equipements publics (PEP) pour les équipements primaires de compétence Métropolitaine (devant faire l'objet d'une convention spécifique) à savoir les travaux pour la gestion des eaux pluviales dans les coulées vertes et les bassins pour 4 083 585 € TTC (y compris Aléas, honoraires techniques et Assistance pour la qualité Environnementale).
- La « subvention Pâquerettes » correspond à la convention de subvention signée en date du 13 novembre 2014 entre la Soleam, la ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, pour le financement des études et des travaux nécessaires à l'élargissement de l'Avenue de Pâquerettes (et la démolition du presbytère existant) dans la section hors ZAC (au niveau du raccordement sur le chemin des Aygadiers). Le montant de la subvention est adapté à la hausse pour prendre en compte l'augmentation du coût des travaux de VRD (liée notamment à la réalisation d'un mur de soutènement plus important que prévu).

* * * * *

**BILAN PRÉVISIONNEL
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT SAINTE MARTHE
(CRACL au 31/12/2015)**

(en €)

BUDGET ACQUISITIONS				
	H.T	T.V.A	T.T.C	Commentaires
Acquisitions foncières	36 162 740	0	36 162 740	100 €/M2 terrain
Acquisitions publiques + frais	7 639 666	1 258	7 640 924	100 €/M2 terrain constructible
Indemnités diverses sur acquisitions	3 989 623	0	3 989 623	15% des acquisitions
Frais de relogement	130 847	25 599	156 447	
Fonciers, rétrocessions et échanges promoteurs	6 703 462	0	6 703 462	
Frais d'acquisition non rém.	62 707	10 974	73 681	
Frais d'acquisition	1 329 972	166 694	1 496 666	3% de l'ensemble des terrains
Taxes foncières	742 309	0	742 309	1% de l'ensemble des terrains
Taxe pour diagnostic archéologique	229 675	30 712	260 387	0,34 € HT/m2
Études Générales	2 330 167	460 086	2 790 254	Etude urbaine, géomètre, étude d'impact, trafic, déplacement, faisabilité...
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	59 321 120	695 323	60 016 494	

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
	H.T	T.V.A	T.T.C	Commentaires
Travaux (y compris aléas)	51 500 014	10 264 729	61 764 744	Voirie, réseaux, hydraulique, espaces verts + 10 % d'aléas
Honoraires techniques	4 246 433	845 618	5 092 050	Taux de rémunération 7% - Moe, CSPS, CT, OPC, coordonnateur général...
AMD Environnementale	642 436	127 657	770 093	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la qualité Environnementale
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	56 388 883	11 238 004	67 626 887	

BUDGET TRAVAUX BASTIDE				
	H.T	T.V.A	T.T.C	Commentaires
Etudes	68 000	13 600	81 600	Voirie, réseaux, hydraulique, espaces verts + 10 % d'aléas
Travaux	550 000	110 000	660 000	Taux de rémunération 7% - Moe, CSPS, CT, OPC, coordonnateur général...
Divers	21 900	4 380	26 280	
Rémunération	31 995	0	31 995	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la qualité Environnementale
TOTAL BUDGET BASTIDE	671 895	127 980	799 875	

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
	H.T	T.V.A	T.T.C	Commentaires
Charges de gestion	2 254 881	400 931	2 655 811	Nettoyage, entretien, frais divers...
Frais sur ventes	597 603	119 517	717 119	2,5% du CA
Communication et médiation de proximité	426 437	84 903	511 340	
Rémunération sur dépenses	5 229 157	0	5 229 157	5% des dépenses HT
Rémunération sur recettes particulières	315 035	0	315 035	
Rémunération sur recettes	5 890 603	0	5 890 603	7% des recettes HT
Rémunération forfaitaire sur foncier	60 000	0	60 000	Forfait
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	
Rémunération de liquidation	30 000	0	30 000	Forfait
TVA Prorata	513		513	
TVA Résiduelle		-1 566 100	-1 566 100	TVA collectée - TVA déductible
TOTAL DÉP ANNEXES HORS FFI	14 804 229	-960 750	13 843 479	

BUDGET DE FFI				
	H.T	T.V.A	T.T.C	Commentaires
FFI Court terme	144 865		144 865	
FFI long terme	1 559 693		1 559 693	
TOTAL	1 704 558	0	1 704 558	

PRIX DE REVIENT TOTAL	132 890 735	11 100 557	143 991 293	
------------------------------	--------------------	-------------------	--------------------	--

CHIFFRE D'AFFAIRES				
Collectif social	6 892 600	316 655	7 209 255	180 € HT/m2 SDP
Collectif intermédiaire	21 385 310	3 234 126	24 619 436	350 € HT/m2 SDP
Collectif accession	35 455 200	5 433 154	40 888 354	400 € HT/m2 SDP
Services	596 827	100 631	697 458	150 € HT/m2 SDP
Commerces	734 036	92 558	826 594	250 € HT/m2 SDP
Bureaux / activités	4 427 243	109 291	4 536 534	200 € HT/m2 SDP
Foncier équipements publics (écoles...)	1 768 413	310 105	2 078 518	84 € HT/m2 terrain (yc frais de notaires)
Participations Constructeurs	12 994 366	0	12 994 366	215 € / m2 SDP (hors régime TVA)
Participations VDM équilibre du bilan	15 500 000	0	15 500 000	
Participations METROPOLE équilibre du bilan	25 554 670	0	25 554 670	
Participations VDM équipement primaire	3 710 914	742 183	4 453 097	
Participations METROPOLE équipements primaires	3 402 988	680 598	4 083 585	
Subventions Pâquerettes (hors ZAC)	387 117	77 423	464 540	Financement des tx d'élargissement et requalification hors zac
Produits de gestion locative + divers	43 869	3 833	47 702	
Produits financiers	37 183	0	37 183	liés à la trésorerie de l'opération
TOTAL	132 890 735	11 100 557	143 991 293	

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

ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE
TRESORERIE PREVISIONNELLE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT
(CRACL au 31/12/2015)

Année	Cumul au 31/12/2014	Engagé au 31/12/2015	Réel 2 015	Non payé 2 015	Cumul au 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 2021	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 02/10/2024
DEPENSES															
Budget Foncier 60 016 494	27 296 747	29 923 372	2 359 977	266 647	29 656 725	1 136 377	4 814 283	6 940 460	2 482 417	3 614 322	3 447 785	2 823 129	3 756 724	1 336 800	7 472
Budget Travaux 67 626 887	11 936 766	12 861 367	206 634	717 967	12 143 400	1 262 144	3 924 961	5 437 537	6 052 866	5 046 278	6 925 840	6 166 912	6 399 654	6 379 654	7 887 640
Budget Travaux Bastide 799 875	0	0	0	0	14 864	38 542	727 424	19 045	0	0	0	0	0	0	0
Budget Des Dépenses Annexes 15 409 580	3 800 865	4 697 291	393 070	503 356	4 193 936	642 129	816 772	1 010 713	1 154 897	1 272 194	1 438 624	1 358 947	1 444 690	1 286 478	790 200
FFI LT de la période 1 559 693	548 785	696 336	46 500	101 051	595 285	68 500	45 500	327 500	250 344	170 923	89 161	12 480	0	0	0
FFI CT de la période 144 865	120 850	129 903	9 053	0	129 903	0	0	0	13 702	0	1 260	0	0	0	0
TOTAL 145 557 393	43 704 014	48 308 269	3 015 234	1 589 021	46 734 112	3 147 692	10 328 939	13 735 256	9 954 226	10 103 716	11 902 670	10 361 467	11 601 069	9 002 933	8 685 312
DECAISSEMENT															
RÉCETTES															
TOTAL 143 991 293	22 778 848	28 590 671	5 811 823	0	28 590 671	4 832 761	5 715 095	9 036 377	8 743 824	15 494 566	12 692 185	13 573 959	16 455 190	18 496 462	10 360 202
ENCAISSEMENT															
Besoin avt financement	-20 925 166	-19 717 598	2 796 588	-1 589 021	-18 143 441	1 685 069	-4 613 844	-4 698 879	-1 210 402	5 390 850	789 515	3 212 491	4 854 122	9 493 529	1 674 890
Emprunt	7 500 000	10 500 000	3 000 000	0	10 500 000	0	3 000 000	7 000 000	0	0					
Rbt par EDF du Préfinancement Soe		6 160 000		6 160 000		1 998 360	902 000	902 000	902 000	1 455 640					
Avance	17 500 000	17 500 000	0	0	17 500 000										
Encaissements temporaires	25 000 000	34 160 000	3 000 000	6 160 000	28 000 000	1 998 360	3 902 000	7 902 000	902 000	1 455 640	0	0	0	0	0
Tva résiduelle	-1 981 035	-2 323 315	-52 988	-289 291	-2 034 024	-398 599	-225 821	-40 968	-354 907	663 926	-118 750	1 406 629	-449 909	964 206	-977 884
Rbt emprunt	6 000 000	10 500 000	500 000	4 000 000	6 500 000	1 100 000	1 100 000	2 837 233	2 906 889	2 978 810	2 453 072	623 995	0		
Préfinancement EDF par sole	2 950 000	6 160 000	3 210 000	0	6 160 000										
Rbt Avance	0	0	0	0	0		0						3 000 000	9 000 000	5 500 000
Décaissements temporaires	6 968 965	14 336 685	3 657 011	3 710 709	10 625 976	701 401	874 179	2 796 265	2 551 982	3 642 737	2 334 322	2 030 624	2 550 091	9 964 206	4 522 116
Solde de trésorerie	-2 894 131		2 139 577		-769 418	2 982 029	-1 586 023	406 856	-2 860 385	3 203 753	-1 544 808	1 181 867	2 304 031	-470 677	-2 847 226
cumulé	-2 894 131				-769 418	2 212 611	626 588	1 033 444	-1 826 941	1 376 812	-167 995	1 013 871	3 317 903	2 847 226	0

TRESORERIE PREVISIONNELLE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

TVA

	Cumul au 31/12/2014	Engagé au 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/2015	Prév. 2016	Prév. 2017	Prév. 2018	Prév. 2019	Prév. 2020	Prév. 2021	Prév. 2022	Prév. 2023	Prév. 2024	Prév. 2025
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TVA déductible	2 316 353		104 747		2 421 100	317 451	886 260	1 026 281	1 095 976	943 108	1 262 916	1 119 503	1 139 538	1 118 607	1 335 919
TVA déductible retraitée						317 451	886 260	1 026 281	1 095 976	943 108	1 262 916	1 119 503	1 139 538	1 118 607	1 335 919
Credit de TVA	14 728 061	239 279			289 291	0	225 821	266 789	621 695		118 750		449 909		
TVA collectée	5 723 698	96 038	1 747		97 785	208 143	434 619	944 345	386 162	2 228 730	1 025 417	2 644 882	239 719	2 532 722	358 035
Tva résiduelle	5 723 698	-2 220 314	0	-104 747	0	-2 323 315	-109 308	-451 641	-81 936	-709 814	1 285 622	-237 499	1 525 379	-899 819	1 414 115
Tva résiduelle retraitée		-1 981 035	0	0	0	-2 034 024	-398 599	-225 821	-40 968	-354 907	663 926	-118 750	1 406 629	-449 909	964 206

EMPRUNTS

DETAIL DES EMPRUNTS

[illegible]

Emprunt à la Caisse d'Epargne de 5 M € sur 4 ans au taux de 2,65% avec 2 ans de différé											
CAPITAL EMPRUNTE				5 000 000							
CAPITAL REMB				5 000 000							
CND				0	0	0	0	0	0	0	0
INTERETS				463 750	0	0					

Emprunt à la Caisse d'Epargne de 2,5 M € sur 5 ans au taux de 3,10% sans différé								
CEPAC								
CAPITAL EMPRUNTÉ				2 500 000				
CAPITAL REMB				1 000 000	500 000	500 000	500 000	
CRD				1 500 000		500 000	0	
INTERETS				85 034	46 500	31 000	15 500	

Emprunt de 3 M € sur 5 ans au taux de 1,25%														
Crédit coop					3 000 000									
CAPITAL EMPRUNTE														
CAPITAL REMB						600 000	600 000	600 000	600 000	600 000				
CRD						2 400 000	1 800 000	1 200 000	600 000	0				
INTERETS						37 500	30 000	22 500	15 000	7 500				

Emprunt de 3 M € sur 5 ans au taux de 2%																			
Banque postale																			
CAPITAL EMPRUNTE					0		3 000 000												
CAPITAL REMB					0			576 475	588 005	599 765	611 760	623 995							
CRD					0			2 423 525	1 835 520	1 235 755	623 995	0							
INTERETS					0			60 000	48 470	36 710	24 715	17 480							

Emprunt de 7 M € sur 4 ans au taux de 3,5%																
CAPITAL EMPRUNTE					0			7 000 000								
CAPITAL REMB					0			1 660 758	1 718 885	1 779 045	1 841 312					
CRD					0			5 339 242	3 620 358	1 841 312	0					
INTERETS					0			245 000	186 873	176 713	64 665					

Emprunt de 10 M € sur 4 ans au taux de 4,5%																
CAPITAL EMPRUNTE					0											
CAPITAL REMB					0			0	0	0	0					
CRD					0			0	0	0	0					
INTERETS					0			0	0	0	0					

																			Euros
	N°	Libellé	CROPO approuvé	Cumul au 31/12/2014	Engagé au 31/12/2015	Réel 2 015	Non payé 2 015	Cumul au 31/12/2015	Prév. 2 016	Prév. 2 017	Prév. 2 018	Prév. 2 019	Prév. 2 020	Prév. 2 021	Prév. 2 022	Prév. 2 023	Prév. 2 024	Prév. 2 025	CROPO Actualisé
DEPENSES																			
Acquisitions foncières			36 672 440	16 620 332	18 463 332	1 843 000	0	18 463 332	582 500	3 829 408	3 329 900	1 859 100	2 315 800	366 000	2 226 800	3 099 900	90 000	0	36 162 740
Acquisitions publiques+frs			7 640 924	496 018	496 018	0	0	496 018	0	9 000	2 636 978	0	621 800	2 724 228	0	0	1 152 900	0	7 640 924
Indemnités diverses sur acquisitions			3 989 623	1 108 636	1 281 226	172 590	0	1 281 226	212 005	487 036	499 485	278 865	347 370	54 900	334 020	464 985	29 731	0	3 989 623
Frais de relogement	-		156 447	1 447	3 015	1 568	0	3 015	10 000	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	13 432	0	156 447
Fonctions, rétrocessions et échanges promoteurs			6 703 462	6 703 462	6 703 462	0	0	6 703 462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 703 462
Frais d'acquisition non rém.			73 681	73 681	73 681	0	0	73 681											73 681
Frais d'acquisition	-		1 496 666	636 038	730 782	94 744	0	730 782	20 388	134 344	179 006	55 773	88 128	92 707	66 804	92 997	35 737	0	1 496 666
Taxes foncières			740 715	335 201	407 309	72 108	0	407 309	70 000	80 000	70 000	60 000	20 000	10 000	15 000	5 000	5 000	0	742 309
Taxe pour diagnostic archéologique	-		267 040	76 117	76 117	0	0	76 117	63 485	16 494	5 091	13 679	16 224	21 950	28 505	18 842	0	0	260 387
Etudes Générales	-		2 343 215	1 245 815	1 688 429	175 967	266 647	1 421 782	178 000	248 000	200 000	195 000	185 000	158 000	132 000	55 000	10 000	7 472	2 790 254
TOTAL DU BUDGET FONCIER			60 084 214	27 296 747	29 923 372	2 359 977	266 647	29 656 725	1 136 377	4 814 283	6 940 460	2 482 417	3 614 322	3 447 785	2 823 129	3 756 724	1 336 800	7 472	60 016 494

Travaux (y compris aléas)		61 764 744	10 555 927	10 658 338	68 810	33 601	10 624 737	1 091 003	3 627 695	5 137 345	5 510 226	4 537 883	6 387 768	5 591 617	5 780 878	5 780 878	7 694 715	61 764 744
Honoraires techniques		5 092 050	1 104 863	1 734 989	116 608	513 517	1 221 471	108 241	227 266	220 192	492 640	458 395	488 072	525 294	578 777	578 777	192 926	5 092 050
AMO Environnementale		770 093	275 976	468 040	21 216	170 848	297 192	62 901	70 000	80 000	50 000	50 000	50 000	50 000	40 000	20 000	0	770 093
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX		67 626 887	11 936 766	12 861 367	206 634	717 967	12 143 400	1 262 144	3 924 961	5 437 537	6 052 866	5 046 278	6 925 840	6 166 912	6 399 654	6 379 654	7 887 640	67 626 887

Etudes		81 600					9 498	32 000	28 000	12 102								81 600
Travaux		660 000					4 673		655 327									660 000
Divers		26 280					98	5 000	15 000	6 182								26 280
Rémunération		31 995					595	1 542	29 097	762								31 995
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX "Bastide"		799 875	0	0	0	0	14 864	38 542	727 424	19 045	0	0	0	0	0	0	0	799 875

Charges de gestion	-	ans	1 707 324	753 604	1 045 858	195 272	96 983	948 875	260 000	200 000	180 000	180 000	180 000	180 000	164 432	150 000	150 000	62 504	2 655 811
Frais sur ventes	-	ans	879 411	1 329	1 629	300	0	1 629	26 923	30 434	67 767	8 536	73 017	138 999	118 365	90 734	112 818	47 898	717 119
Communication et médiation de proximité	-	ans	511 340	130 225	240 586	39 348	71 013	169 573	46 767	55 000	50 000	50 000	50 000	40 000	20 000	10 000	10 000	511 340	
Rémunération sur dépenses			5 198 578	1 516 086	1 658 604	77 036	65 482	1 593 122	186 529	412 290	450 778	383 892	369 935	337 274	408 667	463 379	285 888	337 404	5 229 157
Rémunération sur recettes particulières			315 035	315 035	315 035	0	0	315 035											315 035
Rémunération sur recettes			5 915 292	1 059 100	1 410 066	81 088	269 878	1 140 188	121 910	104 047	257 168	527 469	594 241	737 351	647 483	730 578	727 772	302 394	5 890 603
Rémunération forfaitaire sur foncier			40 000	25 000	25 000	0	0	25 000		15 000	5 000	5 000	5 000	5 000					60 000
Rémunération de proximité et de gestion																			0
Rémunération de liquidation			30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			30 000	30 000
Prorata Iva			487	487	513	26	0	513	0	0	0	0	0	0	0				513
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES			14 597 466	3 800 865	4 697 291	393 070	503 356	4 193 936	642 129	816 772	1 010 713	1 154 897	1 272 194	1 438 624	1 358 947	1 444 650	1 286 478	790 200	15 409 580

TOTAL DES DEPENSES		143 108 442	43 034 379	47 482 030	2 959 681	1 487 970	46 008 924	3 079 192	10 283 439	13 407 756	9 690 180	9 932 793	11 812 249	10 348 987	11 601 069	9 002 933	8 685 312	143 852 835
---------------------------	--	--------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	--------------------

Titre	N°	CROPO	Cumul au	Engagé au	Réel	Non payé	Cumul au	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	CROPO
		approuvé	31/12/2014	31/12/2015	2015	2015	31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Actualisé
RECETTES																		
Collectif social		7 203 559	1 576 800	1 676 799	100 000	0	1 676 799	0	0	184 079	139 602	1 256 957	96 402	615 713	999 026	1 873 602	767 016	7 209 255
Collectif intermédiaire		24 583 894	254 400	335 100	80 700	0	335 100	1 195 257	1 375 810	2 858 596	155 784	1 859 773	4 949 939	4 433 008	2 184 852	3 643 427	1 627 880	24 619 436
Collectif accession		41 103 354	150 000	264 800	114 800	0	264 800	140 000	1 191 831	1 381 014	2 017 377	5 103 465	3 242 247	4 696 579	9 410 212	9 721 478	3 719 350	40 888 354
Services		697 428	0	0	0	0	0	111 396	47 956	40 755	378 041	119 310	0	0	0	0	0	697 458
Commerces		837 148	102 855	102 855	0	0	102 855	150 885	34 492	297 733	17 342	156 081	0	0	6 720	60 484	0	826 594
Bureaux / activités		4 536 534	0	0	0	0	0	0	0	73 250	0	1 784 287	869 521	1 746 086	63 390	0	0	4 536 534
Foncier équipements publics (écoles...)		2 279 568	0	0	0	0	0	303 677	0	0	0	0	0	456 603	0	0	1 318 238	2 078 518
Participations Constructeurs		12 966 814	10 657 302	10 657 302	0	0	10 657 302	37 410		0	2 299 654	0	0	0	0	0	0	12 994 366
Participations VDM équilibre du bilan		41 054 670	10 000 000	15 500 000	5 500 000	0	15 500 000											15 500 000
Participations METROPOLE équilibre du bilan								3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	0	2 500 000	2 500 000	2 500 000	3 126 962	2 927 708	25 554 670
Participations VDM équipement primaire										799 875	500 000	3 153 222						4 453 097
Participations METROPOLE équipements primaires		9 239 252	0	0	0	0	0	0	0		500 000	3 583 585						4 083 585
Subventions Pâquerettes (hors ZAC)		320 400								464 540								464 540
Produits de gestion locale + divers		34 791	32 987	47 702	14 715	0	47 702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47 702
Produits financiers		9 017	4 504	6 112	1 608	0	6 112	5 532	1 566	2 584	0	3 442	0	2 535	8 795	7 118		37 183
TOTAL		143 866 434	22 778 848	28 590 671	5 811 823	0	28 590 671	4 832 761	5 715 095	9 036 377	8 743 824	15 494 566	12 692 185	13 573 959	16 455 190	18 496 462	10 360 202	143 991 293
TOTAL DES RECETTES		143 866 434	22 778 848	28 590 671	5 811 823	0	28 590 671	4 832 761	5 715 095	9 036 377	8 743 824	15 494 566	12 692 185	13 573 959	16 455 190	18 496 462	10 360 202	143 991 293

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE
CRACL au 31/12/2015
TABLEAU DES ÉCARTS DE L'ANNEE ECOULEE
(Montants exprimés en € TTC)

	BUDGET PRÉV. 2 015	REEL 2 015	ÉCARTS	COMMENTAIRES
Acquisitions foncières	3 134 208	1 843 000	-1 291 208	Plusieurs acquisitions budgétées en 2015 et non réalisées.
Acquisitions publiques+frai	0	0	0	RAS
Indemnités diverses sur acquisitions	343 302	172 590	-170 712	Indemnités réelles liées aux dépenses d'acquisitions
Frais de relogement	5 000	1 568	-3 432	Provision surévaluée
Fonciers, rétrocessions et échanges promoteurs	0	0	0	RAS
Frais d'acquisition non rém.		0	0	RAS
Frais d'acquisition	109 697	94 744	-14 953	Liés aux dépenses d'acquisition
Taxes foncières	70 514	72 108	1 594	Liées au patrimoine
Taxe pour diagnostic archéologique	976	0	-976	Poste non utilisé en 2015
Études Générales	140 000	175 967	35 967	Etudes complémentaires non prévues (géodétection, études de sol et de stabilité) et sollicitation plus importante que prévu de l'urbaniste conseil et du géomètre compte tenu de l'accélération de la mise en œuvre opérationnelle
TOTAL BUDGET FONCIER	3 803 698	2 359 977	-1 443 721	

BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
Travaux (y compris aléas)	21 058	68 810	47 752	Réalisation de travaux non prévus (mise en sécurité, piste de chantier, branchement chantier)
Honoraires techniques	270 908	116 608	-154 300	Ecart lié à la réalité du coût des études de Maîtrise d'Oeuvre jour des documents cadres) et budget légèrement surévalué
AMO Environnementale	45 000	21 216	-23 784	
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX	336 966	206 634	-130 333	

BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
Charges de gestion	150 000	195 272	45 272	Liées à la vie de l'opération
Frais sur ventes	813	300	-513	Liés aux cessions
Communication et médiation de proximité	51 115	39 348	-11 767	Moins d'actions et d'événements que prévu en 2015
Rémunération sur dépenses	220 581	77 036	-143 545	Moins de dépenses réalisées
Rémunération sur recettes particulières		0	0	RAS
Rémunération sur recettes	65 576	81 088	15 512	Plus de recettes réalisées
Rémunération forfaitaire sur foncier	0	0	0	RAS
Rémunération de liquidation	0	0	0	RAS
TVA Résiduelle	-66 064	-52 988	13 076	Suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'année
Prorata tva	0	26	26	RAS
TOTAL DES DEPENSES ANNEXES	422 021	340 082	-81 939	

BUDGET DE FRAIS FINANCIERS				
FFI Court terme	8 000	9 053	1 053	Liés à la trésorerie de l'opération
FFI Long terme	46 500	46 500	0	RAS
TOTAL	54 500	55 553	1 053	

PRIX DE REVIENT TOTAL	4 617 185	2 962 246	-1 654 939	
------------------------------	------------------	------------------	-------------------	--

CHIFFRE D'AFFAIRES				
Collectif social	63 838	100 000	36 161	Remboursement Acompte LogisMed non réalisé
Collectif intermédiaire	-36 100	80 700	116 800	Annulation CV Arcade & encaissement nouvel acompte non prévu en 2015
Collectif accession	185 033	114 800	-70 233	Signature CV ilot 25C et 25D au lieu de l'ilot 25A prévu au CRAC 2014
Services	4 793	0	-4 793	Ilot 25B AC non versé
Commerces	0	0	0	RAS
Bureaux / activités	0	0	0	RAS
Foncier équipements publics (écoles...)	0	0	0	RAS
Participations Constructeurs	0	0	0	RAS
Participations VDM équilibre du bilan	5 500 000	5 500 000	0	RAS
Participations METROPOLE équipements primaires	0	0	0	RAS
Produits de gestion locative + divers	1 804	14 715	12 911	Regul retard de loyers
Produits financiers	644	1 608	964	Liés à la trésorerie de l'opération
TOTAL	5 720 011	5 811 823	91 812	

TABLEAU DES ÉCARTS (en TTC)
(CRACL au 31/12/2015)

BUDGET ACQUISITIONS				
	Budget AU 31/12/14	Budget prévisionnel AU 31/12/15	Écarts	Commentaires
Acquisitions foncières	36 672 440	36 162 740	-509 700	Acquisition plus avantageuse et mise à jour du foncier à acquérir
Acquisitions publiques + frais	7 640 924	7 640 924	0	RAS
Indemnités diverses sur acquisitions	3 989 623	3 989 623	0	RAS
Frais de relogement	156 447	156 447	0	RAS
Fonciers, rétrocessions et échanges promoteurs	6 703 462	6 703 462	0	RAS
Frais d'acquisition non rém.	73 681	73 681	0	RAS
Frais d'acquisition	1 496 666	1 496 666	0	Ajustement aux frais réels et évolution liée à la prorogation de la ZAC
Taxes foncières	740 715	742 309	1 594	Liées au foncier porté par l'aménageur
Taxe pour diagnostic archéologique	267 040	260 387	-6 653	Poste lié aux acquisitions
Études Générales	2 343 215	2 790 254	447 039	Nouvelles études à engager pour la recomposition du secteur Nord
TOTAL BUDGET ACQUISITIONS	60 084 214	60 016 494	-67 721	
BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT				
	Budget prévisionnel AU 31/12/14	Budget prévisionnel AU 31/12/15	Écarts	Commentaires
Travaux (y compris aléas)	61 764 744	61 764 744	0	RAS
Honoraires techniques	5 092 050	5 092 050	0	RAS
AMO Environnementale	770 093	770 093	0	RAS
TOTAL BUDGET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	67 626 887	67 626 887	0	
BUDGET TRAVAUX "BASTIDE"				
	Budget prévisionnel AU 31/12/14	Budget prévisionnel AU 31/12/15	Écarts	Commentaires
Etudes	81 600	81 600	0	RAS
Travaux	660 000	660 000	0	
Divers	26 280	26 280	0	RAS
Rémunération	31 995	31 995	0	RAS
TOTAL BUDGET TRAVAUX BASTIDE	799 875	799 875	0	
BUDGET DE DÉP. ANNEXES HORS FFI				
	Budget prévisionnel AU 31/12/14	Budget prévisionnel AU 31/12/15	Écarts	Commentaires
Charges de gestion	1 707 324	2 655 811	948 488	Lié à la vie de l'opération et à gestion des nouveaux espaces publics réalisés
Frais sur ventes	879 411	717 119	-162 291	Poste budgétaire lié aux recettes
Communication et médiation de proximité	511 340	511 340	0	RAS
Rémunération sur dépenses	5 198 578	5 229 157	30 579	5% des dépenses HT
Rémunération sur recettes particulières	315 035	315 035	0	
Rémunération sur recettes	5 915 292	5 890 603	-24 688	7% des recettes HT
Rémunération forfaitaire sur foncier	40 000	60 000	20 000	Ajustement au poste au nombre réel de protocoles envisagés
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0	
Rémunération de liquidation	30 000	30 000	0	Forfait
TVA Prorata	487	513	26	
TVA Résiduelle	-1 399 104	-1 566 100	-166 996	
TOTAL DEP ANNEXES HORS FFI	13 198 362	13 843 479	645 117	
BUDGET DE FFI				
	Budget prévisionnel AU 31/12/14	Budget prévisionnel AU 31/12/15	Écarts	Commentaires
FFI Court terme	408 883	144 865	-264 018	liés à la trésorerie de l'opération et aux emprunts mobilisés
FFI long terme	1 748 214	1 559 693	-188 521	liés à la trésorerie de l'opération et aux emprunts mobilisés
TOTAL	2 157 097	1 704 558	-452 539	
PRIX DE REVIENT TOTAL	143 866 435	143 991 293	124 858	
CHIFFRE D'AFFAIRES				
	Budget prévisionnel AU 31/12/14	Budget prévisionnel AU 31/12/15	Écarts	Commentaires
Collectif social	7 203 559	7 209 255	5 697	180 €/m2 SDP Mise à jour de la SDP suivant les derniers CV signés
Collectifs intermédiaires	24 583 894	24 619 436	35 542	350 €/m2 SDP Mise à jour de la SDP suivant les derniers CV signés
Collectifs accession	41 103 354	40 888 354	-215 000	400 €/m2 SDP Mise à jour de la SDP suivant projet pressenti
Services	697 428	697 458	30	150 €/m2 SDP Mise à jour de la SDP suivant les derniers CV signés
Commerces	837 148	826 594	-10 554	250 €/m2 SDP Mise à jour de la SDP suivant les derniers CV signés
Bureaux / activités	4 536 534	4 536 534	0	200 €/m2 SDP RAS
Foncier équipements publics (écoles...)	2 279 568	2 078 518	-201 050	84 €/m2 terrain Terrain cédé à prix coûtant lyc frais de
Participations Constructeurs	12 966 814	12 994 366	27 552	Participation constructeur non prévue
Participations VDM équilibre du bilan	41 054 670	15 500 000	-25 554 670	Participation déjà versée par la Ville de Marseille anciennement concédant de la ZAC
Participations METROPOLE équilibre du bilan	0	25 554 670	25 554 670	Participation à verser par le nouveau concédant suivant bilan au 31/12/2015
Participations VDM équipement primaire	0	4 453 097	4 453 097	Financement suivant le PEP pour les équipements de compétence communale
Participations METROPOLE équipements primaires	8 239 258	4 083 585	-4 155 673	Part restant à la charge de la Métropole et actualisation des indices à la baisse
Subventions Pâquerettes (hors ZAC)	320 400	464 540	144 140	Adaptation du coût des travaux de VRD (mur de soutènement plus important que prévu)
Produits de gestion locative	34 791	47 702	12 911	Ajustement du poste aux recettes réelles
Produits financiers	9 017	37 183	28 166	Liés à la trésorerie de l'opération
TOTAL	143 866 434	143 991 293	124 858	
MARGE NETTE	-1	0	1	

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE A : ACQUISITIONS À RÉALISER

	TOUT SECTEUR HORS FONCIER PUBLIC		FONCIER PUBLIC VALORISÉ	FONCIER PUBLIC NON VALORISÉ (DQ)	Dont Emprise réservées	PRIX TOTAL D'ACQUISITION	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
TOTAL DES ACQUISITIONS DIRECTEMENT RÉALISÉES PAR L'AMÉNAGEUR AUPRÈS DES PRIVÉS :	36 204 197 €					43 743 175	1 228 200	1 249 100	2 122 710	3 493 900	0	4 362 129	4 194 050	1 854 700	582 500	3 829 408	3 329 900	1 859 100	2 315 800	366 000	2 226 800	3 099 900	90 000	0	
TOTAL DES ACQUISITIONS DIRECTEMENT RÉALISÉES PAR L'AMÉNAGEUR AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS :			7 538 978 €				340 000	0	147 600	0	0	0	0	0	0	9 000	2 636 978	0	621 800	2 630 700	0	0	1 152 900	0	
SUPERFICIES TOTALES DES ACQUISITIONS DIRECTEMENT RÉALISÉES PAR L'AMÉNAGEUR :	346 651		86 025		299 542	732 218	369 502	113 457	20 929	25 017	26 059	569	167 060	2 393	155 600	40 427	12 478	33 527	39 764	53 800	69 865	46 181	0	0	0
PRIX MOYEN DES ACQUISITION EN € AU M2 :	104		88		0	732 218	118	11	60	85	134	0	26	1 753	12	14	307	99							
CALCUL DE LA TAXE ARCHÉOLOGIQUE SUR TERRAINS ACQUIS (année n+1 et sur la base de 0,34 € HT /m2 de terrain, avec TVA à 20 %) :																									
Coût unitaire (0,34 € HT), soit TTC :																									
0,41																									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
Superficies acquises directement par MA :	113 457	20 929	25 017	26 059	569	167 060	2 393	155 600	40 427	12 478	33 527	39 764	53 800	69 865	46 181	0	0	0							
Superficies négociées avec promoteurs :	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
Total des superficies concernées :	113 457	20 929	25 017	26 059	569	167 060	2 393	155 600	40 427	12 478	33 527	39 764	53 800	69 865	46 181	0	0	0							
Taxe archéo (année n+1)	0	46 290	8 539	10 207	10 632	232	68 160	0	63 485	16 494	5 091	13 679	16 224	21 950	28 505	18 842	0	0							

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE B : DÉTAIL DES HONORAIRES TECHNIQUES ET DES TRAVAUX FUTURS

PHASAGE DES TRAVAUX (TTC)

Indice: TP 01 novembre 2008 (630,7)
Indice TP 01 décembre 2013 (703,8)
Indice actualisé TP01 décembre 2014 - 104,1*6,5345 = 680,2
PHASAGE DES TRAVAUX (TTC)
Indice TP 01 décembre 2015 : 100,8*6,5345 = 658,7
Taux d'actualisation du 31/12/14 au 31/12/15:

-3,16%

PROJET 1 : CENTRALITE MIRABILIS	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PROJET 1.1 : Connexion vers ch. Du bassin, bouclage voirie vers E. Dolet et ch. Du Four de Buze, desserte Ilot 25, traitement traverse Ste Jeanne, amorce avenue du Parc, bassin 4, bouclage croix Mirabilis vers bd de Santa-Cruz	9 392 802 €											
M09.52 Tf et TC1 GRP EUROVIA - (DGD)	8 042 646 €											8 042 646 €
M10.07 ISS ESPACE VERT : trx d'aménagement paysager (TF&TC1) - (DGD)	660 005 €											660 005 €
M12.22 EUROVIA : viabilisation Ilot 25 B1 - (Px marché)	107 535 €											107 535 €
MA12.70 SCREG SUD EST finition des travaux mirabilis - (Px marché)	582 616 €											582 616 €
PROJET 1.2 : Connexion vers Anatole de la Forge (u240 sud), bassin 1	7 115 418 €											- €
U240 et traitement de la limite voie parc + rond point (Px dec 2014)	4 080 000 €		816 000 €	2 448 000 €	816 000 €							4 080 000 €
Bassin 1 et Bassin Nord Est	3 035 418 €					910 625 €	2 124 793 €					3 035 418 €
PROJET 1.3 : cœur de quartier Mirabilis, viabilisation Ilot 25 (partie Sud), retournement Mirabilis (partie Nord) -	8 665 857 €											- €
LOT 25 SUD + EU ARI	1 524 000 €	76 200 €	990 600 €	457 200 €								1 524 000 €
Partie sud : ILOT 25 NORD + Parc Mirabilis	5 336 470 €			1 600 941 €	2 668 235 €	1 067 294 €						5 336 470 €
Partie Nord : bouclage voirie vers avenue Panoramique sur ch. Du Four de Buze, plaine sportive....	1 805 387 €				902 694 €	902 694 €						1 805 387 €
Travaux annexes	116 866 €											- €
LB08/03/2016: ERDF - travaux d'alimentation électrique Foyer de vie	45 084 €	45 084 €										45 084 €
Divers	71 781 €											71 781 €
SOUS-TOTAL PROJET 1	25 290 943 €	121 284 €	1 806 600 €	4 506 141 €	4 386 929 €	2 880 613 €	2 124 793 €	- €	- €	- €	- €	25 290 943 €

PROJET 2 PÂQUERETTES	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
ELARGISSEMENT AVENUE DES PÂQUERETTES	2 064 036 €											24 234 €
Secteur en ZAC : Reprise et élargissement de l'avenue des Pâquerettes -	1 641 727 €	328 945 €	1 149 209 €	164 173 €								1 641 727 €
Secteur Hors ZAC : Démolition + travaux hors ZAC	422 309 €	84 462 €	337 847 €									422 309 €
Travaux annexes	457 729 €											- €
LB08/03/2016: ERDF - travaux de réorganisation du réseau électrique	457 729 €	457 729 €										- €
SOUS-TOTAL ELARGISSEMENT AVENUE DES PÂQUERETTES	2 521 765 €	870 536 €	1 487 056 €	164 173 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 521 765 €

PROJET 3 : DOLET BESSONS - actualisé décembre 2015	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PROJET 3.1 : voirie de l'asson Dolet Besson, bassin, travaux isolation acoustique	4 278 550 €											- €
	3 111 838 €				622 368 €	1 244 735 €	1 244 735 €					3 111 838 €
PROJET 3.2 : Elargissement rue Etienne Dolet -	1 166 711 €						1 166 711 €					1 166 711 €
	4 278 550 €	- €	- €	- €	622 368 €	1 244 735 €	2 411 447 €	- €	- €	- €	- €	4 278 550 €

PROJET 4 : NO SANTA CRUZ - actualisé décembre 2015	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
prolongement boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique raccordement merlan (U240 nord), espace public, axe drainant, bassin 7 (Bd Notre dame de Santa Cruz), Voirie de l'eau brute.....	6 354 111 €							1 270 822 €	5 083 288 €			6 354 111 €
SOUS-TOTAL PROJET 2	6 354 111 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 270 822 €	5 083 288 €	- €	- €	- €	6 354 111 €

actualisé décembre 2015	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
TRAVAUX AUTRES SECTEURS (Besson, U4d...)	17 517 811 €						- €	- €	5 255 343 €	5 255 343 €	7 007 124 €	17 517 811 €
	17 517 811 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 255 343 €	5 255 343 €	7 007 124 €	17 517 811 €

Suppression de la U247 (500 ml * 12m * 350€ m2 + 10% aléas TVA 20%)	2 772 000											
TOTAL DES TRAVAUX		991 821 €	3 293 656 €	4 670 314 €	5 009 296 €	4 125 348 €	5 807 062 €	5 083 288 €	5 255 343 €	5 255 343 €	7 007 124 €	
ALÉAS SUR TRAVAUX (10 %)		99 182 €	334 039 €	467 031 €	500 930 €	412 535 €	580 706 €	508 329 €	525 534 €	525 534 €	700 712 €	
TOTAL TRAVAUX (YC ALÉAS)		1 091 003 €	3 627 695 €	5 137 345 €	5 510 226 €	4 537 883 €	6 387 768 €	5 591 617 €	5 780 878 €	5 780 878 €	7 707 837 €	

Honoraire technique TTC - MOE et divers

Taux de rem 9%

PROJET 1 : CENTRALITE MIRABILIS	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PROJET 1.2 : Connexion vers Anatole de la Forge (u240 sud), bassin 1	4 460 672 €											- €
M07.47 - U240 et traitement de la limite voie parc + rond point	263 200 €	34 114 €	114 240 €	14 846 €								163 200 €
Bassin 1 et Bassin Nord Est	273 188 €				136 594 €	136 594 €						273 188 €
PROJET 1.3 : cœur de quartier Mirabilis, viabilisation Ilot 25 (partie Sud), retournement Mirabilis (partie Nord) - (px marché)	322 026 €											- €
Partie sud : Cœur de quartier principal + EU & Gd2 secteur Nord (VRO&SV)	268 031 €	49 978 €	44 195 €	42 618 €	33 822 €	38 085 €						268 031 €
Partie Nord : bouclage voirie vers avenue Panoramique sur ch. Du Four de Buze, plaine sportive... (px marché)	53 995 €				13 717 €	7 750 €	30 700 €	1 829 €				53 995 €
SOUS-TOTAL PROJET 1	4 776 698 €	84 092 €	158 435 €	57 464 €	184 193 €	182 428 €	30 700 €	1 829 €	- €	- €	- €	758 413 €
PROJET 2 PÂQUERETTES												
ELARGISSEMENT AVENUE DES PÂQUERETTES		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
M13.28 Reprise et élargissement de l'avenue des Pâquerettes (px marché)	73 527 €	24 149 €	30 953 €									73 527 €
SOUS-TOTAL ELARGISSEMENT AVENUE DES PÂQUERETTES	73 527 €	24 149 €	30 953 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	73 527 €
PROJET 3 : DOLET BESSONS	Budget HT	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
PROJET 3.1 : voirie de l'asson Dolet Besson, bassin, travaux isolation acoustique	280 065			126 029 €	112 026 €	28 007 €	14 003 €					280 065 €
PROJET 3.2 : Elargissement rue Etienne Dolet	105 004					47 252 €	57 752 €					105 004 €
	280 065 €	- €	- €	126 029 €	112 026 €	28 007 €	14 003 €	- €	- €	- €	- €	266 062 €
PROJET 4 : NO SANTA CRUZ -	Budget HT	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
prolongement boulevard N-D de Santa Cruz, Avenue Panoramique raccordement merlan (U240 nord), espace public, axe drainant, bassin 7 (Bd Notre dame de Santa Cruz), Voirie de l'eau brute.....	571 870											
	571 870 €	- €	- €	- €	114 374 €	175 561 €	175 561 €	114 374 €	- €	- €	- €	285 935 €
SOUS-TOTAL PROJET 2					114 374 €	175 561 €	175 561 €	114 374 €	- €	- €	- €	285 935 €
TRAVAUX AUTRES SECTEURS (Besson, U4d...)	Budget TTC	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	1 607 713											
SOUS-TOTAL AUTRES SECTEURS	1 607 713 €	- €	- €	- €	- €	- €	160 771 €	321 543 €	482 314 €	482 314 €	160 771 €	1 613 113 €
TOTAL DES HONORAIRES TECHNIQUES TTC		108 241 €	227 266 €	220 192 €	492 640 €	458 395 €	452 442 €	525 294 €	578 777 €	578 777 €	192 926 €	

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE C : DÉTAIL DES RECETTES DE COMMERCIALISATION
--

[illegible]

SOUS-TOTAL SECTEUR NOTRE DAME DE SANTA CRUZ	115 889	116 829	37 883 823€	43 319 465€	0€	0€	0€	911 260€	8 191 056€	8 994 253€	7 477 620€	5 900 767€	11 844 409€	0€
---	---------	---------	-------------	-------------	----	----	----	----------	------------	------------	------------	------------	-------------	----

COMMERCIALISATION DIRECTE PAR L'AMÉNAGEUR DES TERRAINS SOUS MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE																	
						607 270	625 845										
ÎLOT 31	M. Lossi-Panico																
	SHON totale îlot :					1 975											
	SHON LOGEMENTS SOCIAUX					494	180	88 920	89 757			8 976	80 781				
	SHON LOGEMENTS À PRIX					1 481	350	518 350	536 089			53 609	482 480				
	SHON LOGEMENTS LIBRES					0	400	0	0				0				
	SHON EQUIPEMENT					0	84	0	0								
	SHON SERVICES					0	150	0	0								
	SHON COMMERCE					0	250	0	0								
	SHON BUREAUX					0	200	0	0								
	TERRAINS SOUS MAÎTRISE FONCIÈRE PRIVÉE POUR RÉALISATION DE PROGRAMMES PAR DES OPÉRATEURS PRIVÉS						607270										
SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS	ÎLOT 29	Congrégation religieuse trinitaires															
	(K & B)	AZUR Investissements															
	ÎLOT 30	Congrégation religieuse trinitaires															
	COMMERCIALISATION ENVISAGEABLE SUIVANT OPPORTUNITÉS FONCIÈRES																
ÎLOT NON DENSE 2	M. et Mme Marongiu																
	M. Peris																
	M. et Mme Ferrato																
	M. et Mme Payan																
ÎLOT NON DENSE 3	M. et Mme Alexandre																
	Mme Brechet																
	Mme Brechet																
	M. et Mme Matteoda																
	M. et Mme Mazetti																
	Mme Buhagiar																
	Mme Buhagiar																
	Mme Buhagiar-Graziani																
	Mme Buhagiar																
	M. Lossi-Panico																
	Mme Verilhac																
	M. Brechet																
M. et Mme Serbelloni																	
M. Serbelloni																	
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - SHON LOGEMENTS SOCIAUX					494		88 920	89 757	0	0	0	8 976	80 781	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS					1 481		518 350	536 089	0	0	0	53 609	482 480	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - LOGEMENTS LIBRES					0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - EQUIPEMENT					0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - SERVICES					0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - COMMERCE					0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS - BUREAUX					0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SSOUS-TOTAL SECTEUR LIAISON DOLET / BESSONS					1 975		607 270 €	625 845 €	- €	- €	- €	62 584,54 €	563 260,83 €	- €	- €	- €	- €

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE D : DÉTAIL DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE
(CRACL au 31/12/2015)

RECETTES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS A VENIR

Sur terrains privés identifiés au 31/12/2015

ILOT / Parcelle	896 N 117	896 M 148	896 N 118	896 N 116	22	23
Pétitionnaire	BOCQUET	BELTRAN	BENFER	DIOTTE VETAULT	PROGEREAL	
SDP projetée	236	165	120	54	4600	6400
Année envisagée dépôt PC		2012			2017	2017
Date de dépôt		PC refusé	2015	2015		
SDP délivrée		/				
Participation	149	172	215	215	209	209
Recette attendue	35 076 €	0 €	25 800 €	11 610 €	961 673 €	1 337 980 €
Année de versement	2012	2012/2013	2016		2018	2018
Détail du paiement de la participation						
Déjà perçu	10000					
reste à percevoir	25076					
INFORMATION GENERALE SUR LE PROJET						
Superficie du terrain d'assiette (m²)			1000		4360	9800
Architecte			DUCROT		/	PIERSON
Ventilation de la SDP						
LS					1150	1600
LM					1150	1600
LL					2300	3200
sous total logement					4600	6400
Commerces						
Services						
Activité / bureau						
Total SDP					4600	6400

ZAC DE SAINTE MARTHE
TABEAU DES PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS
ET VENTILATION TRAVAUX PRIMAIRES & SECONDAIRES
(CRACL au 31/12/2015)

SHON TOTALE CESSIBLE DE L'OPÉRATION HORS ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE EN M2 SHON	311 000
TOTAL COUT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	65 017 487 €
MONTANT DE LA PARTICIPATION CONSTRUCTEURS AUX ÉQUIPEMENTS	209 €

**DÉTAIL DES POSTES PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DES
PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :**

	MONTANT € HT
* ÉTUDES	2 330 167 €
* FONCIER	
Acquisitions des fonciers d'emprises publiques :	20 608 660 €
Frais annexes & indemnités diverses sur acquisitions emprises publiques	2 581 178 €
TOTAL FONCIER	23 189 839 €
* TRAVAUX & HONORAIRES TECHNIQUES	

ESTIMATIF DES TRAVAUX (Indice TP 01 AVRIL 2006)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	PART SECONDAI RE	COUT SECONDAIRE € HT	COUT SECONDAIRE
Voirie	15 113 753 €	0%	0 €	0 €	100%	15 113 753 €	18 136 503 €
Assainissement Eaux Usées	920 850 €	0%	0 €	0 €	100%	920 850 €	1 105 020 €
Assainissement Eaux Pluviales	987 158 €	0%	0 €	0 €	100%	987 158 €	1 184 589 €
Adduction Eau Potable	708 162 €	0%	0 €	0 €	100%	708 162 €	849 794 €
Éclairage public	1 613 945 €	0%	0 €	0 €	100%	1 613 945 €	1 936 733 €
Télécommunications et fourreaux Télédistrib	418 110 €	0%	0 €	0 €	100%	418 110 €	501 732 €
Basse tension	363 300 €	0%	0 €	0 €	100%	363 300 €	435 960 €
Moyenne tension	840 000 €	0%	0 €	0 €	100%	840 000 €	1 008 000 €
Tranchées communes avec fourreaux	363 258 €	0%	0 €	0 €	100%	363 258 €	435 910 €
Gaz	168 000 €	0%	0 €	0 €	100%	168 000 €	201 600 €
Espaces verts	1 177 680 €	20%	235 536 €	281 701 €	80%	942 144 €	1 130 573 €
Mobilier et signalétique	367 500 €	0%	0 €	0 €	100%	367 500 €	441 000 €
Maçonnerie décorative	2 572 500 €	0%	0 €	0 €	100%	2 572 500 €	3 087 000 €
Traitement pluvial des coulées vertes et	2 911 230 €	80%	2 328 984 €	2 785 465 €	20%	582 246 €	698 695 €
Traitement paysager des coulées vertes et	2 310 000 €	80%	1 848 000 €	2 210 208 €	20%	462 000 €	554 400 €
Arrosage	348 075 €	0%	0 €	0 €	100%	348 075 €	417 690 €
sous total travaux	31 183 520 €		4 412 520 €	5 277 374 €		26 771 000 €	32 125 199 €
Aléas 10 %	3 118 352 €		441 252 €	527 737 €		2 677 100 €	3 212 520 €
Total travaux initial (Indice TP01 Avril 2006)	34 301 871 €		4 853 772 €	5 805 111 €		29 448 099 €	35 337 719 €
Honoraires techniques (10 % montant travaux) AMO Environnementale (1,5 % montant travaux yc aléas)	3 430 187 €		485 377 €	580 511 €		2 944 810 €	3 533 772 €
Total travaux (Indice TP 01 Avril 2006)	38 246 587 €		5 411 956 €	6 472 699 €		32 834 631 €	39 401 557 €
MISE A JOUR TVA 20 %				6 494 347 €	0 €	32 944 446 €	

CALCUL DES TRAVAUX ACTUALISÉS

Indice TP 01 AVRIL 2006 :	552,9
Indice TP 01 ACTUALISE décembre 2015	100,8
Coefficient de raccordement INSEE	6,53450
Taux d'actualisation :	19,13%

MONTANTS GLOBAUX ACTUALISÉS (Travaux + honoraires tech. + AMO)	45 563 700 €	6 447 340 €	7 736 807 €	39 226 176 €	46 939 633 €
---	---------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------

* CHARGES DE GESTION ET FRAIS SUR VENTES	2 852 483 €	2 852 483 €
---	--------------------	--------------------

TOTAL GÉNÉRAL (AVEC TRAVAUX ACTUALISÉS)	71 355 011 €	6 447 340 €	7 736 808 €	65 017 487 €	
--	---------------------	--------------------	--------------------	---------------------	--

ZAC DES HAUTS DE SAINTE-MARTHE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE E : DÉTAIL DES TRAVAUX PRIMAIRES
--

ZAC DE SAINTE MARTHE - TRAVAUX PRIMAIRES *

(CRACL au 31/12/2015)

* Conformément au PEP de la ZAC, détermination de la participation des Collectivités (autres que le Concédant) au financement d'ouvrages et d'équipements réalisés par l'Aménageur dans une logique opérationnelle, mais surdimensionnés pour les simples besoins de la ZAC.

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES (AVP 2006)

ESTIMATIF DES TRAVAUX (Indice TP 01 AVRIL 2006)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	COUT PRIMAIRE € TTC VDM	COUT PRIMAIRE € TTC METROPOLE
Voirie	15 113 753 €	0%	0 €	0 €	281 701 €	2 785 465
Assainissement Eaux Usées	920 850 €	0%	0 €	0 €		
Assainissement Eaux Pluviales	987 158 €	0%	0 €	0 €		
Adduction Eau Potable	708 162 €	0%	0 €	0 €		
Éclairage public	1 613 945 €	0%	0 €	0 €		
Télécommunications et fourreaux Télédistrib	418 110 €	0%	0 €	0 €		
Basse tension	363 300 €	0%	0 €	0 €		
Moyenne tension	840 000 €	0%	0 €	0 €		
Tranchées communes avec fourreaux	363 258 €	0%	0 €	0 €		
Gaz	168 000 €	0%	0 €	0 €		
Espaces verts	1 177 680 €	20%	235 536 €	281 701 €		
Mobilier et signalétique	367 500 €	0%	0 €	0 €		
Maçonnerie décorative	2 572 500 €	0%	0 €	0 €		
Traitement pluvial des coulées vertes et bassins	2 911 230 €	80%	2 328 984 €	2 785 465 €	2 210 208 €	2 785 465
Traitement paysager des coulées vertes et bassins	2 310 000 €	80%	1 848 000 €	2 210 208 €		
Arrosage	348 075 €	0%	0 €	0 €		
sous total travaux	31 183 520 €	0 €	4 412 520 €	5 277 374 €	2 491 909 €	2 785 465 €
Aléas 10 %	3 118 352 €	0 €	441 252 €	527 737 €	249 191	278 546
Total travaux initial (Indice TP01 Avril 2006)	34 301 871 €	0 €	4 853 772 €	5 805 111 €	2 741 100 €	3 064 011 €
Honoraires techniques (10 % travaux yc aléas) (base Indice TP01 Avril 2006)			485 377 €	580 511 €	274 110	306 401
AMO environnementale (1,5 % des travaux yc aléas) (base Indice tp01 Avril 2006)			72 807 €	87 077 €	41 116	45 960
ESTIMATIF GLOBAL DES TRAVAUX (Indice TP 01 Avril 2006) TVA 19,6%			5 411 956 €	6 472 699 €	3 056 326 €	3 416 373 €
MISE A JOUR TVA 20 %				6 494 347 €	3 066 548 €	3 427 799 €

CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES ACTUALISÉS

Indice TP 01 Avril 2006 : 552,9
Indice TP 01 Actualisé décembre 2015 100,8
Coefficient de raccordement INSEE 6,53450
Indice TP 01 Actualisé décembre 2015 * Coefficient de raccordement 658,7
Taux d'actualisation : 19,13%

					VDM	METROPOLE
MONTANTS GLOBAUX ACTUALISÉS (Travaux + honoraires tech. + AMO)	40 864 305 €	0 €	6 447 340 €	7 736 807 €	3 653 222 €	4 083 585 €

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX PRIMAIRES (BASE DE MONTGOLFIER)

ESTIMATIF REHABILITATION BASTIDE MONTGOLFIER (Indice BP Mai 2016 - 103,8)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	VDM	METROPOLE
Etudes, travaux, divers et rémunération concessionnaire	671 895 €	100%	671 895 €	799 875 €	799 875 €	0 €
ESTIMATIF GLOBAL BASTIDE MONTGOLFIER (Indice BT 01 Mai 2016 - 103,8)	671 895 €		671 895 €	799 875 €	799 875 €	0 €

BASE DE CALCUL DES TRAVAUX D'INTERVENTIONS (AVENUE DES PAQUERETTES (HORS ZAC))

ESTIMATIF AMENAGEMENT AVENUE DES PAQUERETTES (hors ZAC)	COÛT TOTAL € HT	PART PRIMAIRE	COUT PRIMAIRE € HT	COUT PRIMAIRE € TTC	VDM	METROPOLE
Etudes (10% des travaux)	35 192 €	100%	35 192 €	42 231 €	- €	42 231 €
Travaux (VRD + démolition)	351 924 €	100%	351 924 €	422 309 €	- €	422 309 €
ESTIMATIF GLOBAL PAQUERETTES (Indice BT 01 Mai 2016 - 103,8)	387 117 €		387 117 €	464 540 €	0 €	464 540 €

	VDM	METROPOLE
SUMME FINALE DES PARTICIPATIONS AMÉNAGEMENTS PRIMAIRES	4 453 097 €	4 083 585 €

METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

N° 06/1306

AVENANT N°11

T1600901CO

ENTRE

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a approuvé la passation d'une convention publique d'aménagement relative à la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure de consultation adéquate, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désigné aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005. La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Un avenant n°1 à la concession, notifié le 15 Décembre 2008, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille au coût de l'opération et le plan de trésorerie de l'opération.

Par avenant n°2 à la concession, approuvé par délibération n° 09/0982/DEVD du 05/10/2009, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été réduite, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération modifié.

Par avenant n°3 à la concession, approuvé par délibération n° 10/0975/DEVD du 25/10/2010, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été augmentée pour prendre en compte l'obligation de réaliser un poste source pour le renforcement électrique du secteur élargi de Sainte Marthe, et l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération a été modifié.

Par **avenant n°4** à la concession, approuvé par délibération n°11/0866/DEVD du 17/10/2011, la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été portée de 18 198 983 € à 31 752 005 €. Cette évolution de la participation du concédant résulte essentiellement de la révision à la baisse, à la demande du concédant de l'opération, du niveau des cessions de charges foncières pour la réalisation de programmes de logements sociaux dans la ZAC, mais également de la prise en compte des nouvelles contraintes financières et fiscales applicables aux régimes des acquisitions et des cessions, et de ce fait à la mobilisation de nouveaux emprunts générant des frais financiers long terme supplémentaires. Par ailleurs, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée de quatre années portant son échéance au 2 octobre 2020.

Par **avenant n°5** à la concession, approuvé par délibération n°12/0541/DEVD du 25/06/2012, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. Cette nouvelle répartition était nécessaire pour prendre en compte les difficultés de financement externe, par l'emprunt, au vu de la conjoncture économique défavorable. Ce réajustement a permis de réduire le poids des frais financiers court terme et long terme dans le bilan de l'opération.

Par **avenant n°6** à la concession, approuvé par délibération n°13/0472/DEVD du 17/06/2013, l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan a été modifié sans que le montant global en soit modifié. A cet effet, une partie du montant de la participation initialement prévu en 2014 est avancé en 2013.

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

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

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

L'avenant n°7 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.

Il convient également de prendre en compte, à l'occasion de cette fusion, les **incidences de l'instruction fiscale n°100 du 16 juin 2006** en autorisant la SOLEAM à imputer l'ensemble des effets induits de la démarche d'optimisation engagée par la Ville de Marseille sur les bilans des opérations d'aménagement.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005 € à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant N°10 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 concédante relative à l'opération ZAC Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006.

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

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

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan reste inchangée à 41 054 670 €, mais son échéancier de versement doit être modifié pour tenir compte des besoins de trésorerie de l'opération tel qu'il ressort du CRACL au 31/12/2015.

Par ailleurs, une partie des équipements primaires resteront à la charge de la Ville de MARSEILLE ainsi qu'il sera acté dans deux conventions financières tripartites soumises à l'approbation conjointe du CRACL 2015 et à cet avenant, et concernant :

1. la réhabilitation de la bastide Montgolfier pour un montant prévisionnel de 799 875€ TTC
2. les équipements liés au PEP pour un montant prévisionnel de 3 653 222 € TTC .

Enfin, la part des équipements primaires relevant de la compétence de la Métropole est pour sa part ramenée de 8 239 258 € à 4 083 585 €.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de modifier l'échéancier de la participation à l'équilibre du bilan antérieurement versée par le Concédant ;
- de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Métropole au coûts des équipements primaires de l'opération relevant de sa compétence.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 41 054 670 € au CRACL arrêté au 31/12/2014.

Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 15 500 000 €.

Il était prévu un solde de participation pour un montant de 25 554 670 €.

Le montant de la participation restant à verser par la METROPOLE pour assurer l'équilibre de l'opération est fixé à 25 554 670 € au CRACL arrêté au 31/12/2015.

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

- 2016 : 3 000 000 €
- 2017 : 3 000 000 €
- 2018 : 3 000 000 €
- 2019 : 3 000 000 €
- 2020 : 0 €
- 2021 : 2 500 000 €
- 2022 : 2 500 000 €
- 2023 : 2 500 000 €
- 2024 : 3 126 962 €
- 2025 : 2 927 708 €

Par ailleurs, conformément au Programme des Equipements Publics modifié de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe approuvé concomitant au CRACL arrêté au 31/12/2015 et au présent avenant, la participation de la METROPOLE au titre des équipements primaires de la zone relevant de sa compétence est ramenée de 8 239 258 € à 4 038 585 €.

L'échéancier de versement de cette participation aux équipements primaires est modifié comme suit :

- 2019 : 500 000 €
- 2020 : 3 583 585 €

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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 Henri PONS	Pour le concessionnaire : Jean-Yves MIAUX
---	---

VILLE DE MARSEILLE

METROPOLE

SOLEAM



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°3 A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE
N° 09/854 (n° Ville)
DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
« LES HAUTS DE SAINTE MARTHE »**

ENTRE

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

ci-après dénommée « La Ville »

ET :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN

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 EXPOSE

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

- certaines sous forme de ZAC :

- la ZAC des Hauts de Sainte Marthe ;
- la ZAC Château-Gombert ;
- la ZAC Saint Louis ;
- la ZAC de la Jarre ;
- la ZAC du ROUET ;
- la ZAC SAUMATY SEON ;
- la ZAC de la VALENTINE ;
- la ZAC du VALLON DE REGNY

- d'autres sous forme de concession d'aménagement hors ZAC :

- la concession d'aménagement KALLISTÉ ;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 1;
- l'opération d'Eradication de l'Habitat Insalubre (EHI) lot 2;
- l'opération de résorption d'habitat insalubre (RHI) SAINT MAURONT GAILLARD;
- l'opération d'aménagement Malpassé ;
- l'opération d'aménagement Savine;
- l'opération d'aménagement "Grand Centre Ville" ;
- l'opération d'aménagement "Mardirossian"

- d'autres enfin sous forme de concession incluant une ou plusieurs ZAC

- Concession Capelette incluant les ZAC Capelette et Ferrié -Capelette
- Concession Saint Just incluant ZAC Saint-Just

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

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a vu ses compétences renforcées et précisées, notamment par les lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

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

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de l'ensemble des 18 opérations d'aménagement précitées relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

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

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

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

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

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

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

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

La Ville de Marseille est confrontée aujourd'hui à une problématique du logement, se traduisant par une forte augmentation des prix de l'immobilier et par une offre quantitative ne permettant pas de répondre aux besoins de la population marseillaise et à l'accueil de nouveaux habitants. En outre, les évolutions démographiques nécessitent la production d'une offre diversifiée, en accession et en location, pouvant répondre aux demandes de toutes les catégories de population.

Dans cet esprit, la Ville de Marseille a souhaité engager une opération d'aménagement urbain sur un site d'environ 149 hectares, situé dans le 14^{ème} arrondissement, dénommé « Les Hauts de Sainte Marthe ». Secteur faiblement urbanisé (car inscrit depuis 1978 en zonage d'urbanisation ultérieure), il a été ouvert à l'urbanisation lors de la révision du POS approuvée en décembre 2000.

Les objectifs de l'opération sont :

- La création d'un nouveau quartier d'habitation accompagné de pôles d'équipements et de commerces,
- L'urbanisation du territoire tout en préservant et en valorisant ses caractéristiques environnementales (caractéristiques topographiques et hydrauliques, qualités de son patrimoine paysager et bâti) dans la perspective d'un développement harmonieux et

durable. Dans cette démarche, une Charte Qualité Environnementale ZAC des Hauts de Sainte Marthe sera imposée à chaque promoteur constructeur, ainsi que pour la réalisation de toutes les infrastructures et des équipements collectifs.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par la délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004 par le Conseil Municipal de Marseille, le mode de réalisation de l'opération étant celui de la convention publique d'aménagement.

Le programme des équipements publics a été approuvé pour ce qui la concerne par Marseille Provence Métropole par délibération n°URB 1/568CC du 26 juin 2006.

Le dossier de réalisation comportant le programme global des constructions, les modalités prévisionnelles de financement, le programme des équipements publics et le complément d'étude d'impact a été approuvé par la délibération 06/1064/TUGE du 13 novembre 2006 par le Conseil Municipal de Marseille.

Par délibération n°05/0840/TUGE du 18 juillet 2005, la Ville de Marseille a décidé du lancement d'une procédure de consultation visant à choisir un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Suite à une procédure menée, MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été désignée aménageur pour cette opération, ce choix a été approuvé par la délibération n°05/1068/TUGE du 14 Novembre 2005.

La délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006 a approuvé la convention de concession de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, ainsi que le périmètre de concession et le bilan prévisionnel de l'opération.

Afin d'éviter à l'aménageur de mobiliser un volume important d'emprunt, une avance de trésorerie de 12 millions d'euros a été prévue au bilan de l'opération joint à la convention de concession d'aménagement initiale (délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006).

Dans sa délibération n°08/1240/DEVD du 15 décembre 2008, la Ville de Marseille a approuvé l'augmentation de cette avance de trésorerie, de 12 millions d'euros à 17,5 millions d'euros. La convention d'avance de trésorerie consentie par la Ville relative à cette augmentation a été délibérée au conseil municipal du 25 mai 2009 (délibération n°09/0435/DEVD), dans les conditions de versement suivantes : 6 millions d'euros en 2010, 6 millions d'euros en 2011, 5,5 millions d'euros en 2012.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRAC au 31/12/2010 faisait apparaître un besoin de trésorerie supplémentaire, compte tenu notamment d'un engagement de dépenses important et décalé par rapport à la perception des recettes. Aussi, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie n°09/854 a-t-il été approuvé par délibération du conseil municipal n°12/0308/DEVD du 19 mars 2012 pour augmenter cette avance de trésorerie de 17,5 millions d'euros à 21,5 millions d'euros et fixer son échéancier de versement.

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

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

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

L'avenant n°7 à la concession d'aménagement 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. En suite, l'avenant n°2 à la présente convention d'avance n°09/854 approuvé par délibération n°14/583/UAGP du 10 octobre 2014 a constaté le transfert d'avance de Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

L'avenant n°8 à la concession, approuvé par délibération n°14/0583/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014, tient compte de l'augmentation de la participation de 31 752 005 € à 38 487 781€, et permet de compléter l'article 2 et 21.1 du cahier des charges de concession.

L'avenant n°9 à la concession, approuvé par délibération n°15/0475/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015, tient compte de l'augmentation de la participation de 38 487 781€ à 41 054 670€ conformément au CRACL arrêté au 31/12/2014, et de proroger la concession de 5 ans.

L'avenant N°10 à la concession, 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 Sainte Marthe en date du 2 Octobre 2006. 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.

Aussi, la substitution de la Métropole en qualité de concédante en lieu et place de la Ville de Marseille doit-elle également être constatée dans le cadre de la convention d'avance consentie pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, conformément à la législation et en application des stipulations du contrat de concession, pour l'année 2015, afin d'informer la Collectivité sur la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, un compte-rendu (CRACL) est présenté conjointement aux présentes.

Le plan prévisionnel de trésorerie annexé au CRAC arrêté au 31/12/2015 prévoit la mobilisation de moyens de financements extérieurs qui permettent de ramener le niveau global de l'avance consentie par le Concédant à l'opération à 17,5 millions d'euros, dont l'intégralité a déjà été versée au 31/12/2015 par la Ville de Marseille, alors concédante de l'opération. Toutefois, l'échéancier de remboursement de cette avance doit être revu pour répondre au mieux aux besoins de trésorerie de l'opération.

Aussi, en application de l'article 17 du cahier des charges de la concession et conformément à l'article L.1523-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, l'évolution de l'échéancier de remboursement de cette avance doit faire l'objet d'un avenant à la convention précisant le montant, la durée, l'échéancier de remboursement et son éventuelle rémunération.

L'avance de trésorerie est consentie jusqu'au 2 octobre 2025, terme de la concession et pourra faire l'objet de remboursements partiels en fonction des disponibilités de trésorerie de l'opération telles que ressortant des CRACL présentés annuellement à l'approbation de la collectivité. Ces remboursements interviendront sur présentation de titres de recettes de la Métropole.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de substituer la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la convention d'avance n°09/854 ;
- de modifier l'échéancier de remboursement de l'avance consentie

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1

Est constatée, en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de convention d'avance n°09/854.

Les avances consenties par la Ville de Marseille au 31/12/2015 s'élèvent à la somme de 17 500 000 €. Elles seront remboursées à la Métropole, en sa qualité de Concédant, au vu du plan de trésorerie de l'opération.

L'échéancier prévisionnel arrêté dans le CRAC au 31/12/2015 est le suivant :

- 2023 : 3 000 000 €
- 2024 : 9 000 000 €
- 2025 : 5 500 000 €

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 :

Le présent avenant sera transmis pour signature par la Ville de Marseille, aux représentants de la Métropole d'Aix Marseille Provence et du concessionnaire.

ARTICLE 4 :

Après signature de l'avenant de substitution par la Ville, la Métropole et le concessionnaire et transmission au représentant de l'Etat, chaque partie en conservera un exemplaire.

Fait à Marseille, le
En cinq exemplaires originaux

Pour la Ville : Le Maire ou son représentant	Pour la Métropole : le Président ou son représentant	Pour le concessionnaire :
---	---	----------------------------------

Laure-Agnès CARADEC

Henri PONS

Jean-Yves MIAUX