

CRAC Capelette au 31/12/15

SOLEAM

* *
*

VILLE DE MARSEILLE

CONCESSION DE LA CAPELETTE

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

CONCESSION DE LA CAPELETTE

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013.
Concédant :	Ville de Marseille
Concession d'aménagement : du 22 juillet 1996, notifiée le 15 octobre 1996	délibération du conseil municipal n° 96/450/EUGE
Durée initiale :	6 ans à compter du 15 octobre 1996 Avenant n°1 modifiant la rémunération du titulaire (CM du 30/11/98) Avenant n°4 modifiant le terme « concession » en Convention Publique d'Aménagement et la participation de la Ville (CM du 29/10/01) Avenant n°5 intégrant la réalisation de l'équipement public de CAP EST et la participation de la Ville (CM du 21/06/04) Avenant n°6 modifiant le périmètre, la durée et la participation financière de la convention (CM du 15/11/04) Avenant n°7 modifiant la durée et la participation financière de la convention (CM du 10/12/07) Avenant n°8 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 5/10/09) Avenant n°9 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/10/10) Avenant n°10 constatant la réduction de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan et modifiant son échéancier de versement (CM du 17/10/11). Avenant n°11 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 25/06/12). Avenant n°12 en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n° 13 modifiant l'échéancier de versement de la participation (CM du 10/10/2014) Avenant n°14 prorogeant la concession de 5 ans, actant la clôture financière de la ZAC Ferrié-Capelette et modifiant l'échéancier de versement de la participation de la ville de marseille à l'équilibre du bilan (CM du 16/12/2015). Avenant n°15 substituant la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante, en date du 28 avril 2016
Echéance actuelle :	15/10/2021

Mode de rémunération :	Rémunération forfaitaire 22 868 € 5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT (commercialisation) 5% sur les recettes HT (gestion) pour la rémunération de liquidation : 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes HT
------------------------	--

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie actuelle :	90,5 ha
Première extension	approuvée CM du 29/03/1999 (avenant n°2)
Deuxième extension du périmètre	approuvée CM du 22/12/2000 (avenant n°3)
Troisième extension du périmètre	approuvée CM du 15/11/2004 (avenant n°6)
Vocation de la ZAC de la Capelette :	Mixte (activités, bureaux, commerces, logements)
Programme des équipements publics ZAC :	Voiries, réseaux, ouvrage d'art pour le franchissement de l'Huveaune, aménagements de surface aux abords du Bd Rabatau, Mail des Acières
Programme global de construction ZAC :	207 000 m2 SHON
Maîtrises foncières ZAC :	30 230 m2 déjà acquis et 116 650 m2 restant à acquérir
Commercialisation par l'aménageur en ZAC :	14 940 m2 SHON déjà cédés et 74 000 m2 restant à commercialiser

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

Dossier de réalisation ZAC Ferrié Capelette :	Approbation par délibération du CM n° 98/1006/EUGE du 21/12/1998
Dossier de Création ZAC Capelette:	Approbation par délibération du CM n° 04/1029/TUGE du 15/11/2004
Dossier de Réalisation ZAC Capelette:	Approbation par délibération du CM n° 07/1238/TUGE du 10/12/2007
Dernière modification du POS/PLU :	17/06/2013
DUP :	obtenue le 29/10/2009 et prorogée le 23/10/2014

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	approuvé le 16/12/2015 par la Ville de Marseille
Budget d'origine :	13,66 Millions € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	164,061 Millions € TTC
Participation d'origine :	13,6 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2014):	51,97 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2014 :	29,67 Millions € TTC

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

Par délibération du Conseil Municipal du 22 Juillet 1996, la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession de la Capelette confiée à MARSEILLE AMENAGEMENT.

La ZAC Ferrié Capelette a été créée par délibération du 27 octobre 1997 sur le terrain de l'ancien Parc Rabatau (ex-MURE) afin de permettre l'implantation d'activités liées aux métiers de l'automobile. Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 21 décembre 98.

Un avenant n°2 à la convention publique, validant l'extension du périmètre de la concession pour permettre l'acquisition de SPMP/RIVIERA, a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 mars 1999.

Une réflexion globale d'urbanisme sur la zone, intégrant les projets du quartier et notamment le Parc du 26^{ème} centenaire, a été menée.

Un avenant n°3 à la convention a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 22 décembre 2000, validant :

- d'une part l'extension du périmètre, initialement de 5,7 hectares porté par avenant n° 2 à 7,7 hectares, puis par avenant n°3 à 28,6 hectares soit 20,9 hectares supplémentaires,
- d'autre part la prorogation de 5 années supplémentaires à la durée initiale de 6 ans.

Un avenant n°4 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 octobre 2001 pour adopter les termes de « Convention Publique d'Aménagement » et préciser la participation financière de la Ville au bilan arrêté au 31/12/2000.

Un avenant n°5 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 21 juin 2004 visant à étendre les missions de Marseille Aménagement pour la réalisation d'un équipement scolaire prévu à l'arrêté de lotir de Cap Est et augmentant la participation correspondant à la construction de cet équipement.

Afin de poursuivre les actions entreprises dans le quartier de la Capelette, le Conseil Municipal avait validé dans sa séance du 16/12/2002 :

- l'organisation de la concertation préalable au projet de création de la ZAC de la Capelette,
- les études préalables à la création de la ZAC de la Capelette, confiées en mandat à MARSEILLE AMENAGEMENT,
- le schéma fonctionnel de la future ZAC.

Un avenant n°6 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 15 novembre 2004 afin :

- d'étendre le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement de la Capelette pour y intégrer les terrains figurant au périmètre de la ZAC de la Capelette,
- de proroger la durée de la convention de 4 années, soit jusqu'au 15 octobre 2011,
- de préciser l'échéancier de versement de la participation de la Ville, qui est inchangée.

Un avenant n°7 a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 décembre 2007 pour proroger la convention publique de 5 années supplémentaires.

Les avenants n°8 et 9, ont été approuvés par le Conseil Municipal lors de ses séances des 5 octobre 2009 et 25 octobre 2010, pour validation du nouvel échéancier de versement de la participation, qui est inchangée.

Un avenant n°10, approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 octobre 2011, est venu constater la réduction de la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan et acter la modification de son échéancier de versement.

Enfin, l'avenant n°11 approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 25 juin 2012 est venu modifier l'échéancier de versement de la participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan, cette participation restant inchangée.

Sur le quartier Menpenti, un arrêté de lotir pour le lotissement CAP EST a été délivré le 14/08/02 portant sur un programme de 14 lots de logements, bureaux et commerces avec la création d'une école et d'une crèche. Les premiers programmes de logements ont été livrés en avril 2006 et se sont poursuivis en 2007.

La cession du lot 1 à LOGIS MEDITERRANEE a été réitérée en la forme authentique en décembre 2011, permettant ainsi la réalisation d'un programme de logements sociaux

Les travaux de l'ouvrage de franchissement du Jarret ont été réceptionnés au 1^{er} trimestre 2009.

Le groupe scolaire de 3 classes de maternelle et 5 classes primaires a été livré pour la rentrée scolaire de septembre 2007.

Le Palais Omnisports de Marseille Grand Est (POMGE) comprenant deux patinoires (une ludique et une olympique) et un skate park a été inauguré le 11 décembre 2009.

En décembre 2011, le terrain voisin a été cédé à un promoteur privé pour la réalisation d'un Pôle de Loisirs et de commerces. Cependant courant 2014, face à l'ouverture de nombreux centres commerciaux la Ville de Marseille a demandé au promoteur la reprise de ce projet afin de diminuer sa surface commerciale.

Aujourd'hui ce projet est en cours de redéfinition.

Le dossier de création de la ZAC de la Capelette a été approuvé au Conseil Municipal du 15 novembre 2004.

Le dossier « Loi sur l'eau » a été déposé en septembre 2006. L'avis favorable du commissaire enquêteur a été transmis par la Préfecture en date du 9 février 2007, le projet d'arrêté a été adressé à l'aménageur le 9 mai 2008. L'arrêté a été délivré le 16 juin 2008.

Le Programme des Equipements Publics a été validé au Conseil Municipal du 2 octobre 2006 et au Conseil de Communauté du 9 octobre 2006.

Le dossier de modification de POS/PLU a été déposé en Préfecture début mars 2007. L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars au 30 avril 2007. Le commissaire enquêteur a remis un avis favorable le 29 mai 2007. La 10^{ème} modification du PLU a été validée au Conseil de Communauté du 29 juin 2007.

Le dossier de réalisation de la ZAC Capelette a été validé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 décembre 2007 en même temps que le CRAC arrêté au 31/12/2006.

Ce dossier a fait l'objet de trois recours :

- un recours contentieux, enregistré au Tribunal Administratif le 15 avril 2008, a fait l'objet d'un désistement le 18 septembre 2008
- deux recours gracieux, l'un du 28 janvier 2008 et l'autre du 4 février 2008, ont été rejetés à l'issue du délai légal de réponse de 2 mois

Un dossier d'enquêtes conjointes d'Utilité Publique et parcellaire a été déposé le 15 mai 2008.

L'enquête publique s'est déroulée du 25 septembre au 30 octobre 2008. La Préfecture a transmis le 5 février 2009 les rapports et conclusions du commissaire enquêteur, avec avis favorable assorti de deux réserves : l'une sur la préservation des habitations de la copropriété du 64 rue Curtel et l'autre sur la conservation des ruines de l'ancienne chapelle du boulevard Bonnefoy.

La déclaration de projet, approuvée au Conseil Municipal du 25 mai 2009, a validé la préservation des habitations du 64 rue Curtel et a suivi les recommandations de la DRAC demandant un relevé de l'ancienne chapelle avant sa démolition.

L'arrêté de DUP a été délivré par la Préfecture le 29 octobre 2009.

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

La Déclaration d'Utilité Publique a été prorogée de 5 ans, par arrêté préfectoral le 23/10/2014, modifiant ainsi l'arrêté préfectoral du 29/10/2009.

Le CRAC au 31/12/2014 a permis la prise en compte des conclusions de l'audit mené par le groupement FCL/SETEC sur la concession d'aménagement de la Capelette et intègre une prorogation de 5 années afin de permettre une parfaite réalisation d'une première phase de l'opération, à engagement financier constant. Le solde des aménagements se fera après la reprise des études urbaines et l'intégration des contraintes liées au nouveau PPRI de l'Huveaune, dont le porté à connaissance aux collectivités a été fait par la Préfecture des Bouches du Rhône en novembre 2014.

Ce CRAC au 31/12/2014 a également permis de clôturer financièrement la ZAC Ferrié Capelette, pour laquelle aucun mouvement de trésorerie n'avait été constaté depuis 2012 (mise à part des ajustements analytiques).

Par l'avenant n°14, ce CRAC a été validé au conseil municipal du 16/12/2015.

Au 31/12/2015, les opérations d'aménagements de la Ville de Marseille ont été transférées à la Communauté Urbaine MPM, puis à la Métropole au 01/01/2016 de la manière suivante :

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.

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 au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en

date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

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

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

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la Capelette est intervenu au 01/01/2016. Dans ce cadre l'avenant n°15 à la concession d'aménagement, en date du 28 avril 2016, a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Le CRAC au 31/12/2015 prend acte des orientations prises au CRAC au 31/12/2014 et de la nécessité de reprendre le parti d'aménagement de l'opération. Dans ce cadre des études et marchés vont être lancés par le Concédant et le concessionnaire :

- une étude lancée par le concédant début 2017, de définition de programmation urbaine, reposant sur un diagnostic partagé et la coproduction du programme avec les habitants et usagers du secteur.
- Un marché négocié ou un dialogue compétitif lancé par le concessionnaire pour la définition du projet.

Le présent CRAC au 31/12/2015 est dans la continuité de ces orientations et se compose :

- D'un sous bilan correspondant au périmètre de la ZAC Capelette, phase 1.
- D'un sous bilan pour les terrains hors périmètre de la ZAC Capelette, à savoir le lotissement CAP EST et l'assiette foncière du Pôle de Loisirs et du palais de la Glace.

**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**

A- ZAC Capelette :

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015

- Acquisition d'une maison de ville sur l'emprise de l'îlot 08, sise 1 bd Lazer.
- Acquisition d'un immeuble composé de 3 logements et un local commercial, sur l'emprise de l'îlot 08.
- Deux évictions commerciales sur l'emprise de l'îlot 08.
- Acquisition d'appartements (lots de copropriétés) au 72 rue Curtel pour le redressement du boulevard des aciéries.
- Acquisition de deux logements au boulevard St Jean pour le relogement de deux ménages, impactés par la mise en œuvre du plan d'aménagements de la ZAC.

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

- Signature d'un avenant au compromis de vente signé avec Bouygues, pour une partie de parcelle nécessaire à la finalisation de l'îlot 16.
-

3. Les dossiers en phase « travaux » sur 2015

Travaux VRD :

- Finalisation des travaux VRD aux abords des îlots 08 et 14.
- Réalisation d'un giratoire à l'intersection des rues Alexander et Paillas
- Travaux de sécurisation de terrains
- Nettoyage des piles du pont Rabatau.

Travaux démolition :

- Finalisation des fouilles archéologiques par l'INRAP sur l'emprise de l'ancienne chapelle.

4. Les dossiers en phase « études » sur 2015

- Etude foncière (géomètre) pour des acquisitions.
- Détection et cartographie de réseaux
- Etudes pour les déraccordements / déposes des différents réseaux concédés avant démolition.

B- LOTISSEMENT CAP EST ET POLE DE LOISIR

1. Avancement des acquisitions foncières sur l'année 2015
RAS

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

3. Les dossiers en phase « travaux » sur 2015
RAS

4. Les dossiers en phase « études » sur 2015
RAS

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

Les orientations d'aménagement pour les prochains mois sont les suivantes :

A- ZAC CAPELETTE :

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

- Eviction commerciale de deux sociétés situées sur la parcelle M2, pour l'élargissement de la rue Curtel.
- Acquisition de foncier nécessaire à la requalification de la traverse St Jean.
- Acquisition des murs et transfert commercial d'une maison de ville, située sur le boulevard Rabatau, pour la réalisation de la place Bonnefoy/Argile.
- Acquisition des berges de l'Huveaune, entre Dromel et la rue Eiffel, auprès de l'Armée.
- Acquisition d'un foncier situé sur l'emprise de l'îlot 08, appartenant à la Ville de Marseille.
- Préemption d'un lot de copropriété, sis boulevard Schloesing.
- Acquisition de lots de copropriété nécessaire à la démolition d'un bâtiment pour la réalisation du débouché de la voie 02 sur le Bd Rabatau.

2. En ce qui concerne les études :

- Demande analyse juridique en vue de la reprise de la ZAC.
- Faisabilité pour l'implantation d'un groupe scolaire
- Aménagement de la place Rabatau/Cap Est
- Aménagements provisoires d'un terrain en friche

3. En ce qui concerne les travaux :

Aménagements :

- Aménagements des places Rabatau/Bonnefoy et Rabatau/Argile
- Redressement du boulevard Lazer et débouché de l'impasse Curtel.
- Sécurisation et aménagement du bas de la rue Curtel

Démolitions :

- Une maison de ville sise boulevard Rabatau.
- Une ancienne blanchisserie sise rue Curtel, pour réalisation du débouché de l'impasse Surtel.
- Un ancien hangar pour la finalisation de l'îlot 16.
- Des maisons de ville, pour libérer l'emprise de l'îlot 08.
- Démolition d'un hangar vétuste situé sur la parcelle M2.

Dépollution :

- Evacuation de tas de terres stockées et de détritux sur un terrain en friche, pour son aménagement.

4. En ce qui concerne la commercialisation :

- Réitération de l'acte avec la SOGIMA, pour la cession du foncier de l'îlot 08
- Réitération de l'acte avec Bouygues, pour la cession du foncier nécessaire à la finalisation de l'îlot 16.

B- LOTISSEMENT CAP EST ET POLE DE LOISIR

1. En ce qui concerne les acquisitions foncières :

RAS

2. En ce qui concerne les études :

RAS

3. En ce qui concerne les travaux :

RAS

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

1. ZAC de la CAPELETTE

Dépenses

1.1 • Acquisitions et frais divers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Acquisitions foncières	41 305 826	47 574 325	6 268 499
Frais annexes	1 024 177	1 343 425	319 248
Relogement	5 879	14 272	8 393
TOTAL	42 335 882	48 932 022	6 596 140

L'augmentation du poste foncier est liée au réajustement de plusieurs estimations d'évictions commerciales et de valeurs vénale. Elle s'explique également avec des acquisitions amiables ou par voie d'expropriation, programmées en phases 2 au CRAC précédent, mais dont la programmation est aujourd'hui nécessaire avant 2021 pour la réalisation de VRD (débouchée voie 02 sur Rabatau, réaménagement de la traverse St Jean...) et du foncier nécessaire à la réalisation de l'îlot 15.

1.2 • Etudes générales et particulières

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Etudes diverses	1 584 202	1 640 082	55 880
TOTAL	1 584 202	1 640 082	55 880

Cette augmentation est liée à l'augmentation des études diverses dont la programmation s'arrêtait en 2016 dans le CRAC précédent. Ce budget a été prolongé jusqu'en 2018, en attendant les études de reprise de la ZAC.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

	BUDGET PREV. au 31/12/2013	BUDGET PREV. au 31/12/2014	ECARTS en € TTC
Travaux réalisés	1 955 127	1 955 127	0
Démolitions	2 918 516	4 905 629	1 987 113
Travaux VRD+équipemt	19 726 484	16 630 948	-3 095 536
Dépollution	11 176 299	9 605 185	-1 571 114
Travaux Réhabilitation	14 201	64 550	50 349
Imprévus	4 805 000	1 685 000	-3 120 000
Honoraires techniques	3 224 454	2 541 050	-683 404
TOTAL	43 820 081	37 387 489	-6 432 592

Cette diminution est notamment liée à la baisse du montant des travaux VRD et Equipement qui s'explique par le report en phase 2 de la réalisation du bassin de rétention de la rue Curtel.

En effet, avec les études de reprise de la ZAC, le porté à connaissance du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Huveaune et le travail qui sera fait pour l'élaboration du règlement de l'Espace Stratégique de Renouveau, les données et modalités de calcul pour ce bassin de rétention vont changer. De ce fait, sa construction est reportée à la fin de la réalisation de toutes ces études préalables nécessaires.

1.4 • Charges de gestion et taxe foncière

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	2 755 194	2 705 616	-49 578
Pertes sur produits de gestion	427 858	427 858	0
Taxe foncière	2 170 150	1 987 835	-182 315
TOTAL	5 353 202	5 121 309	-231 893

La diminution des charges de gestion est liée à une estimation trop importante au CRAC précédent.
La diminution de la taxe foncière est liée à des dégrèvements.

1.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunération forfaitaire	11 434	11 434	0
Rémunérations sur recettes	3 179 373	3 130 371	-49 002
Rémunérations sur dépenses	4 231 559	4 282 708	51 149
Rémunérations sur frais financiers - >98	16 910	16 910	0
Rémunérations de liquidation	328 447	333 461	5 014
TOTAL	7 767 723	7 774 884	7 161

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

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

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

1.6 • TVA résiduelle

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
TVA résiduelle	-3 151 941	-1 022 561	2 129 380
TOTAL	-3 151 941	-1 022 561	2 129 380

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

1.7 • Frais financiers court terme et long terme

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	507 019	521 883	14 864
Frais financiers Long terme	2 947 004	2 947 008	4
TOTAL	3 454 023	3 468 891	14 868

Les frais financiers court terme, suivent l'évolution de la trésorerie de l'opération.
Pas d'évolution des frais financiers long terme.

Recettes

1.8 • Cession charges foncières

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Ventes réalisées	1 017 280	1 017 280	0
Ventes	18 182 062	24 925 701	6 743 639
Ventes phase 2	0	0	0
Ventes VdM emprises foncières	2 162 000	2 162 000	0
TOTAL	21 361 342	28 104 981	6 743 639

L'augmentation des Ventes est liée à la commercialisation de la totalité de l'îlot 15 qui avait, dans le CRAC précédent, une partie en participation.

Pour mémoire, les prix bilan pour les terrains cédés de la ZAC s'établissent comme suit :

POUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS :

- * Logement libre : 600 € HT le m2 SHON-SDP
- * Logement à prix maîtrisés : 300 € HT le m2 SHON-SDP

Selon la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013, le prix de vente des logements maîtrisés doit être plafonné à 2 350 € HT, parking compris, par m2 de surface de référence (surface habitable augmentée des annexes accessibles depuis le logement dans la limite de 9 m2).

- * Logement social : 180 € HT le m2 SHON-SDP
- * Bureau : 250 € HT le m2 SHON-SDP
- * Commerces : 600 € HT le m2 SHON-SDP divisé par 2

1.9 • Ventes d'immeubles en droits d'enregistrement

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Ventes réalisées (droit enregist)	338 131	338 131	0
Ventes Dattes Lavagne (droit enregist)	818 327	818 327	0
TOTAL	1 156 458	1 156 458	0

Postes inchangés.

1.10 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Participations constructeurs	24 726 897	19 997 850	-4 729 047
TOTAL	24 726 897	19 997 850	-4 729 047

Cette diminution est liée à la suppression de la partie de l'îlot 15 initialement prévue en participation, qui a été basculée en cession de charges foncière.

Pour mémoire, les prix des participations constructeurs, versées par les opérateurs privés lors des dépôts de permis de construire, ont été fixés comme suit :

- en logement libre 300 € le m2 SHON-SDP
- en logement à prix maîtrisés 150 € le m2 SHON-SDP
- en logement social 100 € le m2 SHON-SDP
- en bureaux 160 € le m2 SHON-SDP
- en commerce 300 € le m2 SHON-SDP divisé par 2

Ces participations sont révisables en fonction de l'indice TP01, la valeur de l'indice de base étant celui connu au 1^{er} juin 2008 soit 630,70.

1.11 • Produits financiers

Se reporter au Bilan Consolidé Capelette

1.12 • Subventions

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Subventions	343 010	343 010	0
TOTAL	343 010	343 010	0

Ce poste est inchangé.

1.13 • Participation Collectivité

Se reporter au Bilan Consolidé Capelette

1.14 • Produits de gestion et divers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits locatifs	2 216 519	2 278 390	61 871
Produits de gestion perdus	427 858	427 858	0
TOTAL	2 644 377	2 706 248	61 871

L'augmentation de ce poste est liée à l'acquisition de nombreux biens occupés notamment par des entreprises et donc à un encaissement de loyers supérieur aux estimations.

1.15 • Remboursement dépollution

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Remboursement Dépollution	2 064 324	2 064 324	0
TOTAL	2 064 324	2 064 324	0

Ce poste est inchangé.

2. CAP EST et le POLE DE LOISIRS

Dépenses

2.1 • Acquisitions et frais divers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Acquisition terrains CAP EST	2 792 135	2 792 135	0
Frais annexes CAP EST	23 061	23 061	0
Acquisition terrains Pôle de loisirs	5 211 037	5 211 037	0
Frais annexes Pôle de loisirs	37 174	37 174	0
TOTAL	8 063 407	8 063 407	0

Postes inchangés.

2.2 • Etudes générales et particulières

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Etudes générales CAP EST	332 478	332 478	0
Etudes générales Pôle de loisirs	430 251	429 366	-885
TOTAL	762 729	761 844	-885

La baisse des études générales Pôle de Loisirs est due à la non consommation d'une provision.

2.3 • Travaux et honoraires techniques

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Démolition PANOFRANCE	111 228	111 228	0
Démolition caserne EGUISON	412 924	412 924	0
Dépollution Pôle de loisirs	11 785 604	11 785 604	0
Tvx Pôle de loisirs	1 391 209	1 391 209	0
Travaux de dépollution lots CAP EST	10 149 059	10 149 112	53
Couverture partielle Jarret	778 748	778 748	0
Déplacement lignes HT EDF/RTE	1 566 861	1 566 861	0
VRD infrastructures publiques	4 335 513	4 335 513	0
Aménagements paysagers	1 049 609	1 049 609	0
Imprévus Cap Est	25 534	25 534	0
Imprévus Pôle de loisirs	400 000	429 554	29 554
Honoraires techniques Cap Est	517 752	517 752	0
Honoraires techniques Pôle de loisirs	811 094	644 901	-166 193
TOTAL	33 335 135	33 198 549	-136 586

La diminution de ce poste est liée à la non consommation de provisions, suite à la non reprise du chantier du Pôle de Loisirs et de Commerces.

2.4 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	605 919	681 915	75 996
Taxe foncière	91 476	91 444	-32
Promotion	72 738	72 738	0
TOTAL	770 133	846 097	75 964

L'augmentation de ce poste est liée au paiement des frais d'avocats et d'experts, dans le cadre de la procédure à l'encontre de RFF.

2.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rémunérations sur dépenses	1 861 010	1 841 063	-19 947
Rémunérations sur recettes	2 019 416	2 019 416	0
Rémunérations de liquidation	222509	222366	-143
TOTAL	4 102 935	4 082 845	-20 090

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

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

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

2.6 • TVA résiduelle

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Tva résiduelle	70 078	74 885	4 807
TOTAL	70 078	74 885	4 807

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

2.7 • Frais financiers court terme et long terme

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	5 126	5 126	0
Frais financiers Long terme	1 550 902	1 550 902	0
TOTAL	1 556 028	1 556 028	0

Ces postes, liés au niveau global de trésorerie de l'opération, restent inchangés.

Recettes**2.8 • Cession charges foncières**

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Ventes promoteurs logements	15 490 271	15 490 271	0
Ventes bureaux	1 686 001	1 686 001	0
Vente Pôle de loisirs	14 784 620	14 784 620	0
Cession terrain PGG VdM	2 150 000	2 150 000	0
TOTAL	34 110 892	34 110 892	0

Postes inchangés.

2.9 • Remboursements frais de dépollution

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Rbt frais dépollution RFF Pôle Loisirs	6 608 371	6 608 371	0
Rbt dépollution RFF/Etat Cap Est	11 848 750	11 851 750	3 000
TOTAL	18 457 121	18 460 121	3 000

L'état des remboursements et des procédures en cours auprès de RFF pour le Pôle de loisirs est le suivant :

* Dans le cadre du contentieux avec RFF, dans lequel il était réclamé la somme de 5 643 489,45 €, le tribunal de Grande Instance a accordé 3 375 186,15 € par jugement en date du 14/04/2015. RFF a fait appel de ce jugement.

*A ce jour, nous pouvons réclamer un montant de 2 166 269,34 € de frais de dépollution sur la base des montants déjà versés par la SOLEAM.

L'état des remboursements et des procédures en cours auprès de RFF/ et de l'Etat pour Cap Est est le suivant :

* La somme de 9 136 209 € a déjà été encaissée de RFF suite à l'arrêt rendu par la Cour de Cassation du 12/11/14 au terme duquel des frais de dépollution ont été remboursés.

* Une procédure reste pendante à l'égard de l'Etat Français (Ministère des armées) concernant le terrain de l'ancienne caserne d'Eguison). En première instance, le Tribunal Administratif a rejeté par jugement du 29/12/14 la demande formulée. Appel a été interjeté de ce jugement. Le montant réclamé est de 2 712 540,84 €.

2.10 • Participation Collectivité

Se reporter au Bilan Consolidé Capelette

2.11 • Produits de gestion et divers

	BUDGET PREV. au 31/12/2014	BUDGET PREV. au 31/12/2015	ECARTS en € TTC
Produits divers	1 509 021	1 509 021	0
Produits financiers	139 926	56 662	-83 264
TOTAL	1 648 947	1 565 683	-83 264

Les produits financiers suivent l'évolution de la trésorerie de l'opération.

Participation de la Ville au bilan consolidé

	BUDGET PREV. 2014	BUDGET PREV. 2015	ECARTS en € TTC
Participations Ville de MARSEILLE ZAC FERRIE	4 341 070	4 341 070	0
Participations Ville de MARSEILLE	25 372 186	25 372 186	0
Participations METROPOLE	22 258 684	22 258 684	0
TOTAL	51 971 940	51 971 940	0

Le montant global de la participation des Collectivités reste inchangé.

BILAN CONSOLIDE

ANNEXES

CRACL AU 31/12/2015

**BILAN PREVISIONNEL
CAPELETTE CONSOLIDE**

DATE : 31/12/15			
BUDGET PREVISIONNEL			
Opération : 277-177-177/1-177/2-177/3 CAPELETTE CONSO	BASE HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
<i>Budget foncier ZAC FERRIE</i>	<i>3 768 939</i>	<i>14 588</i>	<i>3 783 527</i>
Budget foncier CAP EST+ POLE LOISIRS	8 054 719	8 688	8 063 407
Budget foncier ZAC CAPELETTE	48 714 458	217 564	48 932 022
TOTAL	60 538 116	240 840	60 778 956
Budget travaux			
<i>Budget travaux ZAC FERRIE</i>	<i>1 361 814</i>	<i>274 571</i>	<i>1 636 385</i>
Budget travaux CAP EST+POLE LOISIRS	31 814 596	6 236 636	38 051 232
Budget travaux ZAC CAPELETTE	32 561 849	6 465 723	39 027 572
TOTAL	65 738 259	12 976 930	78 715 189
Budget dépenses annexes			
<i>Budget dépenses annexes ZAC FERRIE</i>	<i>688 962</i>	<i>16 039</i>	<i>705 001</i>
Budget dépenses annexes CAP EST/POLE LOISIRS	4 967 045	116 500	5 083 545
Budget dépenses annexes ZAC CAPELETTE	12 728 468	386 026	13 114 494
<i>Tva résiduelle ZAC FERRIE</i>		<i>970 864</i>	<i>970 864</i>
Tva résiduelle		-947 676	-947 676
TOTAL	18 384 475	541 753	18 926 228
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court Terme	527 007	3	527 010
Frais financiers Long Terme	4 497 910	0	4 497 910
<i>Frais financiers ZAC FERRIE</i>	<i>616 207</i>		<i>616 207</i>
TOTAL	5 641 124	3	5 641 127
Prix de revient total	150 301 972	13 759 529	164 061 501
Chiffres d'affaires			
<i>Budget recettes ZAC FERRIE</i>	<i>2 827 181</i>	<i>543 733</i>	<i>3 370 914</i>
<i>Participations Ville de MARSEILLE ZAC FERRIE</i>	<i>3 608 741</i>	<i>732 329</i>	<i>4 341 070</i>
Budget recettes CAP EST+POLE LOISIRS	48 404 146	5 732 550	54 136 696
Budget recettes ZAC CAPELETTE	49 743 848	4 838 105	54 581 953
Participations Ville de MARSEILLE	23 459 376	1 912 810	25 372 186
Participations METROPOLE	22 258 681	2	22 258 683
TOTAL	150 301 973	13 759 529	164 061 502
Chiffre d'affaires total	150 301 973	13 759 529	164 061 502

CRAC Capelette au 31/12/15

TRESORERIE PREVISIONNELLE CAPELETTE CONSOLIDE

Année	Cumul 31/12/2014	2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DEPENSES									
Budget Foncier 60 778 956	40 172 428	1 435 755	41 608 183	3 716 662	6 757 506	3 984 170	1 042 494	2 281 630	1 388 311
Budget Travaux 74 624 350	48 029 727	1 111 845	49 141 572	3 671 419	4 193 327	4 396 073	5 405 467	5 096 912	2 719 580
Budget Dépenses Annexes 18 748 437	13 205 295	516 307	13 721 602	689 528	841 694	781 041	971 538	743 819	999 215
Budget Groupe scolaire 4 245 442	4 209 949	0	4 209 949	29 710	5 783	0	0	0	0
FFI LT de la période 5 055 855	4 979 007	60 358	5 039 365	16 490					
FFI CT de la période 585 272	570 408	0	570 408	0	14 864	0	0	0	0
TOTAL 164 038 312	111 166 814	3 124 265	114 291 079	8 123 809	11 813 174	9 161 284	7 419 499	8 122 361	5 107 106
DECAISSEMENT									
RECETTES									
TOTAL 164 061 502	104 333 369	308 932	104 642 300	7 155 680	9 241 883	10 061 038	7 092 124	12 415 394	13 453 083
ENCAISSEMENT									
Besoin avt financement	-6 833 445	-2 815 333	-9 648 779	-968 129	-2 571 291	899 754	-327 375	4 293 033	8 345 977
Avance	12 500 000	0	12 500 000	0					
Emprunt*	34 781 289	0	34 781 289	0					
Encaissements temporaires	47 281 289	0	47 281 289	0	0	0	0	0	0
Rbt avance		0	0	0					12 500 000
Tva résiduelle	1 496 898	-97 611	1 399 287	-189 154	-729 749	-760 791	-911 007	1 104 340	110 262
Rbt emprunt	32 856 289	1 100 000	33 956 289	825 000					
Décaissements temporaires	34 353 187	1 002 389	35 355 576	635 846	-729 749	-760 791	-911 007	1 104 340	12 610 262
Solde de trésorerie	6 094 657	-3 817 722	2 276 934	-1 603 975	-1 841 542	1 660 545	583 632	3 188 693	-4 264 285
cumulé	6 094 657		2 276 934	672 959	-1 168 583	491 962	1 075 594	4 264 287	1
	6 094 656	0	2 276 932	672 957	-1 168 583	491 962	1 075 594	4 264 287	0

CRAC Capelette au 31/12/15

CPA CAPELETTE CONSOLIDE													
	Dernier CRPO Approuvé	Cumul 31/12/2014	Engagé 31/12/2015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	CRPO Actualisé
DEPENSES													
Budget foncier ZAC FERRIE	3 783 527	3 783 527	3 783 527	0	0	3 783 527	0						3 783 527
Budget foncier CAP EST+ POLE LOISIRS	8 063 407	8 063 407	8 063 407	0	0	8 063 407	0	0	0	0	0	0	8 063 407
Budget foncier ZAC CAPELETTE	42 335 882	28 325 494	29 766 514	1 435 755	5 265	29 761 249	3 716 662	6 757 506	3 984 170	1 042 494	2 281 630	1 388 311	48 932 022
TOTAL DU BUDGET FONCIER	54 182 816	40 172 428	41 613 448	1 435 755	5 265	41 608 183	3 716 662	6 757 506	3 984 170	1 042 494	2 281 630	1 388 311	60 778 956
Budget travaux ZAC FERRIE													
Budget travaux CAP EST+POLE LOISIRS	34 097 864	29 047 296	30 270 900	0	1 223 604	29 047 296	0	44 327	998 708	2 321 127	1 548 935	0	33 960 393
Budget travaux ZAC CAPELETTE	45 404 283	17 346 046	21 189 389	1 111 845	2 731 498	18 457 891	3 671 419	4 149 000	3 397 365	3 084 340	3 547 977	2 719 580	39 027 572
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX	81 138 532	48 029 727	53 096 674	1 111 845	3 955 102	49 141 572	3 671 419	4 193 327	4 396 073	5 405 467	5 096 912	2 719 580	74 624 350
Budget dépenses annexes ZAC FERRIE													
Budget dépenses annexes CAP EST/POLE LOISIRS	4 873 068	4 411 954	4 414 729	2 775	0	4 414 729	26 244	26 326	66 092	104 482	68 703	222 366	4 928 942
Budget dépenses annexes ZAC CAPELETTE	13 335 377	8 088 340	8 727 489	513 532	125 617	8 601 872	663 284	815 368	714 949	867 056	675 116	776 849	13 114 494
TOTAL DU BUDGET DEPENSES ANNEXES	18 913 446	13 205 295	13 847 219	516 307	125 617	13 721 602	689 528	841 694	781 041	971 538	743 819	999 215	18 748 437
BUDGET GROUPE SCOLAIRE													
Dépenses réalisation groupe scolaire	4 094 186	4 056 629	4 092 870	0	36 241	4 056 629	28 636	5 574					4 090 839
Rémunérations sur dépenses	154 728	153 320	153 320	0	0	153 320	1 074	209					154 603
TOTAL DU BUDGET GROUPE SCOLAIRE	4 248 914	4 209 949	4 246 190	0	36 241	4 209 949	29 710	5 783	0	0	0	0	4 245 442
TOTAL DEPENSES													
	158 483 708	105 617 399	112 803 531	3 063 907	4 122 225	108 681 306	8 107 319	11 798 310	9 161 284	7 419 499	8 122 361	5 107 106	158 397 185
RECETTES													
Budget recettes ZAC FERRIE	3 370 914	3 370 915	3 370 915	0	0	3 370 914						0	3 370 914
Budget recettes CAP EST+POLE LOISIRS	54 216 960	44 231 470	45 882 700	3 000	1 648 230	44 234 470	3 375 186	4 360 771	2 166 269	0	0	0	54 136 696
Budget recettes ZAC CAPELETTE	52 439 158	27 055 285	29 371 211	305 932	2 009 994	27 361 217	3 749 497	874 552	1 894 769	1 092 124	11 415 394	8 194 400	54 581 953
Participations Ville de MARSEILLE ZAC FERRIE	4 341 070	4 341 070	4 341 070	0	0	4 341 070	0	0					4 341 070
Participations Ville de MARSEILLE	25 372 186	25 334 629	25 334 627	0	0	25 334 629	30 997	6 560	0	0	0	0	25 372 186
Participations METROPOLE	22 258 684	0	0	0	0	0	0	4 000 000	6 000 000	6 000 000	1 000 000	5 258 683	22 258 683
TOTAL RECETTES	161 998 972	104 333 369	108 300 523	308 932	3 658 224	104 642 300	7 155 680	9 241 883	10 061 038	7 092 124	12 415 394	13 453 083	164 061 502
TOTAL RECETTES													
	161 998 972	104 333 369	108 300 523	308 932	3 658 224	104 642 300	7 155 680	9 241 883	10 061 038	7 092 124	12 415 394	13 453 083	164 061 502
TOTAL PARTICIPATIONS COLLECTIVITES													
	51 971 940	29 675 699	29 675 697	0	0	29 675 699	30 997	4 006 560	6 000 000	6 000 000	1 000 000	5 258 683	51 971 939

**TABLEAU DES ECARTS
CAPELETTE CONSOLIDE**

BUDGET PREVISIONNEL 31/12/2015			
Opération : 277-177-177/1-177/2-177/3 CAPELETTE CONSO	CRAC AU 31/12/2014	CRAC AU 31/12/2015	ECARTS
Budget Foncier			
<i>Budget foncier ZAC FERRIE</i>	<i>3 783 527</i>	<i>3 783 527</i>	<i>0</i>
Budget foncier CAP EST+ POLE LOISIRS	8 063 407	8 063 407	0
Budget foncier ZAC CAPELETTE	42 335 882	48 932 022	6 596 140
TOTAL	54 182 816	60 778 956	6 596 140
Budget travaux			
<i>Budget travaux ZAC FERRIE</i>	<i>1 636 385</i>	<i>1 636 385</i>	<i>0</i>
Budget travaux CAP EST+POLE LOISIRS	38 192 050	38 051 232	-140 818
Budget travaux ZAC CAPELETTE	45 404 283	39 027 572	-6 376 711
TOTAL	85 232 718	78 715 189	-6 517 529
Budget dépenses annexes			
<i>Budget dépenses annexes ZAC FERRIE</i>	<i>705 001</i>	<i>705 001</i>	<i>0</i>
Budget dépenses annexes CAP EST/POLE LOISIRS	5 027 796	5 083 545	55 749
Budget dépenses annexes ZAC CAPELETTE	13 335 377	13 114 494	-220 883
<i>Tva résiduelle ZAC FERRIE</i>	<i>970 864</i>	<i>970 864</i>	<i>0</i>
Tva résiduelle	-3 081 863	-947 676	2 134 187
TOTAL	16 957 175	18 926 228	1 969 053
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court Terme	512 146	527 010	14 864
Frais financiers Long Terme	4 497 908	4 497 910	2
Frais financiers ZAC FERRIE	616 207	616 207	0
TOTAL	5 626 261	5 641 127	14 866
Prix de revient total	161 998 972	164 061 502	2 062 530

Chiffres d'affaires			
<i>Budget recettes ZAC FERRIE</i>	<i>3 370 914</i>	<i>3 370 914</i>	<i>0</i>
<i>Participations Ville de MARSEILLE ZAC FERRIE</i>	<i>4 341 070</i>	<i>4 341 070</i>	<i>0</i>
Budget recettes CAP EST+POLE LOISIRS	54 216 960	54 136 696	-80 264
Budget recettes ZAC CAPELETTE	52 439 158	54 581 953	2 142 795
Participations Ville de MARSEILLE	25 372 186	25 372 186	0
Participations METROPOLE	22 258 684	22 258 684	0
TOTAL	161 998 972	164 061 503	2 062 531
Chiffre d'affaires total	161 998 972	164 061 503	2 062 531

ZAC CAPELETTE

ANNEXES

CRACL AU 31/12/2015

BILAN PREVISIONNEL ZAC DE LA CAPELETTE

DATE : 31/12/15			
BUDGET PREVISIONNEL			
Opération : 177	BASE	TVA	TTC
ZAC DE LA CAPELETTE	HT		
Budget Foncier			
Acquisitions foncières	47 527 055	47 270	47 574 325
Frais annexes	1 175 458	167 967	1 343 425
Relogement	11 945	2 327	14 272
TOTAL	48 714 458	217 564	48 932 022
Budget travaux			
Etudes diverses	1 370 656	269 426	1 640 082
Travaux réalisés	1 627 796	327 331	1 955 127
Démolitions	4 091 026	814 604	4 905 630
Travaux VRD+équipem	13 882 388	2 748 560	16 630 948
Dépollution	8 010 154	1 595 031	9 605 185
Travaux Réhabilitation	54 723	9 827	64 550
Imprévus	1 404 167	280 833	1 685 000
Honoraires techniques	2 120 939	420 111	2 541 050
TOTAL	32 561 849	6 465 723	39 027 572
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	2 390 018	315 598	2 705 616
Pertes sur produits de gestion	357 430	70 428	427 858
Taxe foncière	1 987 835	0	1 987 835
Rémunération forfaitaire	11 434	0	11 434
Rémunérations sur recettes	3 130 371	0	3 130 371
Rémunérations sur recettes abandonnées	187 046	0	187 046
Rémunérations sur dépenses	4 282 708	0	4 282 708
Rémunérations sur frais financiers ->98	16 910	0	16 910
Rémunération de proximité et de gestion financière	0	0	0
Rémunérations de liquidation	333 461	0	333 461
TVA résiduelle		-1 022 561	-1 022 561
Prorata TVA	31 255	0	31 255
TOTAL	12 728 468	-636 535	12 091 933
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	521 880	3	521 883
Frais financiers Long terme	2 947 008	0	2 947 008
TOTAL	3 468 888	3	3 468 891
Prix de revient total	97 473 663	6 046 755	103 520 418
Chiffres d'affaires			
Produits locatifs	1 938 176	340 214	2 278 390
Produits de gestion perdus	357 430	70 428	427 858
Ventes réalisées	850 596	166 684	1 017 280
Ventes réalisées (droit enregist)	338 131	0	338 131
Ventes Dattes Lavagne (droit enregist)	806 321	12 006	818 327
Ventes	20 788 290	4 137 411	24 925 701
Ventes phase 2	0	0	0
Ventes VdM emprises foncières	2 162 000	0	2 162 000
Participations constructeurs	19 997 850	0	19 997 850
Participations VdM (Équipements)	0	0	0
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	25 471 135	1 208 650	26 679 785
Participations à l'équilibre METROPOLE	22 258 681	0	22 258 681
Remboursement Dépollution	2 011 552	52 772	2 064 324
Produits financiers	209 082	0	209 082
Subventions	284 420	58 590	343 010
TOTAL	97 473 664	6 046 755	103 520 419
Chiffre d'affaires total	97 473 664	6 046 755	103 520 419

CRAC Capelette au 31/12/15

TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC CAPELETTE

Année	Cumul 31/12/2014	2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
-------	---------------------	------	---------------------	------	------	------	------	------	------

DATE : 31/12/15

DEPENSES									
Budget Foncier 48 932 022	28 325 494	1 435 755	29 761 249	3 716 662	6 757 506	3 984 170	1 042 494	2 281 630	1 388 311
Budget Travaux 39 027 572	17 346 046	1 111 845	18 457 891	3 671 419	4 149 000	3 397 365	3 084 340	3 547 977	2 719 580
Budget Dépenses Annexes 13 114 494	8 088 340	513 532	8 601 872	663 284	815 368	714 949	867 056	675 116	776 849
FFI LT de la période 2 947 008	2 870 160	60 358	2 930 518	16 490					
FFI CT de la période 521 883	507 020	0	507 020		14 864				
TOTAL 104 542 980	57 137 060	3 121 490	60 258 550	8 067 855	11 736 738	8 096 484	4 993 890	6 504 723	4 884 740
DECAISSEMENT									

RECETTES									
TOTAL 103 520 419	47 331 296	6 709 706	54 041 002	3 749 497	4 874 552	7 894 769	7 092 124	12 415 394	13 453 081
ENCAISSEMENT									

Besoin avt financement	-9 805 764	3 588 216	-6 217 548	-4 318 358	-6 862 186	-201 715	2 098 234	5 910 671	8 568 341
------------------------	------------	-----------	------------	------------	------------	----------	-----------	-----------	-----------

Avance	0	12 500 000	12 500 000						
Emprunt	23 220 064	0	23 220 064	0					
Encaissements temporaires	23 220 064	12 500 000	35 720 064	0	0	0	0	0	0

Rembst Avance	0	0	0						12 500 000
Tva résiduelle	657 137	-1 137 201	-480 064	-189 154	-719 651	-590 423	-522 909	1 360 612	119 028
Rbt emprunt	21 295 064	1 100 000	22 395 064	825 000					
Décaissements temporaires	21 952 201	-37 201	21 915 000	635 846	-719 651	-590 423	-522 909	1 360 612	12 619 028

Solde de trésorerie	-8 537 901	16 125 417	7 587 516	-4 954 204	-6 142 535	388 708	2 621 143	4 550 059	-4 050 687
cumulé	-8 537 901		7 587 516	2 633 312	-3 509 223	-3 120 515	-499 372	4 050 687	0

Année

EMPRUNTS REPARTIS 50/50 ENTRE ZAC FERRIE ET ZAC CAPELETTE

CAPITAL REMB	3 811 175
CRD	
INTERETS	557 945

Année	Cumul 2014	2015		2016
-------	------------	------	--	------

NOUVEAUX EMPRUNTS

CAPITAL REMB	19 095 064	1 100 000		825 000
CRD	1 925 000	825 000		0
INTERETS	2 870 160	60 358		16 490

CRAC Capelette au 31/12/15

ZAC DE LA CAPELETTE															
	TVA	F.S	Dernier CRPO Approuvé	Cumul 31/12/2014	Engagé 2 015	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	CRPO Actualisé
DEPENSES															
Terrains		5,00%	41 305 826	27 703 508	29 054 563	1 351 055	0	29 054 563	3 600 261	6 558 600	3 809 000	1 009 240	2 215 175	1 327 486	47 574 325
Frais annexes	*	4,17%	1 024 177	616 107	699 637	84 700	-1 170	700 807	108 008	198 906	175 170	33 254	66 455	60 825	1 343 425
Relogement	*	4,17%	5 879	5 879	12 314	0	6 435	5 879	8 393	0	0	0	0	0	14 272
TOTAL DU BUDGET FONCIER			42 335 882	28 325 494	29 766 514	1 435 755	5 265	29 761 249	3 716 662	6 757 506	3 984 170	1 042 494	2 281 630	1 388 311	48 932 022
Etudes diverses	*	4,17%	1 584 202	1 156 459	1 530 109	101 966	271 684	1 258 425	77 880	48 000	92 000	95 000	60 000	8 777	1 640 082
Travaux réalisés	*	4,17%	1 955 127	1 955 127	1 955 127	0	0	1 955 127							1 955 127
Démolitions	*	4,17%	2 918 516	1 128 965	2 027 777	255 912	642 900	1 384 877	1 075 947	1 265 000	875 029	0	304 777	0	4 905 630
Travaux VRD-équipement	*	4,17%	19 726 484	9 471 811	11 120 884	641 327	1 007 746	10 113 138	1 846 796	1 059 402	858 000	1 125 612	1 298 000	330 000	16 630 948
Dépollution	*	4,17%	11 176 299	2 106 608	2 104 050	18 648	38 794	2 125 256	400 859	1 000 000	1 050 000	1 500 000	1 500 000	2 029 070	9 665 185
Travaux Réhabilitation	*	4,17%	14 202	0	19 910	5 349	360	19 559	45 000	0	0	0	0	0	64 552
Imprévu	*	4,17%	4 805 000	0	0	0	0	0	0	600 000	380 000	235 000	235 000	235 000	1 685 000
Honoraires techniques	*	4,17%	3 224 454	1 512 875	2 371 532	98 643	770 014	1 601 518	224 937	176 598	142 336	128 728	150 200	116 733	2 541 050
TOTAL DU BUDGET TRAVAUX			45 404 283	17 346 046	21 189 389	1 111 845	2 731 498	18 457 891	3 671 419	4 149 000	3 397 365	3 084 340	3 547 977	2 719 580	39 027 572
Charges de gestion	*	4,17%	2 755 194	1 948 849	2 120 500	139 568	32 083	2 088 417	150 000	120 000	120 000	120 000	61 155	46 044	2 705 616
Pertes sur produits de gestion			427 858	427 858	427 858	0	0	427 858	0						427 858
Taxe foncière			2 170 150	973 119	1 164 279	191 160	0	1 164 279	78 921	150 000	200 000	200 000	150 000	44 635	1 987 835
Rémunération forfaitaire			11 434	11 434	11 434	0	0	11 434	0						11 434
Rémunérations sur recettes			3 179 373	2 253 430	2 354 421	7 413	93 578	2 260 843	85 716	8 750	40 028	351 154	191 940	191 940	3 130 371
Rémunérations sur recettes abandonnées			187 046	172 766	172 766	0	0	172 766		14 280					187 046
Rémunérations sur dépenses			4 231 559	2 256 568	2 431 706	175 182	-44	2 431 750	347 991	521 593	354 306	195 362	271 408	160 298	4 282 708
Rémunérations sur frais financiers ->98			16 910	16 910	16 910	0	0	16 910							16 910
Rémunération de proximité et de gestion financière															0
Rémunérations de liquidation			328 447	0	0	0	0	0	0					333 461	333 461
Prorata ou TVA/marge			27 406	27 406	27 615	209	0	27 615	656	745	615	540	613	471	31 255
TOTAL DU BUDGET DEPENSES ANNEXES			13 335 377	8 088 340	8 727 489	513 532	125 617	8 601 872	663 284	815 368	714 949	867 056	675 116	776 849	13 114 494
TOTAL DEPENSES			101 075 542	53 759 880	59 683 392	3 061 132	2 862 380	56 821 012	8 051 365	11 721 874	8 096 484	4 993 890	6 504 723	4 884 740	101 074 088
RECETTES															
Produits de gestion	*	4,17%	2 216 519	1 496 378	1 970 444	271 871	202 195	1 768 248	110 000	150 000	150 000	100 141	0	0	2 278 390
Produits de gestion perdus			427 858	427 858	427 858	0	0	427 858	0	0	0	0	0	0	427 858
Ventes réalisées	*	5,83%	1 017 280	1 017 280	1 017 280	0	0	1 017 280	0	0	0	0	0	0	1 017 280
Ventes réalisées (droit enregist)		7,00%	338 131	338 131	338 131	0	0	338 131	0	0	0	0	0	0	338 131
Ventes Dattes Lavagne (droit enregist)		7,00%	818 327	818 327	818 327	0	0	818 327	0	0	0	0	0	0	818 327
Ventes	*	5,83%	18 182 062	3 894 639	3 894 639	0	0	3 894 639	1 886 450	724 552	0	986 605	11 401 055	6 032 400	24 925 701
Ventes phase 2	*	5,83%	0	0	0	0	0	0							0
Ventes VM emprises foncières			2 162 000	0	0	0	0	0						2 162 000	2 162 000
Participations constructeurs		5,83%	24 726 897	18 254 897	20 062 696	0	1 807 799	18 254 897	1 742 953	0	0	0	0	0	19 997 850
Participations Equipement	*		0	0	0	0	0	0							0
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	*		26 679 785	20 276 011	26 679 785	6 403 774	0	26 679 785							26 679 785
Participations à l'équilibre METROPOLE	*		22 258 684			0	0		0	4 000 000	6 000 000	6 000 000	1 000 000	5 258 681	22 258 681
Remboursement Dépollution			2 064 324	322 015	322 015	0	0	322 015	0		1 742 309	0	0	0	2 064 324
Produits financiers	*		142 750	142 750	176 811	34 061	0	176 811	10 094	0	2 460	5 378	14 339		209 002
Subventions	*		343 010	343 010	343 010	0	0	343 010	0						343 010
TOTAL RECETTES			101 377 627	47 331 296	56 050 996	6 709 706	2 009 994	54 041 002	3 749 497	4 874 552	7 894 769	7 092 124	12 415 394	13 453 081	103 520 419
TOTAL RECETTES			101 377 627	47 331 296	56 050 996	6 709 706	2 009 994	54 041 002	3 749 497	4 874 552	7 894 769	7 092 124	12 415 394	13 453 081	103 520 419

RECUPERATION DE TVA															
	Année	Cumul 31/12/2014				Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
	Prorata						99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%			

TVA déductible	3 225 980		203 689		3 429 669	656 303	744 651	615 423	539 599	612 598	471 073	7 069 316
CREDIT DE TVA REMBOURSER	2 908 598		97 340		3 005 938							3 005 938
TVA collectée	2 400 254		42 652		2 442 906	467 149	25 000	25 000	16 690	1 973 210	1 096 800	6 046 755
Credit TVA	1 482 863		-976 164		506 699							506 699
TVA RÉSIDUELLE	-825 726				-986 763	-189 154	-719 651	-590 423	-522 909	1 360 612	625 727	-1 022 561
TVA RÉSIDUELLE retraitée	657 137		-1 137 201		-480 064	-189 154	-719 651	-590 423	-522 909	1 360 612	119 028	-1 022 561
Prorata TVA	27 406		209		27 615	656	745	615	540	613	471	31 255

CRAC Capelette au 31/12/15

TABLEAU DES ECARTS
ZAC CAPELETTE

BUDGET PREVISIONNEL	BUDGET APPROUVE	BUDGET PREV.	ECARTS
DATE : 31/12/15	au 31/12/2014	au 31/12/2015	
TTC	TTC		
Budget Foncier			
Acquisitions foncières	41 305 826	47 574 325	6 268 499
Frais annexes	1 024 177	1 343 425	319 248
Relogement	5 879	14 272	8 393
TOTAL	42 335 882	48 932 022	6 596 140
Budget travaux			
Etudes diverses	1 584 202	1 640 082	55 880
Travaux réalisés	1 955 127	1 955 127	0
Démolitions	2 918 516	4 905 629	1 987 113
Travaux VRD+équipemt	19 726 484	16 630 948	-3 095 536
Dépollution	11 176 299	9 605 185	-1 571 114
Travaux Réhabilitation	14 201	64 550	50 349
Imprévus	4 805 000	1 685 000	-3 120 000
Honoraires techniques	3 224 454	2 541 050	-683 404
TOTAL	45 404 283	39 027 571	-6 376 712
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	2 755 194	2 705 616	-49 578
Pertes sur produits de gestion	427 858	427 858	0
Taxe foncière	2 170 150	1 987 835	-182 315
Rémunération forfaitaire	11 434	11 434	0
Rémunérations sur recettes	3 179 373	3 130 371	-49 002
Rémunérations sur recettes abandonnées	187 046	187 046	0
Rémunérations sur dépenses	4 231 559	4 282 708	51 149
Rémunérations sur frais financiers ->98	16 910	16 910	0
Rémunération de proximité et de gestion financière	0	0	0
Rémunérations de liquidation	328 447	333 461	5 014
Prorata ou tva/marge	27 406	31 255	3 849
TVA résiduelle	-3 151 941	-1 022 561	2 129 380
TOTAL	10 183 436	12 091 933	1 908 497
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	507 019	521 883	14 864
Frais financiers Long terme	2 947 004	2 947 008	4
TOTAL	3 454 023	3 468 891	14 868
Prix de revient total	101 377 624	103 520 417	2 142 793
Chiffres d'affaires			
Produits locatifs	2 216 519	2 278 390	61 871
Produits de gestion perdus	427 858	427 858	0
Ventes réalisées	1 017 280	1 017 280	0
Ventes réalisées (droit enregist)	338 131	338 131	0
Ventes Dattes Lavagne (droit enregist)	818 327	818 327	0
Ventes	18 182 062	24 925 701	6 743 639
Ventes phase 2	0	0	0
Ventes VdM emprises foncières	2 162 000	2 162 000	0
Participations constructeurs	24 726 897	19 997 850	-4 729 047
Participations VdM (Équipements)	0	0	0
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	26 679 785	26 679 785	0
Participations à l'équilibre METROPOLE	22 258 684	22 258 681	-3
Remboursement Dépollution	2 064 324	2 064 324	0
Produits financiers	142 750	209 082	66 332
Subventions	343 010	343 010	0
TOTAL	101 377 627	103 520 419	2 142 792

CRAC Capelette au 31/12/15

TABLEAU DES ECARTS ANNEE 2015
ZAC DE LA CAPELETTE

BUDGET PREVISIONNEL				
Opération : 177	Prév.	Réel		Commentaires
ZAC DE LA CAPELETTE	2015	2015	ECARTS	
Budget Foncier				
Acquisitions foncières	1 181 056	1 351 055	169 999	Evictions commerciales sous évaluées.
Frais annexes	35 432	84 700	49 268	Frais de géomètre/avocats et huissiers liés aux acquisitions sous évalués.
Relogement	0	0	0	
TOTAL	1 216 488	1 435 755	219 267	
Budget travaux				
Etudes diverses	100 743	101 966	1 223	Etude supplémentaire pour Place Rabatau non prévue.
Travaux réalisés	0	0	0	
Démolitions	0	255 912	255 912	Solde marché précédents + diagnostics non prévus.
Travaux VRD+équipemt	94 045	641 327	547 282	Paiement solde marché VRD charlois cadet/voie 10.
Dépollution	72 172	18 648	-53 524	Provision non utilisée et évacuation des terres ilot13 a engager en 2016
Travaux Réhabilitation	0	5 349	5 349	travaux non prévus, relogement 2 ménages.
Imprévus	400 000	0	-400 000	poste non consommé
Honoraires techniques	15 697	88 643	72 946	Suit l'évolution des dépenses de l'opération.
TOTAL	682 657	1 111 845	429 188	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	120 000	139 568	19 568	Mise en sécurité et gardiennage sous évalués.
Pertes sur produits de gestion	0	0	0	RAS
Taxe foncière	190 900	191 160	260	RAS
Rémunération forfaitaire	0	0	0	RAS
Rémunérations sur recettes	-14 280	7 413	21 693	Suit l'évolution des recettes de l'opération.
Rémunérations sur recettes abandonnées	14 280	0	-14 280	
Rémunérations sur dépenses	146 402	175 182	28 780	Suit l'évolution des dépenses de l'opération.
Rémunérations sur frais financiers ->98	0	0	0	RAS
Rémunérations de liquidation	0	0	0	RAS
Tva résiduelle	-113 015	-1 137 201	-1 024 186	Compensation sur le CONSOLIDE
Prorata TVA	0	209	209	
TOTAL	344 287	-623 669	-967 956	
Budget Frais financiers				
Frais financiers Court terme	0	0	0	RAS
Frais financiers Long terme	60 358	60 358	0	RAS
TOTAL	60 358	60 358	0	
Prix de revient total	2 303 790	1 984 289	-319 501	
Chiffres d'affaires				
Produits locatifs	160 000	271 871	111 871	Meilleure perception des loyers que prévu (encaissement des loyers de la CRC)
Produits de gestion perdus	0	0	0	RAS
Ventes réalisées	0	0	0	RAS
Ventes réalisées (droit enregist)	0	0	0	RAS
Ventes Dattes Lavagne (droit enregist)	0	0	0	RAS
Ventes	-40 800	0	40 800	Complément Acompte CV SOGIMA ilot 08, non prévu.
Ventes phase 2	0	0	0	RAS
Ventes VdM emprises foncières	0	0	0	RAS
Participations constructeurs	0	0	0	RAS
Participations VdM (Équipements)	0	0	0	RAS
Participations à l'équilibre VILLE DE MARSEILLE	6 403 774	6 403 774	0	RAS
Remboursement Dépollution	0	0	0	RAS
Produits financiers	0	34 061	34 061	Prévu pour 27 848€ sur Pano (compensation)
Subventions	0	0	0	RAS
TOTAL	6 522 974	6 709 706	186 732	
Chiffre d'affaires total	6 522 974	6 709 706	186 732	

ZAC CAPELETTE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE I : ETUDES, TRAVAUX ET DEPENSES DIVERSES
--

CRAC Capelette au 31/12/15

Etudes au 31/12/2015	2015	Cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A NOUVEAU									1 156 459
Divers	101 967	101 967	57 000	28 000	15 000				201 967
etude reprise zac	0	0	2 880		65 000	80 000	50 000		197 880
geomètre	0	0	18 000	20 000	12 000	15 000	10 000	8 777	83 777
TOTAL	101 967	1 258 426	77 880	48 000	92 000	95 000	60 000	8 777	1 640 083

CRAC Capelette au 31/12/15

Budget travaux au 31/12/2015	2015	Cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A NOUVEAU TRAVAUX REALISES		1 955 127							1 955 127
Demolitions									
M2: hangar socime		0	695 947						695 947
M2: clamois		0					174 070		174 070
M2: cohen		0					103 000		103 000
M2: centre funéraire		0			95 481				95 481
Chapelle INRAP				500 000					500 000
maisons Ilot 08		0	50 000	170 000					220 000
Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie				250 000					250 000
Démolition blanchisserie				130 000					130 000
Démolition 145 Bd Rabatau			84 000						84 000
Démolition 147 Bd Rabatau				100 000					100 000
Démolition R5 partielle					500 000				500 000
Démolition Sanitor					200 000				200 000
Démolition CRC-4 St Jean			125 000						125 000
Divers (services concédés, diag)			121 000	115 000	79 548	0	27 707	0	343 255
TOTAL demolitions	255 912	1 384 876	1 075 947	1 265 000	875 029	0	304 777	0	4 905 629
VRD									
A NOUVEAU	0	9 471 811							9 471 811
Voie 07 (partie centrale devant ilot 18)			778 376	41 000					819 376
Voie 13 - rue Curtel- ilot 18				128 093					128 093
Cadet - lazer - bessede	495 011	495 011							495 011
rond point alexander paillas	18 090	18 090							18 090
Securisation aménagement curtel abord école			447 867	24 000					471 867
Piles de pont rabatau	78 845	78 845							78 845
TOTAL 1	591 946	591 946	1 226 243	193 093	0	0	0	0	2 011 282
Place 1: Rabatau Bonnefoy			579 353	30 000					609 353
Place 2: Rabatau/chemin de l'argile				140 000	80 000				220 000
Place 3: Rabatau/ cap Est									0
Voie 02 liaison bonnefoy/rabatau						300 000	200 000		500 000
Voie 11: trav St Jean , de V06 à V23					250 000				250 000
Voie 11 V23 et V01				150 000		100 000			250 000
Abords ilot 08 - carrefour bonnefoy-capelette					150 000	200 000			350 000
aménagements provisoires ilot 13				350 000					350 000
TOTAL 2	0	0	579 353	670 000	480 000	600 000	200 000	0	2 529 353
Voie 23 (jusqu'à V11).suite démol CRC					200 000				200 000
Voie 11: de V01 et V07 (abords ilot 15)								300 000	300 000
Voie 01 rue Alexander entre V10 et V11							800 000		800 000
Voie 07 devant ilot 15 + abords V01 et V12						273 284	180 000		453 284
Saurel, abords eglise				100 000	100 000				200 000
Aménagements square ilot 19						150 000			150 000
TOTAL 3	0	0	0	100 000	300 000	423 284	980 000	300 000	2 103 284
divers	49 381	49 381	41 200	96 309	78 000	102 328	118 000	30 000	515 218
TOTAL VRD	641 327	10 113 138	1 846 796	1 059 402	858 000	1 125 612	1 298 000	330 000	16 630 948
Travaux de dépollution VRD (Dt études)	18 648	2 125 255	73 000	500 000	500 000	1 500 000	1 500 000	2 029 070	8 227 325
travaux de dépollution hors VRD									
terres stockées ilot 13			327 859						327 859
centrale d'affinage rabatau				300 000	300 000				600 000
Evacuation M2				200 000	250 000				450 000
Travaux dépollution	18 648	2 125 255	400 859	1 000 000	1 050 000	1 500 000	1 500 000	2 029 070	9 605 184
Imprevus			0	600 000	380 000	235 000	235 000	235 000	1 685 000
									0
Travaux de réhabilitation	5 349	19 550	45 000						64 550
HONORAIRES 4,5%	88 643	1 601 517	224 937	176 598	142 336	128 728	150 200	116 733	2 541 049
TOTAL DEPENSES	1 009 879	17 199 463	3 593 539	4 101 000	3 305 365	2 989 340	3 487 977	2 710 803	37 387 487
Charges de gestion	139 568	2 088 417	150 000	120 000	120 000	120 000	61 155	46 044	2 705 616
Taxe foncière	191 160	1 164 279	78 921	150 000	200 000	200 000	150 000	44 635	1 987 835

ZAC CAPELETTE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE II : CESSIONS, PARTICIPATIONS ET RECETTES DIVERSES
--

CRAC Capelette au 31/12/15

Budget cessions et participations au 31/12/2015	Cumul au 31/12/2013	Réel 2014	Cumul au 31/12/2014	2015	Cumul au 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
CESSIONS			3 790 834,00		3 790 834,00							
ilot 08	60 276	2 730	63 005	0	63 005	724 552	724 552	0	0	0	0	1 512 109
ilot 12	40 800		40 800	0	40 800	-40 800				548 400	6 032 400	6 580 800
ilot 15 totalité			0	0	0	0	0	0	986 605	10 852 655	0	11 839 260
ilot 16 solde partie			0	0	0	1 202 698	0	0	0	0	0	1 202 698
TOTAL cessions	101 076	2 730	3 894 639	0	3 894 639	1 886 450	724 552	0	986 605	11 401 055	6 032 400	24 925 701
PARTICIPATIONS	13 046 275		13 046 275		13 046 275							13 046 275
SNI+ASNAR	0	1 082 537	1 082 537	0	1 082 537							1 082 537
ilot 16 solde partie	2 439 559	1 686 526	4 126 085	0	4 126 085	1 742 953						5 869 038
ilot 19					0							0
TOTAL participations	15 485 834	2 769 063	18 254 897	0	18 254 897	1 742 953	0	0	0	0	0	19 997 850
TOTAL CESSION/ PART	15 586 910	2 771 793	22 149 536	0	22 149 536	3 629 403	724 552	0	986 605	11 401 055	6 032 400	44 923 551
Revente à Ville équipement (stade et groupe scolaire)											2 162 000	2 162 000
LOYERS	1 377 941	118 437	1 496 378	271 871	1 768 249	110 000	150 000	150 000	100 141			2 278 390
TOTAL RECETTES	16 964 851	2 890 230	23 645 914	271 871	23 917 785	3 739 403	874 552	150 000	1 086 746	11 401 055	8 194 400	49 363 941

ZAC CAPELETTE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE III : DÉTAIL DES ACQUISITIONS FONCIERES

CRAC Capelette au 31/12/15

Budget foncier au 31/12/2015	Cumul au 31/12/2013	Réalisé 2014	2014	Cumul au 31/12/2014	2015	Cumul au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Réalisé avant le 31/12/2014													
sarl jes, indem transfert			850 000			850 000							
baudoin			221 000			221 000							
sci clamois			1 000 000			1 000 000							
spic sem			66 600			66 600							
sud investissement			20 205			20 205							
SCI ROMA			98 085			98 085							
Droit de préemption (Boretti, garnecho, Lfi car service, tardieu)			931 665			931 665							
A NOUVEAU			3 187 555	27 703 508	0	27 703 508							27 703 508
Acquisitions													
Acquisition a réaliser				1 351 056	29 054 564	3 550 261	6 037 000	1 279 000	410 000	1 715 175	700 000	42 746 000	
Divers imprévus				0	0	50 000	450 000	500 000	500 000	500 000	627 486	2 627 486	
Enquete parcellaire				0	0	0	71 600	2 030 000	99 240	0	0	2 200 840	
TOTAL Acquisitions				1 351 056	29 054 564	3 600 261	6 558 600	3 809 000	1 009 240	2 215 175	1 327 486	47 574 326	
Relogement				5 879	0	5 879	8 393					14 272	
FRAIS ANNEXES 3%			176 782	616 107	84 700	700 807	108 008	198 906	175 170	33 254	66 455	60 825	1 343 425
TOTAL			3 364 337	28 325 493	1 435 756	29 761 250	3 716 662	6 757 506	3 984 170	1 042 494	2 281 630	1 388 311	48 932 023

CAP EST ET POLE DE LOISIRS

ANNEXES

CRACL AU 31/12/2015

CRAC Capelette au 31/12/15

BUDGET PREVISIONNEL LOTISSEMENT CAP EST + POLES DE LOISIRS PRIVE ET PUBLIC

DATE : 31/12/15			
BUDGET PREVISIONNEL			
OPERATION 177/1-177/2-177/3 CAP EST + POLES LOISIRS PRIVE ET PUBLIC	BASE HT	TVA	TTC
Budget Foncier			
Acquisition terrains CAP EST	2 792 135	0	2 792 135
Frais annexes CAP EST	19 975	3 086	23 061
Acquisition terrains Pôle de loisirs	5 211 037	0	5 211 037
Frais annexes Pôle de loisirs	31 572	5 602	37 174
TOTAL	8 054 719	8 688	8 063 407
Budget travaux			
Etudes générales CAP EST	277 997	54 481	332 478
Etudes générales Pôle de loisirs	358 998	70 368	429 366
Démolition PANOFRANCE	93 000	18 228	111 228
Démolition caserne EGUISON	345 372	67 552	412 924
Dépollution Pôle de loisirs	9 841 062	1 944 542	11 785 604
Tvx Pôle de loisirs	1 163 218	227 991	1 391 209
Travaux de dépollution lots CAP EST	8 486 156	1 662 956	10 149 112
Couverture partielle Jarret	651 128	127 620	778 748
Déplacement lignes HT EDF/RTE	1 310 085	256 776	1 566 861
VRD infrastructures publiques	3 625 146	710 367	4 335 513
Aménagements paysagers	877 599	172 010	1 049 609
Imprévus Cap Est	21 320	4 214	25 534
Imprévus Pôle de loisirs	357 962	71 592	429 554
Honoraires techniques Cap Est	432 867	84 885	517 752
Honoraires techniques Pôle de loisirs	538 056	106 845	644 901
TOTAL	28 379 966	5 580 427	33 960 393
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	577 335	104 580	681 915
Taxe foncière	91 444	0	91 444
Promotion	60 818	11 920	72 738
Rémunérations sur dépenses	1 841 063	0	1 841 063
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations sur recettes	2 019 416	0	2 019 416
Rémunération de liquidation	222 366	0	222 366
Prorata ou tva/marge	0	0	0
Tva résiduelle		74 885	74 885
TOTAL	4 812 442	191 385	5 003 827
Budget Groupe scolaire			
Dépenses réalisation groupe scolaire	3 434 630	656 209	4 090 839
Rémunérations sur dépenses	154 603	0	154 603
TOTAL	3 589 233	656 209	4 245 442
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	5 126	0	5 126
Frais financiers Long terme	1 550 902	0	1 550 902
TOTAL	1 556 028	0	1 556 028
Prix de revient total	46 392 388	6 436 709	52 829 097
Chiffres d'affaires			
Ventes promoteurs logements	13 088 065	2 402 206	15 490 271
Ventes bureaux	1 409 700	276 301	1 686 001
Vente Pôle de loisirs	12 361 722	2 422 898	14 784 620
Cession terrain PGG VdM	1 934 813	215 187	2 150 000
Rbt frais dépollution RFF Pôle Loisirs	6 433 525	174 846	6 608 371
Participations Ville équipement	3 592 015	704 160	4 296 175
Participations Ville de MARSEILLE	-5 603 774	0	-5 603 774
Participations METROPOLE	0	0	0
Rbt dépollution RFF/Etat Cap Est	11 851 750	0	11 851 750
Produits divers	1 267 909	241 112	1 509 021
Produits financiers	56 662	0	56 662
TOTAL	46 392 387	6 436 710	52 829 097
Chiffre d'affaires total	46 392 388	6 436 709	52 829 097

CRAC Capelette au 31/12/15

TRESORERIE PREVISIONNELLE LOTISSEMENT CAP EST+POLES LOISIRS

Année DATE : 31/12/15	Cumul 31/12/2014	2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DEPENSES									
Budget Foncier 8 063 407	8 063 407	0	8 063 407	0	0	0	0	0	0
Budget Travaux 33 960 393	29 047 296	0	29 047 296	0	44 327	998 708	2 321 127	1 548 935	0
Budget Dépenses Annexes 4 928 942	4 411 954	2 775	4 414 729	26 244	26 326	66 092	104 482	68 703	222 366
Budget Groupe scolaire 4 245 442	4 209 949	0	4 209 949	29 710	5 783	0	0	0	0
FFI LT de la période 1 550 902	1 550 902	0	1 550 902	0					
FFI CT de la période 5 126	5 126	0	5 126	0	0	0	0	0	0
TOTAL 52 754 212	47 288 634	2 775	47 291 409	55 954	76 436	1 064 800	2 425 609	1 617 638	222 366
RECETTES									
TOTAL 52 829 097	49 290 088	-6 400 776	42 889 312	3 406 183	4 367 333	2 166 269	0	0	0
ENCAISSEMENT									
Besoin avt financement	2 001 454	-6 403 551	-4 402 097	3 350 229	4 290 897	1 101 469	-2 425 609	-1 617 638	-222 366
Avance	12 500 000	-12 500 000	0	0					
Emprunt	7 750 000	0	7 750 000	0					
Encaissements temporaires	20 250 000	-12 500 000	7 750 000	0	0	0	0	0	0
Rbt Avance	0	0	0						
Tva résiduelle	-131 103	1 039 590	908 487	0	-10 098	-170 368	-388 098	-256 272	-8 766
Rbt emprunt	7 750 000	0	7 750 000	0					
Décaissements temporaires	7 618 897	1 039 590	8 658 487	0	-10 098	-170 368	-388 098	-256 272	-8 766
Solde de trésorerie	14 632 557	-19 943 141	-5 310 584	3 350 229	4 300 995	1 271 837	-2 037 511	-1 361 366	-213 600
cumulé	14 632 557		-5 310 584	-1 960 355	2 340 640	3 612 477	1 574 966	213 600	0

Année	31/12/2012	2012	31/12/2013
-------	------------	------	------------

Financement de 2 Millions d'euros à 2,92% annuel fixe sur 6 ans avec 2 ans de différé d'amortissement

2 000 000	N°4470663	BCME	
CAPITAL REMB	1 625 000	375 000	2 000 000
CRD	375 000		0
INTERETS	220 825	5 475	226 300

Financement de 3 Millions d'euros à 2EUR12 mois-TEC10+0,95% annuel sur 6 ans avec 2 ans de différé d'amortissement

3 000 000	Tx utilisé :5,5%	N°232815/241397	
CAPITAL REMB	2 194 252	805 748	3 000 000
CRD	805 748		0
INTERETS	614 547	20 097	634 644

Financement de 3 Millions d'euros à 2EUR12mois-infl+0,97% annuel sur 6 ans avec 2 ans de différé d'amortissement

3 000 000	Tx utilisé :5,5%	N°2005198	
CAPITAL REMB	3 000 000		3 000 000
CRD	3 000 000		0
INTERETS	439 573		439 573

Financement de 2 Millions d'euros à si EUR12mois+44% alors 2,83% sinon EUR12 mois annuel sur 6 ans avec 2 ans de différé d'amortissement

2 000 000	Tx utilisé :4,5%	N°2005199	
CAPITAL REMB	1 500 000	500 000	2 000 000
CRD	1 500 000		0
INTERETS	266 873	14 347	281 220

CRAC Capelette au 31/12/15

TABLEAU DES ECARTS
LOTISSEMENT CAP EST + POLES DE LOISIRS PRIVE ET PUBLIC

DATE : 31/12/15

BUDGET PREVISIONNEL	BUDGET PREV. au 31/12/2014 TTC	BUDGET PREV. au 31/12/2015 TTC	ECARTS
Opération : PANOFRANCE+POLES LOISIRS 177/1+177/2+177/3			
Budget Foncier			
Acquisition terrains CAP EST	2 792 135	2 792 135	0
Frais annexes CAP EST	23 061	23 061	0
Acquisition terrains Pôle de loisirs	5 211 037	5 211 037	0
Frais annexes Pôle de loisirs	37 174	37 174	0
TOTAL	8 063 407	8 063 407	0
Budget travaux			
Etudes générales CAP EST	332 478	332 478	0
Etudes générales Pôle de loisirs	430 251	429 366	-885
Démolition PANOFRANCE	111 228	111 228	0
Démolition caserne EGUISON	412 924	412 924	0
Dépollution Pôle de loisirs	11 785 604	11 785 604	0
Tvx Pôle de loisirs	1 391 209	1 391 209	0
Travaux de dépollution lots CAP EST	10 149 059	10 149 112	53
Couverture partielle Jarret	778 748	778 748	0
Déplacement lignes HT EDF/RTE	1 566 861	1 566 861	0
VRD infrastructures publiques	4 335 513	4 335 513	0
Aménagements paysagers	1 049 609	1 049 609	0
Imprévus Cap Est	25 534	25 534	0
Imprévus Pôle de loisirs	400 000	429 554	29 554
Honoraires techniques Cap Est	517 752	517 752	0
Honoraires techniques Pôle de loisirs	811 094	644 901	-166 193
TOTAL	34 097 864	33 960 393	-137 471
Budget groupe scolaire			
Dépenses réalisation groupe scolaire	4 094 186	4 090 839	-3 347
Honoraires MOD	154 728	154 603	-125
TOTAL	4 248 914	4 245 442	-3 472
Budget dépenses annexes			
Charges de gestion	605 919	681 915	75 996
Taxe foncière	91 476	91 444	-32
Promotion	72 738	72 738	0
Rémunérations sur dépenses	1 861 010	1 841 063	-19 947
Rémunération de proximité et de gestion	0	0	0
Rémunérations sur recettes	2 019 416	2 019 416	0
Rémunérations de liquidation	222 509	222 366	-143
Prorata ou tva/marge	0	0	0
Tva résiduelle	70 078	74 885	4 807
TOTAL	4 943 146	5 003 827	60 681
Budget Frais financiers			
Frais financiers Court terme	5 126	5 126	0
Frais financiers Long terme	1 550 902	1 550 902	0
TOTAL	1 556 028	1 556 028	0
Prix de revient total	52 909 359	52 829 097	-80 262
Chiffres d'affaires			
Ventes promoteurs logements	15 490 271	15 490 271	0
Ventes bureaux	1 686 001	1 686 001	0
Vente Pôle de loisirs	14 784 620	14 784 620	0
Cession terrain PGG VdM	2 150 000	2 150 000	0
Rbt frais dépollution RFF Pôle Loisirs	6 608 371	6 608 371	0
Participations Ville équipement	4 296 175	4 296 175	0
Participations Ville de MARSEILLE	-5 603 774	-5 603 774	0
Participations METROPOLE	0	0	0
Rbt dépollution RFF/Etat Cap Est	11 848 750	11 851 750	3 000
Produits divers	1 509 021	1 509 021	0
Produits financiers	139 926	56 662	-83 264
TOTAL	52 909 361	52 829 097	-80 264

CRAC Capelette au 31/12/15

TABLEAU DES ECARTS /ANNÉE 2015
CAP EST + POLE LOISIRS

BUDGET PREVISIONNEL				
Opération: 177.1 - 177.2 - 177.3 CAP EST + POLE LOISIRS	Prév. 2015	Réel 2015	ECARTS	Commentaires
Budget Foncier				
Acquisition terrains CAP EST	0	0	0	
Frais annexes CAP EST	0	0	0	
Acquisition terrain Pôle Loisirs	0	0	0	
Frais annexes Pôle Loisirs	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	
Budget travaux				
Etudes générales CAP EST	0	0	0	
Etudes générales Pôle de loisirs	0	0	0	
Démolition PANOFrance	0	0	0	
Démolition caserne EGUISON	0	0	0	
Dépollution Pôle de loisirs	0	0	0	
Tvx Pôle de loisirs	0	0	0	
Travaux de dépollution lots CAP EST	0	0	0	
Couverture partielle Jarret	0	0	0	
Déplacement lignes HT EDF/RTE	0	0	0	
VRD infrastructures publiques	0	0	0	
Aménagements paysagers	0	0	0	
Imprévus Cap Est	0	0	0	
Imprévus Pôle de loisirs	0	0	0	
Honoraires techniques Cap Est	0	0	0	
Honoraires techniques Pôle de loisirs	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	
Budget dépenses annexes				
Charges de gestion	10 000	2 480	-7 520	poste sur estimé
Taxe foncière	16	-16	-32	
Promotion	0	0	0	
Rémunérations sur dépenses	456	311	-145	Suit l'évolution des dépenses de l'opération
Rémunérations sur recettes	0	0	0	
Rémunération de liquidation	0	0	0	
Tva résiduelle	0	1 039 590	1 039 590	Compensation sur le CONSOLIDE
Prorata ou tva/marge	0	0	0	
TOTAL	10 472	1 042 365	1 031 893	
BUDGET GROUPE SCOLAIRE				
Dépenses réalisation groupe scolaire	13 655	0	-13 655	Poste non consommé
Rémunérations sur dépenses	512	0	-512	Suit l'évolution des dépenses de l'opération.
TOTAL	14 167	0	-14 167	
Budget Frais financiers				
FFI LT de la période	0	0	0	
FFI CT de la période	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	
Prix de revient total	24 639	1 042 365	1 017 726	
Chiffres d'affaires				
Ventes promoteurs logements	0	0	0	
Ventes bureaux	0	0	0	
Vente Pôle de loisirs	0	0	0	
Cession terrain PGG VdM	0	0	0	
Rbt frais dépollution RFF Pôle Loisirs	3 375 186	0	-3 375 186	Remb. frais dépol PGG: somme en remboursement obtenue instance. Versement non effectué. Décalé à 2016.
Participations Ville équipement	0	0	0	
Participations Ville de MARSEILLE	-6 403 774	-6 403 776	-2	
Rbt dépollution RFF/Etat Cap Est	0	3 000	3 000	
Produits divers	0	0	0	
Produits financiers	27 848	0	-27 848	Réel 34 061€ sur Capelette (compensation)
TOTAL	-3 000 740	-6 400 776	-3 400 036	
Chiffre d'affaires total	-3 000 740	-6 400 776	-3 400 036	

CAP EST ET POLE DE LOISIRS

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE I : ETUDES, TRAVAUX ET DEPENSES DIVERSES POUR CAP EST

CAP EST + POLES DE LOISIRS PRIVE/PUBLIC
EXPLICATION DES POSTES DE DEPENSES
CAP EST

CAP EST - POLES DE LOISIRS PRIVE/PUBLIC
EXPLICATION DES POSTES DE DEPENSES
CAP EST

CAP EST - POLES DE LOISIRS PRIVE/PUBLIC
 EXPLICATION DES POSTES DE DEPENSES
 CAP EST

ANAL	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370	3371	3372	3373	3374	3375	3376	3377	3378	3379	3380	3381	3382	3383	3384	3385	3386</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

CAP EST ET POLE DE LOISIRS

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE II : ETUDES, TRAVAUX ET DEPENSES DIVERSES POUR LE POLE DE LOISIRS
--

CRAC Capelette au 31/12/15

EXPLICATION DES POSTES DE DEPENSES POLE DE LOISIRS

BUDGET ETUDES			TTC Engagé	2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
A - ETUDES GENERALES												
A NOUVEAU 31/12/11			390 090		388 696							388 696
09.27 Mission coordination espaces privés/publics			23 322		23 322							23 322
09.229 Etude aménagement accès Nord PLC			4 784		4 784							4 784
LC 10.238 Division en volume			1 961		1 961							1 961
LC 11.156 Scission partielle			2 882		2 882							2 882
Relevés géomètres			6 327		6 327							6 327
Prévisionnel			15 000		1 394							1 394
TOTAL ETUDES			444 366	0	429 366	0	0	0	0	0	0	429 366

EXPLICATION DES POSTES DE DEPENSES POLES DE LOISIRS PRIVE/PUBLIC

B - TRAVAUX			Cumul 31/12/2014	2015	Cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
a) Travaux Pôles Loisirs			1 991 208	0	1 991 208	0						1 991 208
* Démolitions parcelle 367 Sanitaire + fourrière			286 320	286 320	286 320							286 320
* Démolition 166 Casse-auto+Laser (MA 04.42 Inter-travaux)			203 092	203 092	203 092							203 092
* Travaux reliquat Fondations PGG			159 068	159 068	159 068							159 068
* EDF Dépose électricité			2 199	2 199	2 199							2 199
* GDF Dépose Gaz			2 572	2 572	2 572							2 572
* Pose de protection métalliques en périphérie PGG			33 064	33 064	33 064							33 064
* Evacuation débris			32 615	32 615	32 615							32 615
* Réalisation voiries PGG/PLC			0	0	0							0
* Fermeture site			2 452	2 452	2 452							2 452
* MA 09.40+09.41 Réalisation parking provisoire			542 310	542 310	542 310							542 310
* MA 08.84bis Réalisation bassin rétention			73 233	68 994	68 994							68 994
* MA10.36 Travaux finis abords POMGE			58 519	58 520	58 520							58 520
b) Tx dépollution parcelles Pôles Loisirs et Sportifs			7 751 990	0	7 751 990	0	0	806 723	1 936 135	1 290 757	0	11 785 605
Estimation totale dépollution			2 931 300	3 484	3 484			585 563	1 405 352	936 903		2 931 300
- VALGO Terrain PLC (M12.38)			4 244 700	3 138 901	3 138 901			221 160	530 783	353 856		4 244 700
- GRS VALTECH Phase 1 dépollution			81 575	81 575	81 575							81 575
- SITA/REGORH			4 528 030	4 528 030	4 528 030							4 528 030
TOTAL TRAVAUX			9 143 198	0	9 143 198	0	0	806 723	1 936 135	1 290 757	0	12 276 823
c) IMPREVUS			0	0	0	0	0	80 000	240 000	208 534	0	428 534
Imprévus Pôle de loisirs												
d) HONORAIRES TECHNIQUES	0,11		234 271	0	234 271	0	5 029	111 981	144 982	148 624	0	494 801
A NOUVEAU HONORAIRES TECHN. AU 31/12/10			90 274	90 274	90 274							90 274
Prévisionnel												0
11.11 AMO évacuation terres polluées PLC (autres)			72 956	78 217	78 217							78 217
AMO Environnemental			457 836	10 643	10 643			50 000	50 000	50 000		160 643
CSPS évacuation terres polluées			4 448	4 448	4 448							4 448
AMO Phase tx gestion terres (M11.20) rsk			82 164	2 028	2 028			16 027	48 062	16 027		82 164
Assistant rédaction protocole dépol			4 784	4 784	4 784							4 784
Coordination PGG/PLC/ZAC												0
09.32 MOE voies de services et parvis: INGEROP			17 342	12 313	12 313		5 029					17 342
Réalisation parking provisoire PGG												0
08.55 MOE BTP Consult			34 445	34 445	34 445							34 445
08.77 CSPS INECO			2 380	2 380	2 380							2 380
Ajustement			50 000	-5 261	-5 261			45 958	46 910	82 597		170 204
TOTAL BUDGET TRAVAUX			9 377 469	0	9 377 469	0	55 029	898 708	2 521 127	1 548 935	0	14 387 907

CAP EST ET POLE DE LOISIRS

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE III : CESSIONS, PARTICIPATIONS ET RECETTES DIVERSES

CRAC Capelette au 31/12/15

LOTISSEMENT CAP EST + POLES DE LOISIRS PRIVE ET PUBLIC

EXPLICATION DES POSTES DE RECETTES

DATE : 31/12/15

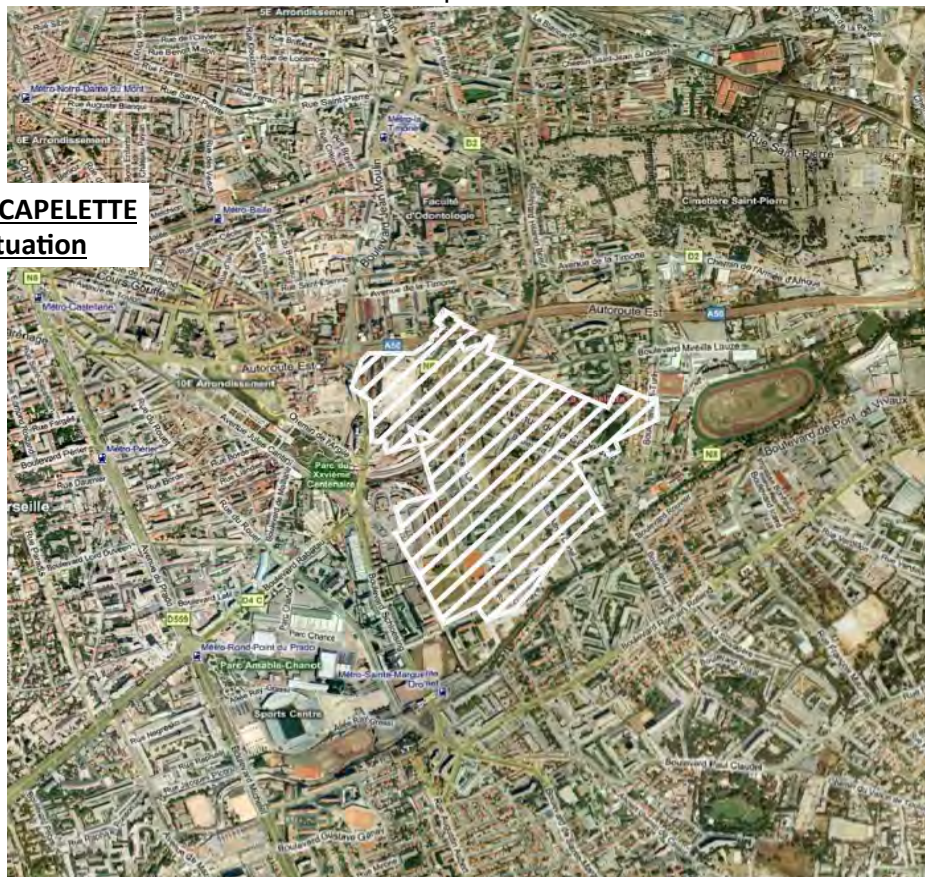
CESSIONS	SHON en m2	Prix/m2 HT	Prix TTC	Total	2015	cumul 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
LOTISSEMENT CAP EST													
* Logements SHON													
SAPROCOM	3 325	419,0	501,12	1 666 237		1 666 237							1 666 237
CONSTRUCTA	3 412	472,5	565,11	1 928 155		1 928 155							1 928 155
COGEDIM	4 549	419,0	501,12	2 279 613		2 279 613							2 279 613
PERIMMO-PRIMOSUD	3 600	350,0	418,60	1 506 960		1 506 960							1 506 960
MARIGNAN	3 480	350,0	418,60	1 456 728		1 456 728							1 456 728
CAISSE D'EPARGNE	5 130	274,0	327,70	1 680 793		1 680 793							1 680 793
ERILIA	5 051	183,0	218,87	1 026 562		1 026 562							1 026 562
KAUFMAN & BROAD	3 436	259,0	309,76	1 064 349		1 064 349							1 064 349
EIFPAGE	2 650	259,4	310,24	822 250		822 250							822 250
ARCADE	3 300	244,0	291,82	963 019		963 019							963 019
SEARIM	2 000	377,1	451,07	902 143		902 143							902 143
Lot 14 / LOGIS MÉDITERRANÉE	1 125	163,0	172,0	193 840	0	193 460							193 460
TOTAL cession logements	41 058		377,29	15 490 649	0	15 490 269	0	0	0	0	0	0	15 490 269
* Bureaux SHON				0									
BOUYGUES Lot 6	9 419	150	179	1 686 001	0	1 686 001							1 686 001
TOTAL cession bureaux	9 419			1 686 001	0	1 686 001	0	0	0	0	0	0	1 686 001
<i>Refacturation réfection aux promoteurs</i>				336 259		336 259							336 259
<i>Remboursement évacuation terres lot 6</i>				355 343		355 343							355 343
<i>Remboursement évacuation terres lot 14</i>				36 358		36 358							36 358
<i>Prévision remboursement dépollution RFF /Etat</i>				10 460 374	3 000	9 139 209		2 712 541					11 851 750
<i>cadre contentieux</i>													0
TOTAL CESSIONS				28 364 984	3 000	27 043 439	0	2 712 541	0	0	0	0	29 755 980

* Cessions Pôle de loisirs													
* Cession cinéma + commerces	14 800			14 784 620		13 136 390		1 648 230					14 784 620
* Cession PGG terrain VdM				2 150 000		2 150 000							2 150 000
* Rbt frais dépollution RFF				11 196 325		1 066 916	3 375 186		2 166 269				5 541 455
* Rbt frais depol PLC						1 066 916							1 066 916
						0	3 375 186	1 648 230	2 166 269	0	0	0	23 542 991

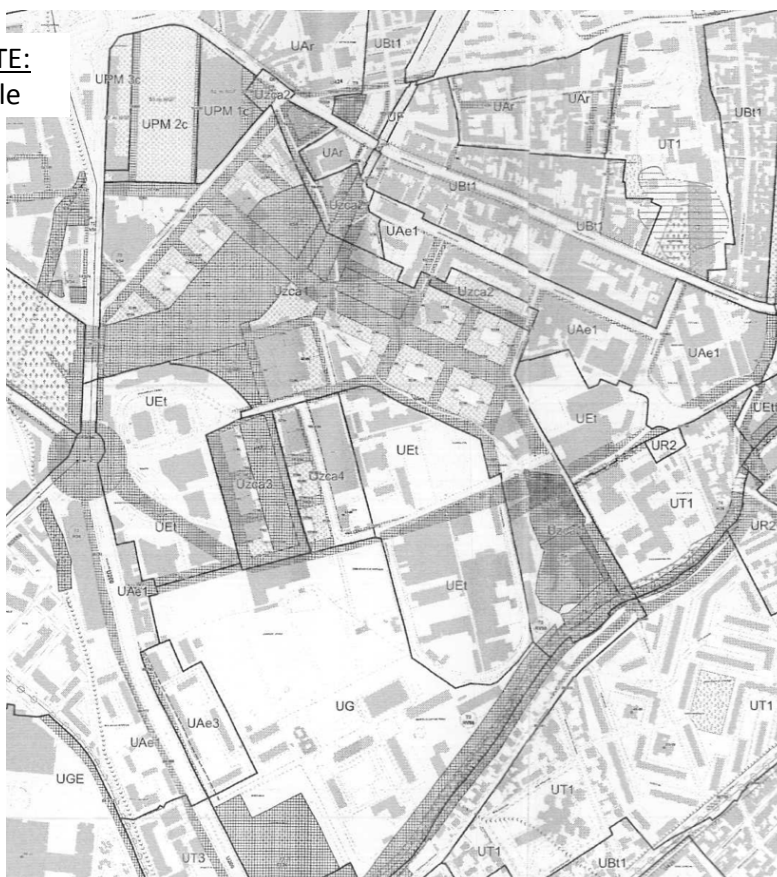
CARTOGRAPHIE
CRAC au 31/12/2015

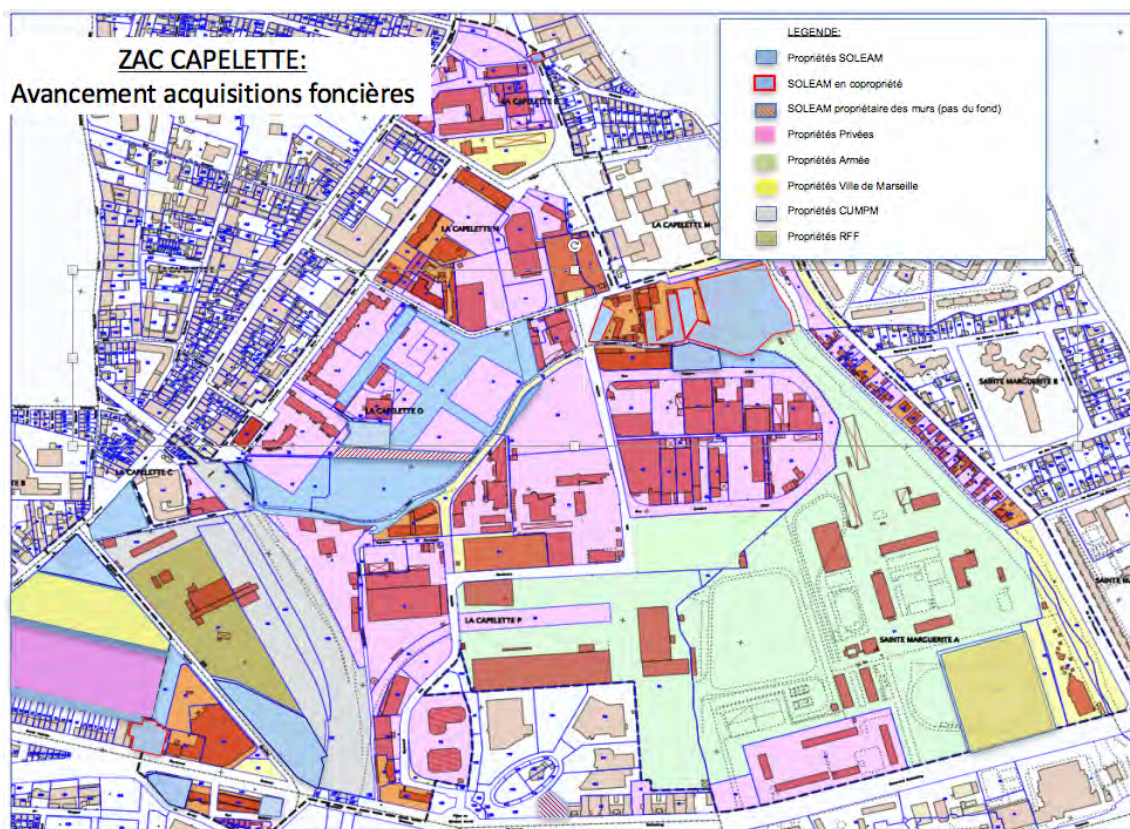
CRAC Capelette au 31/12/15

ZAC de la CAPELETTE Plan de situation

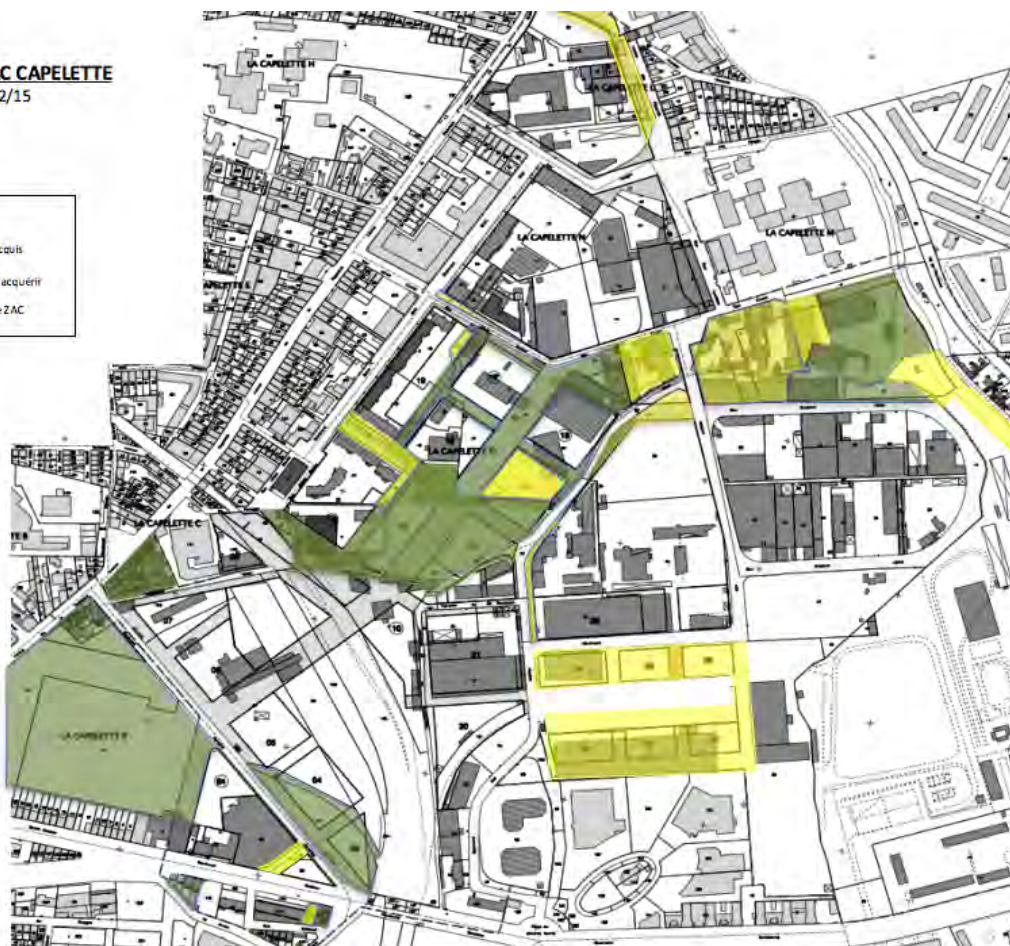


ZAC CAPELETTE: PLU applicable



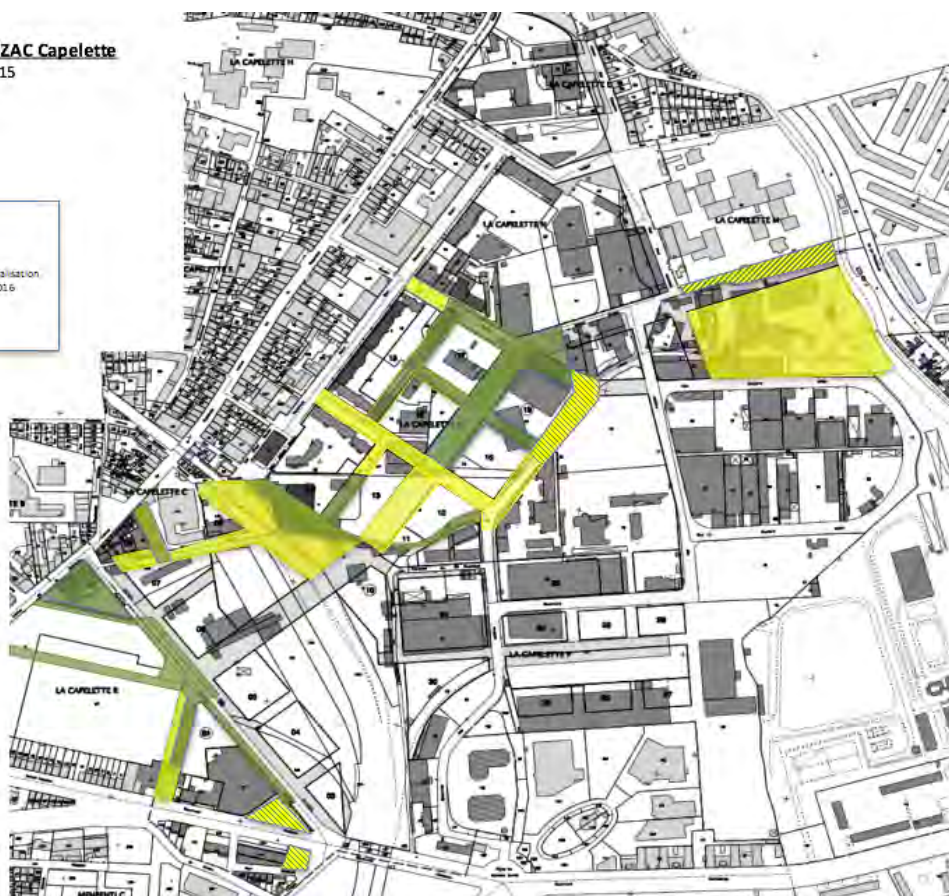
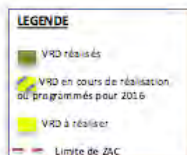


FONCIER ZAC CAPELETTE
CRAC AU 31/12/15

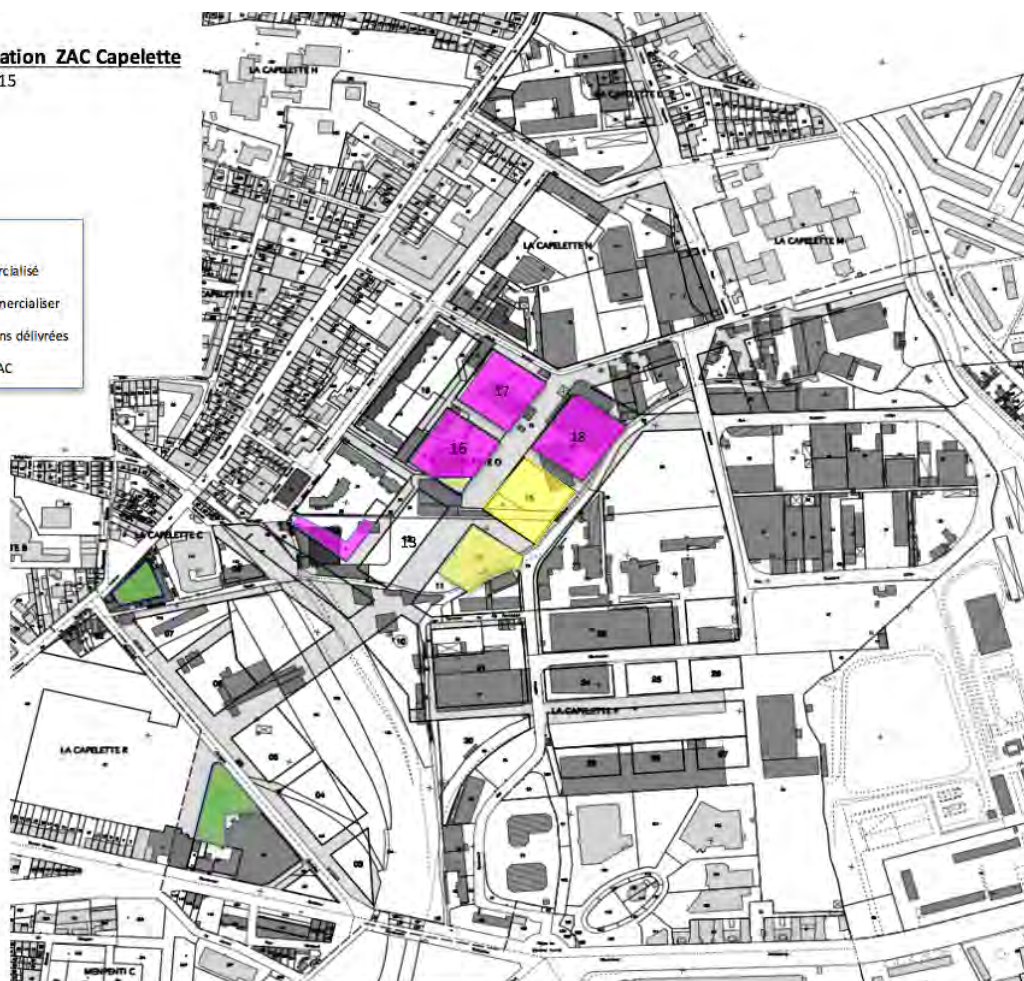


CRAC Capelette au 31/12/15

Travaux VRD ZAC Capelette CRAC AU 31/12/15



Commercialisation ZAC Capelette CRAC AU 31/12/15



METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA CAPELETTE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°96/264**

**AVENANT N° 16
T1600911CO**

ENTRE :

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à Marseille Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de La Capelette.

Les conditions, les modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 15 octobre 1996.

Par délibération n°98/905/EUGE du 30 novembre 1998, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 1 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur les nouvelles modalités de rémunération du concessionnaire.

Par délibération n°99/244/EUGE du 29 mars 1999, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 2 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur l'extension de son périmètre.

Par ailleurs, la ZAC Ferrié Capelette a été créée pour permettre l'implantation d'activités économiques liées au secteur de l'automobile et approuvée par délibération du Conseil Municipal n°97/719/EUGE du 27/10/97. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n°98/1006/EUGE du 21/12/98.

Par délibération n°00/1413/EUGE du 22 décembre 2000, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n° 3 aux traité et cahier des charges de concession n° 96/264 portant sur une augmentation du périmètre et une prolongation de cinq ans de la durée initiale.

Par délibération n°01/1033/TUGE du 29 octobre 2001, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°4 à la convention afin d'harmoniser les stipulations des Traité et cahier des charges initiaux avec les nouvelles dispositions législatives, compte tenu de l'adoption des termes « Convention Publique d'Aménagement », et de préciser la participation financière de la Ville de Marseille au coût de l'opération résultant du bilan prévisionnel initial de l'opération, ainsi que son montant révisé, tel qu'il ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2000.

Par délibération n°04/0535/TUGE du 21 juin 2004, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°5 visant à étendre les missions de Marseille Aménagement pour la réalisation d'un équipement scolaire tel que prévu à l'arrêté de lotir du lotissement Cap Est situé dans le périmètre de l'opération.

Outre les opérations citées ci-dessus, la Ville ayant engagé une réflexion plus globale de revalorisation et de redynamisation des quartiers de l'entrée Est de Marseille, par délibération n°02/1223/TUGE du 16 décembre 2002, le Conseil Municipal a approuvé un schéma fonctionnel formalisant les objectifs d'aménagement de l'ensemble du secteur.

Dans ce cadre, par délibération n°02/1224/TUGE, le Conseil Municipal sur la base de ces objectifs d'aménagement, a décidé l'ouverture d'une concertation préalable à la création d'une ZAC, dénommée ZAC de La Capelette, intégrant une partie des terrains maîtrisés par Marseille Aménagement.

De même lors de la même séance, il a été confié à Marseille Aménagement une convention de mandat d'études préalables en vue de l'établissement du dossier de création de la ZAC tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, il est prévu que l'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté de la Capelette soient réalisés par Marseille Aménagement, celle-ci intervenant dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, Marseille Aménagement a établi le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), arrêté au 31 décembre 2003, explicitant la situation tant physique que financière de l'opération et son évolution, notamment au regard de la nouvelle ZAC de la Capelette. Ce Compte-rendu a été approuvé par le Conseil Municipal du 15 novembre 2004 (délibération n°04/1028/TUGE).

Cette même délibération a approuvé un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement visant à prendre en compte le montant révisé de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de l'opération, ainsi qu'à étendre le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement et à proroger de quatre années supplémentaires la mission de Marseille Aménagement.

En application du CRACL ci-dessus visé, et conformément à l'article L.1523 du Code Générale des Collectivités Locales, par délibération n°05/0146/TUGE du 21 mars 2005, a été approuvé une convention d'avance de trésorerie autorisant le versement d'une avance globale de 12 500 000€, en deux termes, 4 000 000 € en 2005 et 8 500 000 € en 2006.

Par délibération n°05/0894/TUGE du 30 octobre 2005, a été approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2004 confirmant la participation de la Ville de 17 227 054€ antérieurement fixée et un versement de 1 450 054€ en 2006.

Le Programme des Equipements Publics de la ZAC, a été approuvé au Conseil Municipal du 2 octobre 2006 par délibération n° 06/0847/TUGE et au Conseil de Communautés du 9 octobre 2006 par délibération URB/15/870/CC.

Le Conseil Municipal du 10 décembre 2007 a approuvé :

- par délibération n° 07/1237/TUGE, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2006 prévoyant un montant de participation de la Ville à l'équilibre du bilan de 56 829 242 €, et l'avenant n°7 fixant un nouvel échéancier de versement de la participation, prorogeant la durée de la concession de 5 années supplémentaires (échéance au 15 octobre 2016) et remplaçant le terme de « convention publique d'aménagement » par « concession d'aménagement ».
- par délibération n° 07/1238/TUGE, le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération n°08/0086/TUGE du 1^{er} février 2008 du Conseil Municipal de Marseille, il a été décidé de compléter la délibération n°98/212/EUGE du 30 mars 1998 fixant les principes de rémunération pour l'ensemble des concessions d'aménagement de Marseille Aménagement, en ce qui concerne le sort de l'acompte sur rémunération de commercialisation versé au compromis lorsque la vente n'est pas réitérée.

Par délibération n°09/0979/DEVD du 5 octobre 2009 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°8** a été validé ayant pour objet de modifier uniquement l'échéancier de versement de la participation de la Ville, la quote-part de participation qui devait être versée en 2010 étant réglée en 2009 en vue d'améliorer la trésorerie de l'opération et d'éviter des frais financiers.

Par délibération n°10/0971/DEVD du 25 octobre 2010 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°9** a été validé ayant pour objet de modifier uniquement l'échéancier de versement de la participation de la Ville, en vue d'améliorer la trésorerie de l'opération et d'éviter des frais financiers.

Par délibération n°11/0867/DEVD du 17 octobre 2011 du Conseil Municipal de Marseille **l'avenant n°10** a été validé ayant pour objet de réduire la participation de la collectivité à l'équilibre du bilan, de prendre en compte la modification de l'échéancier de remboursement de l'avance faite antérieurement par la Ville à l'opération et de compléter l'article n°1 de l'avenant à la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire.

Par délibération n° 12/0538/DEVD du 25 juin 2012 du Conseil Municipal de Marseille, **l'avenant n°11** a été validé ayant pour objet la modification du versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

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

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

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

L'avenant n°12 notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SAEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par délibération n° 14/0584/UAGP du 10 octobre 2014, le CRAC au 31/12/2013 et **l'avenant n°13** à la concession d'aménagement ont été validés et permet de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant ; de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan.

Par délibération n° 15/1120/UAGP du 16 décembre 2015, le CRAC au 31/12/2014 et **l'avenant n°14** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent une prorogation de 5 années afin de permettre la parfaite réalisation de la phase 1 de l'opération, à engagement financier constant pour le concédant mais avec un échéancier différent, ainsi que prend acte de la clôture financière de l'opération « ZAC Ferrié Capelette ».

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et aux délibérations du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et n° FCT 030-1858/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, **l'avenant n°15** a été approuvé et a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC de Vallon Régny à compter du 1er janvier 2016.

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 de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Il en résulte que le montant global de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan est constante, mais que l'échéancier de son versement évolue pour s'adapter aux besoins de trésorerie de l'opération.

Par ailleurs, le mode de réalisation du programme immobilier envisagé pour l'ilot 15 de la ZAC évolue dans le cadre du CRAC 2015 (montage initial sous forme de participations constructeur à présent modifié pour une réalisation sous forme d'acquisition foncière puis de cession de charge foncière). Il convient donc, dans le cadre du présent avenant et du fait de cette évolution de montage, de préciser les conditions de remboursement de la rémunération prise par l'aménageur lors de la signature de la convention de participation constructeur sur cet ilot en 2012 (projet non abouti).

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- d'approuver l'échéancier de versement de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan ;
- du fait de l'évolution du mode de réalisation de l'ilot 15, de confirmer les délais de remboursement de la rémunération prise par l'aménageur lors de la signature de la convention de participation constructeur (projet non abouti).

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation de la Collectivité à l'équilibre de l'opération est inchangé, soit 51 971 940 €.

La Ville de MARSEILLE a versé 29 675 699 € au 31/12/15.

Au titre du groupe scolaire CAP EST, la somme de 37 557€ est encore due et s'établit comme suit :

2016 :	30 997 €
2017 :	6 560 €

Le solde, soit la somme de 22 258 681 €, sera versé par la Métropole, concédant de l'opération, suivant l'échéancier de versement suivant :

2016 :	0 €
2017 :	4 000 000 €
2018 :	6 000 000 €
2019 :	6 000 000 €
2020 :	1 000 000 €
2021 :	5 258 681 €

ARTICLE 2 :

Du fait de l'évolution de réalisation de l'ilot 15 de la ZAC de la Capelette prévue dans le cadre du CRAC 2015 en mode acquisition/cession, la SOLEAM est autorisée à rembourser la rémunération perçue sur la participation constructeur signée en 2012 sur cet ilot d'un montant de 314 034€ (projet abandonné par le constructeur) au plus tard à la signature de l'acte notarié constatant l'aboutissement de la commercialisation de cet ilot sous forme de charges foncières.

Le CRAC à fin 2015 fait état d'une signature de compromis en 2019 et une réitération l'année suivante : 50% de 314 034€ seront restitués à la signature du compromis, le solde à l'acte authentique.

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 :

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

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : le Président ou son représentant

Henri PONS

Pour le concessionnaire :

Jean-Yves MIAUX