

**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ZAC DU ROUET**

**COMPTE RENDU ANNUEL  
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE  
AU 31 DÉCEMBRE 2016**

## ZAC DU ROUET

### 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	Métropole
Concession d'aménagement :	<b>n° 99/410</b> approuvée le 17/07/99 Délibération 99/0772/EUGE <b>Avenant n° 1</b> : délibération n° 01/1245 TUGE du 17/12/01 <b>Avenant n° 2</b> : délibération n° 12/1205 TUGE du 25/11/02 <b>Avenant n° 3</b> : délibération n° 03/0873 du 06/10/03 <b>Avenant n° 4</b> approuvée par délibération n° 04/0532 TUGE du 21/06/04 <b>Avenant n° 5</b> approuvée le 15/11/04 par délibération n° 04/1027 TUGE <b>Avenant n° 6</b> approuvé le 18/07/05 par délibération n° 05/0711 TUGE <b>Avenant n° 7</b> approuvé le 16/07/07 par délibération n° 07/0719 TUGE <b>Avenant n° 8</b> approuvé le 15/12/08 par délibération n° 08/1235 DEVD <b>Avenant n° 9</b> approuvé le 5/10/09 par délibération n° 09/18609 DEAM <b>Avenant n° 10</b> approuvé le 25/10/10 par délibération n° 10/20135 DADU <b>Avenant n° 11</b> approuvé le 17/10/11 par délibération n° 11/0860 DEVD. <b>Avenant n° 12</b> approuvé le 25/06/12 par délibération n° 12/0540 DEVD. <b>Avenant n° 13</b> en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM <b>Avenant n° 14</b> , soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 30/06/14, prorogeant la concession D'une année supplémentaire <b>Avenant n° 15</b> , soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 10/10/14, modifiant le montant de la participation <b>Avenant n° 16</b> , soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 26/10/2015, prorogeant la concession d'une année <b>Avenant n° 17</b> , soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 28/04/2016, substituant la Métropole à la ville de Marseille en qualité de concédant. <b>Avenant n° 18</b> , soumis à l'approbation du Conseil Municipal du 01/12/2016, prorogeant la concession jusqu'en 2018 et modifiant le montant de la participation.

Durée initiale :	8 ans
Mode de rémunération	Echéance actuelle : 13/08/18 5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT Pour la rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes. Relogement : Somme annuelle forfaitaire.
<u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	
Superficie :	9 ha
Vocation :	Logements
Programme des équipements publics :	Réalisation de voiries nouvelles, place paysagère
Programme global de construction :	115 000 m <sup>2</sup> SDP possibles et 64 400 m <sup>2</sup> de SDP conservée.
Maîtrise foncière :	100% réalisée
Commercialisation :	91 575 m <sup>2</sup> SDP cédés par l'aménageur et 8717 m <sup>2</sup> SDP sous compromis de vente au 31/12/2014
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 00/0773 EUGE du 17 juillet 2000
DUP :	Arrêté Préfectoral du 28 mars 2001.
<u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</u>	
Dernier bilan :	approuvé par délibération n° URB/022-1102/16/CM du 17 Octobre 2016 par la Ville de Marseille
Budget d'origine :	40,622 Millions € TTC
Budget du CRACL au 31/12/2016 :	73,945 Millions € TTC
Participation d'origine :	14,03 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2016):	22,259 Millions €
Participation versée au 31/12/2016 :	21,549 Millions €

# ZAC DU ROUET

\* \* \*

## COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

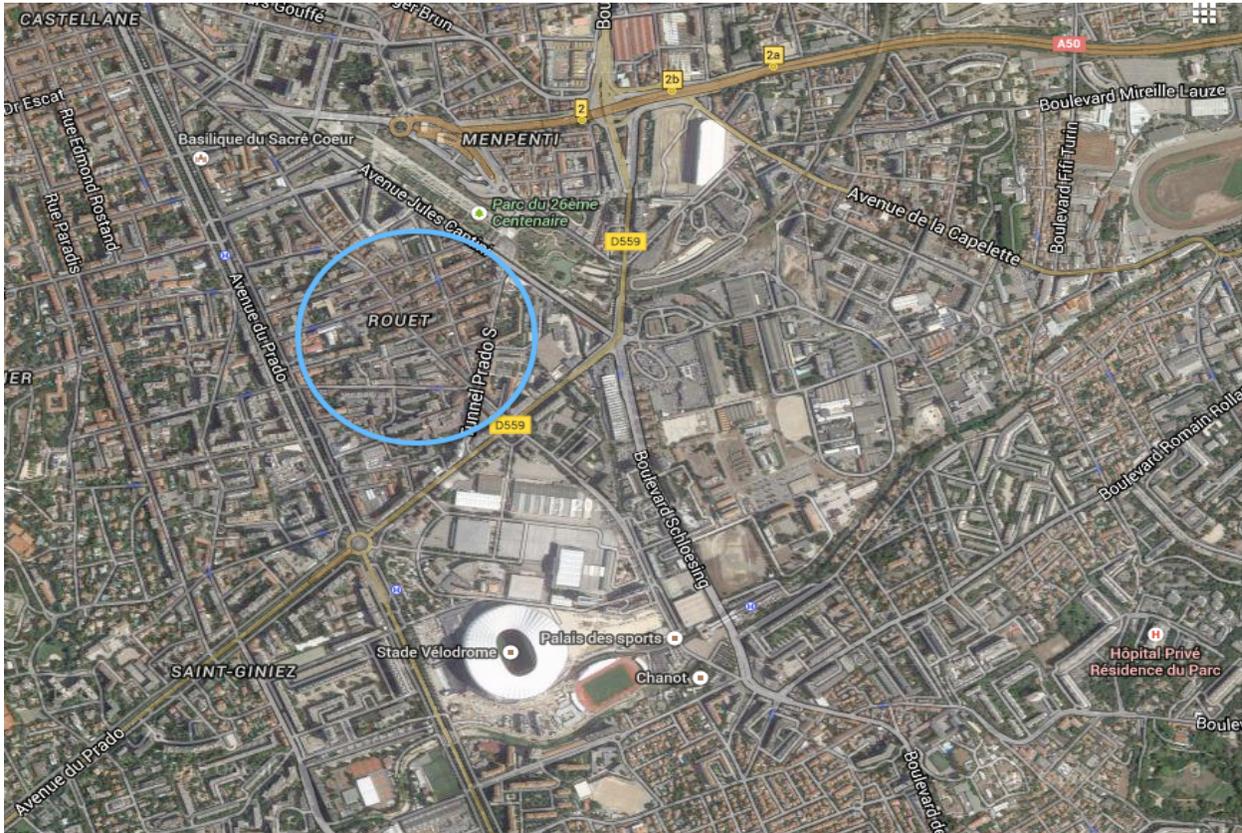
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession du Rouet) et de La Ciotat.

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

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

## RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION

### Plan de localisation



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

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

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

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

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

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

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

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

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

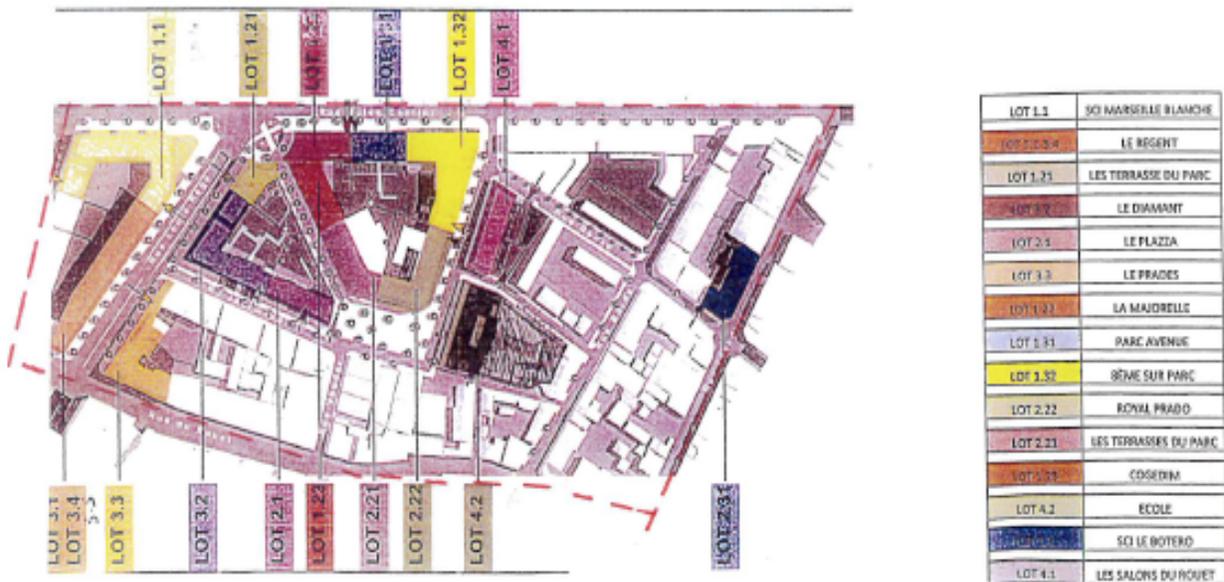
Les principales missions de l'aménageur sont définies dans la concession d'aménagement approuvée et portent sur :

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

## POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

### Périmètre de la Zac avec les programmes immobiliers

Au 31 Décembre 2016 tous les programmes immobiliers de la Zac sont réalisés à l'exception du lot 3.1, 3.4, 3.5 en cours de commercialisation.



## NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2016

### I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE 2016 ET AVANCEMENT CUMULE DE L'OPERATION

#### Foncier – relogement :

Il n'y a plus d'acquisitions et de relogements à effectuer sur l'opération. Elles avaient déjà toutes été réalisées au 31/12/2015.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	-34 985 067	100,00%
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	100,00%
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 698 055	-1 698 055	100,00%
B : 186/200-Etudes Générales	-275 410	-271 722	98,66%
1-Budget Foncier	-42 776 317	-42 772 630	99,99%
1a-Budget Relogement	-2 250 156	-2 250 159	100,00%

#### Etudes et travaux :

- **Etudes :**

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

- La SOLEAM a chargé l'architecte Nicolas SALMON LEGAGNEUR d'une mission d'urbaniste conseil afin d'accompagner les promoteurs dans la rédefinition du projet.

Cette mission se décompose en trois phases :

- Participation à la concertation préalable
- Définition de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- Suivi de l'élaboration du projet architectural

- Parallèlement, la SOLEAM a missionné l'agence ARTKOM pour la réalisation de la concertation concernant ce projet immobilier. La phase de concertation débutera à compter de la signature d'un nouveau compromis avec la SCI Le Régent.

- **Travaux :** travaux de gestion urbaine (remplacement potelets, protections des espaces verts...)

Mise en place d'une convention d'Occupation Temporaire de la place paysagère du Rouet pour les besoins de stockage et de base de vie du chantier du groupe scolaire afin

de permettre le respect du planning de travaux pour une ouverture officielle à la rentrée de septembre 2017.

Au 31/12/2016, la quasi totalité des travaux a été réalisée sur la ZAC du Rouet.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 186/300-Démolitions	-3 168 711	-3 168 712	100,00%
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-15 576		
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-2 040	-2 040	100,00%
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-31 264		
B : 186/400-VRD	-4 192 111	-4 192 114	100,00%
B : 186/410-Place Paysagère	-825 075	-825 075	100,00%
B : 186/420-Dépollution	-1 684 610	-1 684 611	100,00%
2-Budget Travaux	-9 919 387	-9 872 552	99,53%
B : 186/500-Honoraires Techniques	-648 281	-647 172	99,83%
B : 186/501-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-3 000		
B : 186/502-Honoraires Techn sur Démolitions	-388 386	-388 386	100,00%
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 039 667	-1 035 558	99,60%

Dépenses annexes :

Au 31/12/2016, la quasi totalité des dépenses annexes a été réalisée sur la ZAC du Rouet.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 186/600-Charges de Gestion	-980 227	-978 762	99,85%
B : 186/601-Taxe Foncière	-884 841	-875 518	98,95%
B : 186/603-Assurances	-68 467	-67 868	99,13%
B : 186/604-Contentieux,Procédure	-49 530	-49 531	100,00%
B : 186/605-Frais Divers (Repro, Publicité,	-38 938	-38 337	98,46%
B : 186/606-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-18 000		
B : 186/607-AMO Rétrocession	-36 000		
B : 186/608-Entretien-Gestion Propriétés	-35 487	-29 052	81,87%
B : 186/609-Dépenses non rémunérables (Abandon créances et TS)	-164 509	-158 792	96,52%
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-485 141	-481 523	99,25%
B : 186/700-Frais de Commercialisation	-167 332	-167 331	100,00%
B : 186/A510-Prorata ou TVA/Marge	-88 621	-88 622	100,00%
3-Budget Depenses Annexes	-3 017 093	-2 935 336	97,29%

Commercialisation :

- Cession du bien localisé 10/12 bd Jacquand pour un montant de 30K€ en date du 13 septembre 2016 à la SCI MAGNUS .

Au 31/12/2016, la quasi totalité des cessions a été réalisée. Il reste à faire aboutir la cession des ilots 3.1, 3.4 et 3.5 auprès de la SCI Le Régent.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	43 040 666	39 213 266	91,11%
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution	-318 950		
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 181 219	5 961 219	96,44%
1-Budget Cessions	48 902 935	45 174 485	92,38%

Produits divers:

- Seul le 9 rue Blanche était loué .

Au 31/12/2016, la quasi totalité des produits divers a été encaissé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	18 000		
A : 186/200-Participations Constructeurs	740 960	740 960	100,00%
A : 186/300-Produits de Gestion	1 389 639	1 388 310	99,90%
A : 186/301-Produits Divers	616 473	616 470	100,00%
A : 186/400-Produits Financiers	17 729	17 305	97,61%
3-Budget Divers	2 782 801	2 763 045	99,29%

Participation à l'équilibre (historique):

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	21 549 981	100,00%
A : 186/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	709 955	328 894	46,33%
4-Budget Participations	22 259 935	21 878 875	98,29%

La quasi totalité de la participation à l'équilibre du bilan a été réglée par la Ville de Marseille lorsqu'elle été concédante de l'opération.

Le solde devra l'être par la Métropole à la clôture de l'opération.

## II. LES ORIENTATIONS POUR L' ANNEE 2017

### Foncier – relogement :

- La rétrocession des voies (en jaune sur le plan ci après) réalisée par l'aménageur dans le cadre de la Zac et destinée à être incorporées dans le domaine public est prévue au deuxième semestre 2017 (dossier transmis au concédant à cet effet en mai 2015).



- Etat des lieux de sortie de Mme Scheydecker occupant le 9 rue Blanche, dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille. Une fois le bien libéré, restitution du dépôt de garantie (540€) et mise en vente du bien à un tiers selon le montant d'acquisition.

### Etudes et travaux :

- Poursuite des études engagées dans le cadre de la redéfinition du projet immobilier à réaliser sur les ilots 3.1, 3.4 et 3.5 et des travaux de raccordements du futur projet aux divers réseaux une fois le projet de construction engagé.
- Travaux d'élargissement de la rue Charles Allé afin d'intégrer les prescriptions du BMPM dans le cadre de l'instruction du PC du groupe scolaire. La coordination avec les travaux du groupe scolaire implique une réalisation de la voie après la réalisation du gros œuvre et second œuvre du groupe scolaire soit prévisionnellement au mois de juin 2017.

- Divers travaux VRD de gestion urbaine, dans l'attente de leur retrocession ; avec notamment une saisine de la Métropole concernant la traverse des économies.

Commercialisation :

Un nouveau compromis de vente est à signer au premier semestre 2017 avec EGIDE INTERFONCIA dans le cadre de la redéfinition d'un programme immobilier, validé par la Métropole et la SOLEAM, tant sur le plan architectural que programmatique.

Ce nouveau projet ne pourra être mis en œuvre qu'après modification du PLU dont l'approbation est prévue en juillet 2017 . La réitération par acte authentique interviendra au 2<sup>nd</sup> semestre 2017.

**III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE DERNIER BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL**

**3.1 - LES DEPENSES**

**3.11. Budget Foncier et Relogement**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 596 613	-1 595 978	-635
B : 186/200-Etudes Générales	-229 705	-229 705	
1-Budget Foncier	-42 627 674	-42 627 039	-635
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	

L'évolution du poste « frais d'acquisitions » correspond aux régularisations des frais de notaire avec notamment le remboursement de frais notariaux pour les dossiers :

- transfert du patrimoine de Marseille Aménagement à la Soleam suite à la fusion
- acquisition du 63 rue borde.

### 3.12. Travaux

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/300-Démolitions	-2 649 488	-2 649 488	
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation		-12 980	12 980
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2		-1 700	1 700
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent		-26 053	26 053
B : 186/400-VRD	-3 537 184	-3 505 000	-32 184
B : 186/410-Place Paysagère	-689 759	-689 759	
B : 186/420-Dépollution	-1 408 533	-1 408 533	
2-Budget Travaux	-8 284 964	-8 293 513	8 549
2b-Budget Honoraires Techniques	-869 271	-869 274	3

L'augmentation de ce poste correspond à la rectification d'une erreur de TVA incluse dans le CRAC précédent sur ce poste. Le poste VRD a été éclaté pour une meilleure compréhension des travaux restant à réaliser.

### 3.13. Charges de gestion et frais de commercialisation

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/600-Charges de Gestion	-2 016 312	-870 733	-1 145 579
B : 186/601-Taxe Foncière		-883 241	883 241
B : 186/603-Assurances		-68 367	68 367
B : 186/604-Contentieux,Procédure		-41 411	41 411
B : 186/605-Frais Divers (Repro, Publicité,		-32 551	32 551
B : 186/606-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-15 000	-15 000	
B : 186/607-AMO Rétrocession		-30 000	30 000
B : 186/608-Entretien-Gestion Propriétés		-32 454	32 454
B : 186/609-Dépenses non rémunérables (Abandon créances et TS)	-40 549	-164 000	123 451
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-498 752	-466 979	-31 773
B : 186/700-Frais de Commercialisation	-139 252	-139 952	700
B : 186/A510-Prorata ou TVA/Marge	-88 621	-88 621	
3-Budget Depenses Annexes	-2 798 486	-2 833 309	34 823

L'augmentation globale est due à la création d'une nouvelle dépense destinée à permettre la rétrocession des ouvrages aux collectivités destinataires.

Le poste charges de gestion a été éclaté afin de permettre une lecture plus facile de sa composition.

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

Le montant des dépenses non-rémunérables, soit 164K€, est composé de l'abandon de créances indiquées dans le CRAC précédent et des taxes sur les salaires prisent en charge par le bilan (Cf. Avenant n° 15) , qui initialement étaient agglomérées dans le poste charges de gestion.

La réalisation d'un état des lieux contradictoire par constat d'Huissier lors de la signature de la Convention d'Occupation Temporaire de la place paysagère, pour les besoins du chantier du groupe scolaire a également contribué à l'augmentation des dépenses sur ce poste, au même titre que la réalisation de relevé géomètre complémentaire pour les ilots 3.1 et 3.4 (Cf. Frais de commercialisation).

### 3.14. Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses	-2 717 377	-2 718 525	1 148
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes	-2 962 140	-2 997 219	35 079
B : 186/A326-Rém. sur Recettes (Cv Casse)	-125 073	-125 073	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation	-246 641	-247 828	1 187
4-Budget Remuneration	-6 561 936	-6 599 350	37 414

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

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

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

### 3.15. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/A400-Autres Frais Financiers Ct	-25 000	-24 866	-134
B : 186/A401-Interêt Ct	-617 691	-618 020	329
B : 186/A402-Frais Financiers Lt	-1 873 766	-1 873 766	
5-Budget Frais Financiers	-2 516 457	-2 516 652	195

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

Il n'y a plus d'emprunt en place sur cette opération, et donc plus de frais financiers long terme générés.

## 3.2 - LES RECETTES

### 3.21. Budget Cessions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 737 111	36 019 903	282 792
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution		-318 950	-318 950
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	5 906 896	6 125 228	218 332
A : 186/121-Cessions Biens de Retour	220 000		-220 000
1-Budget Cessions	41 864 007	41 826 181	-37 826

L'évolution du montant de cession correspond à la modification de la programmation du projet à développer sur l'ilot 3.1, 3.4 et 3.5. Par ailleurs le remboursement des frais de dépollution sont provisionnés hors cession car ce montant, assimilable à une indemnité, n'est pas assujéti à la TVA.

Le remboursement du préfinancement initialement en cessions est passé en divers.

### 3.22. Budget divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation		15 000	15 000
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	702 439	
A : 186/300-Produits de Gestion	1 354 629	1 347 865	-6 764
A : 186/301-Produits Divers	544 528	544 528	
A : 186/400-Produits Financiers	17 216	17 729	513
3-Budget Divers	2 618 812	2 627 561	8 749

Les produits financiers légèrement supérieurs au montant du CRAC précédent se justifient par une trésorerie positive de l'opération au dernier trimestre de l'année de 2016.

La baisse des produits de gestion constatée fait suite à la résiliation du bail par l'occupant du 9 rue blanche, 13 008 Marseille.

### 3.23. Participations des collectivités

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	20 550 646	
A : 186/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	600 530	709 955	109 425
4-Budget Participations	21 151 176	21 260 601	109 425

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

\* \* \*

\*

**ZAC DU ROUET**

**CRACL AU 31/12/2016**

**ANNEXE I :  
REALISE 2016  
ECARTS GLOBAUX  
PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES  
FUTURES**

**Bilan prévisionnel TTC : 186-ZAC DU ROUET**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-1 496	<b>-34 985 066</b>
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786		<b>-5 817 786</b>
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 595 978	-102 077	<b>-1 698 055</b>
B : 186/200-Etudes Générales	-229 705	-45 705	<b>-275 410</b>
1-Budget Foncier	-42 627 039	-149 278	<b>-42 776 317</b>
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-274 948	<b>-2 250 156</b>
B : 186/300-Démolitions	-2 649 488	-519 223	<b>-3 168 711</b>
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-12 980	-2 596	<b>-15 576</b>
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-1 700	-340	<b>-2 040</b>
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-26 053	-5 211	<b>-31 264</b>
B : 186/400-VRD	-3 505 000	-687 111	<b>-4 192 111</b>
B : 186/410-Place Paysagère	-689 759	-135 316	<b>-825 075</b>
B : 186/420-Dépollution	-1 408 533	-276 077	<b>-1 684 610</b>
2-Budget Travaux	-8 293 513	-1 625 874	<b>-9 919 387</b>
2b-Budget Honoraires Techniques	-869 274	-170 393	<b>-1 039 667</b>
3-Budget Dépenses Annexes	-2 833 309	-183 784	<b>-3 017 093</b>
4-Budget Remuneration	-6 599 350	1	<b>-6 599 349</b>
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-1	<b>-2 516 653</b>
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-65 714 345</b>	<b>-2 404 277</b>	<b>-68 118 622</b>
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	36 019 903	7 020 763	<b>43 040 666</b>
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution	<b>-318 950</b>		<b>-318 950</b>
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 125 228	55 991	<b>6 181 219</b>
A : 186/121-Cessions Biens de Retour			
1-Budget Cessions	41 826 181	7 076 754	<b>48 902 935</b>
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	15 000	3 000	<b>18 000</b>
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	38 521	<b>740 960</b>
A : 186/300-Produits de Gestion	1 347 865	41 774	<b>1 389 639</b>
A : 186/301-Produits Divers	544 528	71 945	<b>616 473</b>
A : 186/400-Produits Financiers	17 729		<b>17 729</b>
3-Budget Divers	2 627 561	155 240	<b>2 782 801</b>
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	999 334	<b>21 549 980</b>
A : 186/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	709 955		<b>709 955</b>
4-Budget Participations	21 260 601	999 334	<b>22 259 935</b>
<b>Sous-total recettes</b>	<b>65 714 343</b>	<b>8 231 328</b>	<b>73 945 671</b>
<b>D : 186/A520-TVA Résiduelle</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>	<b>-5 827 051</b>

**Echéancier prévisionnel réglé TTC : 186-ZAC DU ROUET**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Fin 13 Aout
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	-34 985 067		1
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786		
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 698 055	-1 698 055		
B : 186/200-Etudes Générales	-275 410	-271 722	-3 688	
1-Budget Foncier	-42 776 317	-42 772 630	-3 688	1
B : 186/119-Relogement Rouet Rémunérable	-7 120	-7 120		
B : 186/120-Relogement Rouet a Partir de 2002	-1 696 769	-1 696 773		4
B : 186/121-Relogement Rege	-546 267	-546 266		-1
1a-Budget Relogement	-2 250 156	-2 250 159		3
B : 186/300-Démolitions	-3 168 711	-3 168 712		1
B : 186/311-Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	-15 576		-15 576	
B : 186/312-Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	-2 040	-2 040		
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-31 264			-31 264
B : 186/400-VRD	-4 192 111	-4 192 114		3
B : 186/410-Place Paysagère	-825 075	-825 075		
B : 186/420-Dépollution	-1 684 610	-1 684 611		1
2-Budget Travaux	-9 919 387	-9 872 552	-15 576	-31 259
B : 186/500-Honoraires Techniques	-648 281	-647 172	-1 112	3
B : 186/501-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-3 000			-3 000
B : 186/502-Honoraires Techn sur Démolitions	-388 386	-388 386		
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 039 667	-1 035 558	-1 112	-2 997
B : 186/600-Charges de Gestion	-980 227	-978 762	-1 464	-1
B : 186/601-Taxe Foncière	-884 841	-875 518	-4 797	-4 526
B : 186/603-Assurances	-68 467	-67 868	-360	-239
B : 186/604-Contentieux,Procédure	-49 530	-49 531		1
B : 186/605-Frais Divers (Repro, Publicité,	-38 938	-38 337	-599	-2
B : 186/606-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-18 000		-18 000	
B : 186/607-AMO Rétrocession	-36 000		-36 000	
B : 186/608-Entretien-Gestion Propriétés	-35 487	-29 052	-3 861	-2 574
B : 186/609-Dépenses non rémunérables (Abandon créances et TS)	-164 509	-158 792	-5 104	-613
B : 186/610-Charges de Gestion Locative	-485 141	-481 523	-1 678	-1 940
B : 186/700-Frais de Commercialisation	-167 332	-167 331		-1
B : 186/A510-Prorata ou TVA/Marge	-88 621	-88 622		1
3-Budget Depenses Annexes	-3 017 093	-2 935 336	-71 863	-9 894
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225		
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 482		2
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses	-2 718 525	-2 713 396	-1 403	-3 726
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes	-2 997 219	-2 758 552	-111 632	-127 035
B : 186/A326-Rém. sur Recettes (Cv Casse)	-125 072	-125 073		1
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation	-247 828			-247 828
4-Budget Remuneration	-6 599 349	-6 107 728	-113 035	-378 586
B : 186/A400-Autres Frais Financiers Ct	-24 867	-24 866		-1
B : 186/A401-Interêt Ct	-618 020	-618 017		-3
B : 186/A402-Frais Financiers Lt	-1 873 766	-1 873 770		4
5-Budget Frais Financiers	-2 516 653	-2 516 653		
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-68 118 622</b>	<b>-67 490 616</b>	<b>-205 274</b>	<b>-422 732</b>
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	43 040 666	39 213 266		3 827 400
A : 186/101-Remboursement Frais de Dépollution	-318 950			-318 950
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 181 219	5 961 219		220 000
A : 186/121-Cessions Biens de Retour				
1-Budget Cessions	48 902 935	45 174 485		3 728 450
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	18 000			18 000
A : 186/200-Participations Constructeurs	740 960	740 960		
A : 186/300-Produits de Gestion	1 389 639	1 388 310	1 335	-6
A : 186/301-Produits Divers	616 473	616 470		3
A : 186/400-Produits Financiers	17 729	17 305	263	161
3-Budget Divers	2 782 801	2 763 045	1 598	18 158
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	21 549 981		-1
A : 186/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	709 955	328 894	171 938	209 123
4-Budget Participations	22 259 935	21 878 875	171 938	209 122
<b>Sous-total recettes</b>	<b>73 945 671</b>	<b>69 816 405</b>	<b>173 536</b>	<b>3 955 730</b>
C : 186/730-Crédit de TVA Remboursé		329 895		-329 895
C : 186/710-Emprunts Encaissements	18 897 961	18 897 960		1
C : 186/720-Avances	3 000 000	3 000 000		
D : 186/A520-TVA Résiduelle	-5 827 051	-5 575 147		-251 904
D : 186/A610-Remboursement Emprunts	-18 897 961	-18 897 961		
D : 186/A620-Remboursement Avances	-3 000 000			-3 000 000
<b>Sous-total trésorerie transitoire</b>	<b>-5 827 051</b>	<b>-2 245 253</b>		<b>-3 581 798</b>
<b>Trésorerie Cumulée</b>		80 536	48 798	-2

## ECART REALISE 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Acquisitions	0	0	0	
	Acquisitions pour Relogement	0	0	0	
	Frais d'Acquisition	-1 005	-1 561	-556	
	Etudes Générales	7 626	3 937	-3 689	Mission urbaniste conseil non cloturée, en vue signature CV et nouveau depot PC ilots 3.1& 3.4 Egide -interfoncia)
	Consignations	0	0	0	
	<b>Somme 1-Budget Foncier</b>	<b>6 621</b>	<b>2 376</b>	<b>-4 245</b>	
	Place Paysagère	2 880	2 880	0	
	Dépollution	0	0	0	
	Aléas	0	0	0	
	<b>Somme 2-Budget Travaux</b>	<b>2 880</b>	<b>2 880</b>	<b>0</b>	
	Rue Charles Allé-Élargissement de la Voie de Circulation	15 576	0	-15 576	travaux décalés à mi-2017 suite à la coordination travaux grpe scolaire
	Dépose Candélabres Parking Provisoire Ilot 4.2	2 040	2 040	0	
	Ilots 3.1, 3.4, 3.5	0	0	0	
	<b>Somme 2a-Budget Terrassements</b>	<b>17 616</b>	<b>2 040</b>	<b>-15 576</b>	
	Honoraires Techniques	1 112	0	-1 112	reliquat des marchés CSPS et Moe place paysagère / A SOLDER
	Ilots 3.1, 3.4, 3.5	0	0	0	
	<b>Somme 2b-Budget Honoraires Techniques</b>	<b>1 112</b>	<b>0</b>	<b>-1 112</b>	
	Charges de Gestion		3 743	3 743	
	Taxe Foncière et Autres Taxes	1 500	6 399	4 899	poste sous estimé l'année precedente
	Assurances	233	232	-1	
	Entretien-Gestion Propriétés	9 086	4 221	-4 865	Poste surévalué en 2016
	Contentieux,Procédure	0	300	300	
	Frais Divers (Repro, Publicité, Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	2 000	15	-1 985	budget <b>surement</b> identifié pour information mise en place concertation / lancement 2017
	Charges de Gestion Locative	4 000	3 215	-785	
	Frais de Commercialisation	0	840	840	
	Prorata ou TVA/Marge	0	0	0	
	<b>Somme 3-Budget Dépenses Annexes</b>	<b>16 819</b>	<b>18 965</b>	<b>2 146</b>	
	Rémunération sur Dépenses	1 884	831	-1 053	suit l'évolution des depenses
	Rémunération sur Recettes	103 835	1 983	-101 852	Signature du nouveau CV SOLEAM - EGIDE INTERFONCIA décalée 2017 (ilots 3.1 et 3.4)
	Rém. sur Recettes (Cv Casse)	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation	0	0	0	
	<b>Somme 4-Budget Remuneration</b>	<b>105 719</b>	<b>2 814</b>	<b>-102 905</b>	
	Autres Frais Financiers Ct	0	0	0	
	Interêt Ct	821	1 015	194	Trésorerie au 31/12/15:-275K€, Prévision trésorerie fin 2016:-29K€ ; réel trésorerie: 80K€
	Frais Financiers Lt	0	0	0	
	<b>Somme 5-Budget Frais Financiers</b>	<b>821</b>	<b>1 015</b>	<b>194</b>	
	TVA Résiduelle	0	0	0	
	Crédit de TVA Remboursé	-31 535	-19 904	11 631	
	<b>Somme Aa50-TVA</b>	<b>-31 535</b>	<b>-19 904</b>	<b>11 631</b>	
	<b>Total</b>	<b>120 053</b>	<b>10 187</b>	<b>-109 866</b>	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Cessions Terrains et Commerces	0	0	0	
	Cessions en Diffus+cumpm	30 000	30 000	0	
	Cessions Biens de Retour	0	0	0	
	<b>Somme 1-Budget Cessions</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	
	Participations Constructeurs	0	0	0	
	Produits de Gestion	7 487	7 498	11	
	Produits Divers	0	0	0	
	Produits Financiers	0	89	89	
	<b>Somme 3-Budget Divers</b>	<b>7 487</b>	<b>7 588</b>	<b>101</b>	
	Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	0	0	0	
	Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	328 894	328 894	0	
	<b>Somme 4-Budget Participations</b>	<b>328 894</b>	<b>328 894</b>	<b>0</b>	
	<b>Total</b>	<b>366 381</b>	<b>366 482</b>	<b>101</b>	

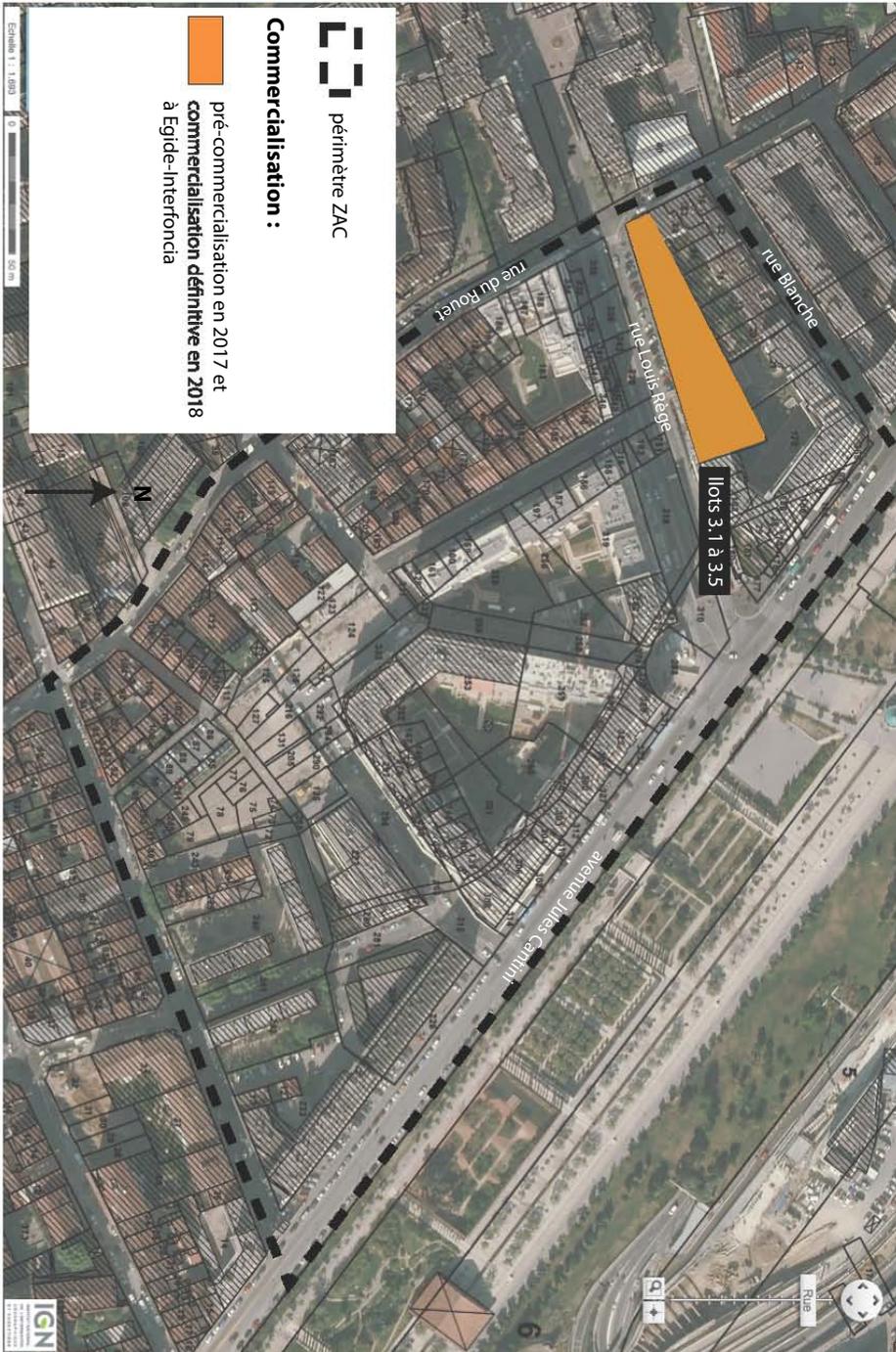
<b>VARIATION 2016</b>	<b>246 328</b>	<b>356 295</b>	<b>109 967</b>
-----------------------	----------------	----------------	----------------

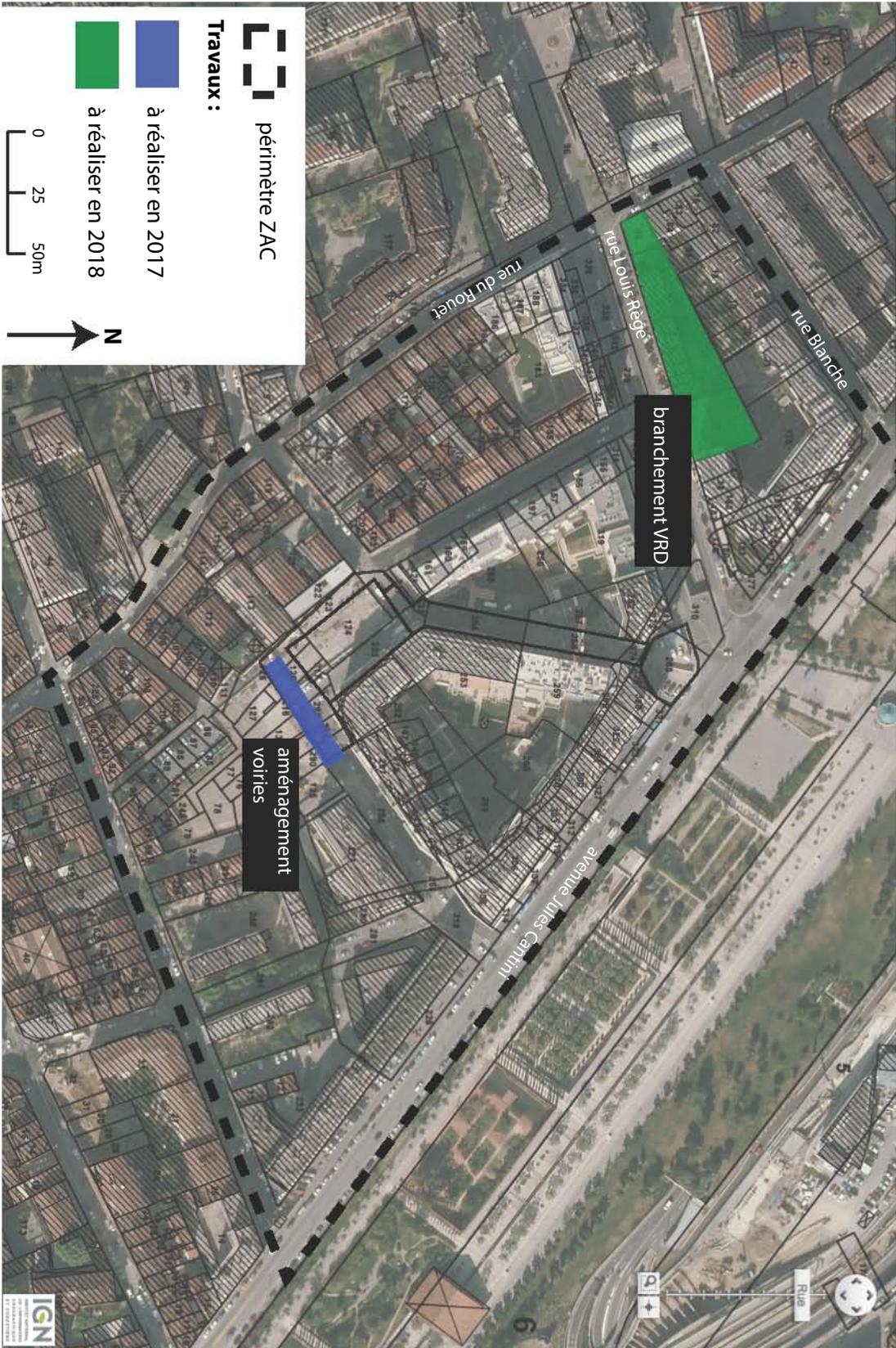
## TABLEAU DES ECARTS GLOBAUX

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier	-42 627 674	-42 627 039	-635
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	
2-Budget Travaux	-8 284 964	-8 293 513	8 549
2b-Budget Honoraires Techniques	-869 271	-869 274	3
3-Budget Depenses Annexes	-2 798 486	-2 833 309	34 823
4-Budget Remuneration	-6 561 936	-6 599 350	37 414
5-Budget Frais Financiers	-2 516 457	-2 516 652	195
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-65 633 996</b>	<b>-65 714 345</b>	<b>80 349</b>
1-Budget Cessions	41 864 007	41 826 181	-37 826
3-Budget Divers	2 618 812	2 627 561	8 749
4-Budget Participations	21 151 176	21 260 601	109 425
<b>Sous-total recettes</b>	<b>65 633 995</b>	<b>65 714 343</b>	<b>80 348</b>

**ZAC DU ROUET  
CRACL AU 31/12/2016**

**ANNEXE II :  
CARTES**







**ZAC DU ROUET  
CRACL AU 31/12/2016**

**ANNEXE III :  
PLANNING OPERATIONNEL PREVISIONNEL**





**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DU ROUET  
N°T1600904CO**

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

**AVENANT N°19**

**ENTRE :**

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

ci-après dénommée Le concédant

**ET :**

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par 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 2016, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2016, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 22 150 511 € à 22 259 935 €, pour tenir compte de l'évolution de l'opération (nouveau montage avec le terrain vendu à EGIDE).

Ainsi, le présent avenant a pour objet de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement.

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI**

**ARTICLE 1 :**

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

Quant au solde de participation nécessaire à l'équilibre du bilan, de 709 955 €, portant la participation d'équilibre du concédant à un montant total de 22 259 935 €, celui-ci sera versé par la Métropole qui s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de Concédante.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2016 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde de participation à verser par la Métropole est modifié ainsi :

2017 :	171 938€
2018 :	209 123 €

**ARTICLE 2 :**

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

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

**VILLE DE MARSEILLE**

**METROPOLE**

**SOLEAM**



**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**AVENANT N°2  
A LA  
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE  
05 712**

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

**« ROUET »**

**ENTRE :**

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

**Ci-après dénommée Le concédant**

**ET :**

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

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

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenant n°2 convention avance ZAC du Rouet

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

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

Au 31 Décembre 2016 tous les programmes immobiliers de la ZAC sont commercialisés et réalisés à l'exception du lot 3.1, 3.4, 3.5, pour lequel un nouveau compromis de vente est à signer au second semestre 2017 avec EGIDE et INTERFONCIA dans le cadre de la redéfinition d'un programme immobilier, validé par la Métropole et la SOLEAM, tant sur le plan architectural que programmatique.

Ainsi, le CRACL arrêté au 31/12/2016 prévoit le remboursement de l'avance de 3 000 000 € à la Métropole en fin d'opération.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

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

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 :**

Les avances consenties par la Ville de Marseille non encore remboursées au vu du plan de trésorerie de l'opération seront remboursées à la Métropole, en sa qualité de Concédant, en 2018 ou à la fin de la durée de la concession.

**ARTICLE 2 :**

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

**ARTICLE 3 :**

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

**ARTICLE 4**

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

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