

SOLEAM

* *
 *

METROPOLE AIX MARSEILLE

CONCESSION DE LA CAPELETTE

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

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

Avenant n°16 ((convention n°17/0107) modifiant

l' échancier de versement de la participation (CM du 15 décembre 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 Aciéries
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 31/12/2015):	51,97 Millions € TTC
Participation versée au 31/12/2015 :	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 31/12/2016 prend acte des orientations prises au CRAC au 31/12/2015 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 mi 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 31/12/2016 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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier	-45 232 680	-32 704 387	72,30%
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840	-311 000	8,30%

Pour l'année 2016 :

Désignation lignes budgétaires En Euros	2016
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114 Trav St Jean-Sogima	-122 120
B : 177/104-Acq 855 R5-Grande Loge / 174-182 Rabatau	-1 761 000
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	-407 680
B : 177/108-Acq 855 C 75-Chapelle Ville de Marseille	-61 236
B : 177/114-Evictions Commerciales	-790 836
B : 177/149-Préemption et Divers Imprévus	-46 000
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-62 854
B : 177/160-Relogement	-2 414
1-Budget Foncier	-3 254 140

Les acquisitions ont porté sur :

- Une partie du foncier nécessaire à la requalification de la traverse St Jean (voie 11).
- Un lot de copropriété au boulevard Rabatau afin de permettre la démolition de ce bâti et la réalisation du débouché de la traverse Arnodin sur ce boulevard.
- Le foncier nécessaire à la finalisation de la place Rabatau/Bonnefoy et des lots de copropriété impactés par la finalisation de la place Rabatau/argile.
- La finalisation des acquisitions sur l'emprise de l'îlot 08 (situé à l'intersection du boulevard Bonnefoy et de l'avenue de la Capelette).
- L'éviction commerciale de trois sociétés situées : 2 sur la parcelle M2 (nécessaire pour la réalisation du bassin de rétention) et 1 sur le boulevard Rabatau (pour la réalisation de la place Rabatau-Argile).

2. Les principaux compromis et/ou actes de vente signés

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
1-Budget Cessions Réalisées	5 927 382	5 927 384	100,00%
A : 177/150-Vente Vdm Terrain Parc Bonnefoy ZAC Capelette	2 162 000		
A : 177/152-Cessions Logements+bureaux ZAC Capelette	1 316 194	1 316 195	100,00%
A : 177/153-Ilot 8	1 443 092	63 005	4,37%
A : 177/154-Ilot 12	6 580 800	40 800	0,62%
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040		
A : 177/156-44 Eiffel	960 000		
A : 177/157-Ilot Fonderie	1 084 860		
1a-Budget Cessions	21 033 986	1 420 000	6,75%

Pour l'année 2016 :

- Signature de l'acte de vente du solde de l'ilot 16, avec Bouygues Immobilier (inclus dans la ligne 152 « cessions logements + bureaux zac capelette ») .
- Signature de l'acte de vente de l'ilot 08, avec la SOGIMA, l'encaissement des fonds est prévu en 2017.

3. Les dossiers en phase « travaux »

Travaux VRD :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux	-15 888 948	-11 869 279	74,70%
2a-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 000 000		
2b-Budget Honoraires Techniques	-2 864 293	-1 781 239	62,19%

Pour l'année 2016 :

Désignation lignes budgétaires En Euros	2016
B : 177/413-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-700 897
B : 177/417-Tvx Rond Point Alexander Paillas	-582
B : 177/418-Tvx Sécurisation Aménagement Curtel Abord École	-400 194
B : 177/420-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy/Chemin de l'Argi	-583 359
B : 177/438-Tvx Divers	-16 843
B : 177/450-Travaux Réhabilitation	-34 715
2-Budget Travaux	-1 736 590

- Requalification et mise en sécurité de la rue Curtel, aux abords du groupe scolaire provisoire et du collège.

- Redressement du boulevard Lazer aux abords de l'îlot 18.
- Réalisation de la place située à l'intersection des boulevards Rabatau et Bonnefoy.

Travaux démolition :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
2a-Budget Démolitions	-4 900 997	-2 461 615	50,23%

Pour l'année 2016 :

Désignation lignes budgétaires	2016
En Euros	
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-29 461
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-686 993
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-57 085
B : 177/306-Démol Maisons Ilot 08	-22 440
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-7 355
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-6 950
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-87 360
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-230
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-128 208
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-50 654
2a-Budget Démolitions	-1 076 736

- Un hangar situé au 74 rue Curtel (parcelle M2).
- un hangar situé traverse St Jean, pour permettre la construction du solde de l'îlot 16 par Bouygues Immobilier.
- Une maison de ville sur le boulevard Rabatau pour permettre la réalisation de la place Rabatau – Argile.
- Démarrage du chantier de démolition des maisons de villes situées sur l'emprise de l'îlot 08.

Travaux de dépollution et imprévus:

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
2c-Budget Dépollution	-8 885 822	-2 426 482	27,31%
2d-Budget Imprévus	-1 200 000		

Pour l'année 2016 :

- nettoyage et évacuation de terres stockées sur une parcelle appartenant à la SOLEAM pour un montant de 274 383€.

4. Les dossiers en phase « études »

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1a-Budget Etudes Générales	-1 676 083	-1 357 876	81,01%

Pour l'année 2016 :

Désignation lignes budgétaires	2016
En Euros	
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-90 116

- Etude foncière (géomètre) pour des acquisitions.
- Détection et cartographie de réseaux
- Etudes pour les dé raccordements / déposes des différents réseaux concédés avant démolition.
- Etudes, diagnostic sur l'état environnemental des terres situées sous les emprises de plusieurs projets.
- Faisabilité et esquisses pour la réalisation d'un parc éphémère au cœur de la ZAC.

5. Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
3-Budget Depenses Annexes	-5 075 570	-3 947 289	77,77%

Il s'élève pour l'année 2016 à un montant de 239 113€ décomposé comme suit :

Désignation lignes budgétaires	Année 2016
En Euros	
B : 177/600-Charges de Gestion ZAC Capelette	-131 392
B : 177/601-Taxe Foncière ZAC Capelette	-99 000
B : 177/603-Assurance	-8 721
	-239 113

6. Le Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
4-Budget Remuneration	-8 087 138	-5 239 506	64,79%

Il s'élève pour l'année 2016 à un montant de 345 799 € décomposé comme suit :

Désignation lignes budgétaires	Année 2016
En Euros	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC Capelette	-303 125
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes ZAC Capelette	-34 874
B : 177/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers ZAC Capelette	-7 800
	-345 799

7. Le Budget Frais financiers

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
5-Budget Frais Financiers	-3 468 891	-3 454 022	99,57%

Il s'élève pour l'année 2016 à un montant de 16 490€ correspondant au remboursement des emprunts.

B- LOTISSEMENT CAP EST ET POLE DE LOISIR1. Avancement des acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2016	%
En Euros	TTC au 31/12/16	Cumul	Avancement
TOTAL BUDGET FONCIER	-8 063 407	-8 063 407	100,00%

Pour l'année 2016, RAS

2. Les principaux compromis et/ou actes de vente signés

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2016	%
En Euros	TTC au 31/12/16	Cumul	Avancement
1-Budget Cessions PANOFRANCE	17 176 271	17 176 271	100,00%
1-Budget Cessions POLE DE LOISIRS	16 934 620	15 286 390	90,27%
TOTAL BUDGET CESSIONS	34 110 891	32 462 661	95,17%

Pour l'année 2016, RAS

3. Les dossiers en phase « travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC TC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux PANOFRANCE	-19 267 053	-19 240 456	99,86%
2-Budget Travaux POLE DE LOISIRS	-11 475 548	-9 806 834	85,46%
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-4 095 906	-4 085 208	99,74%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-34 838 507	-33 132 498	95,10%

Pour l'année 2016, RAS

4. Les dossiers en phase « études »

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC TC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 1771/200-Etudes Générales Panofrance	-332 477	-332 477	100,00%
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-429 366	-429 366	100,00%

Pour l'année 2016, RAS

II. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2017

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

A- ZAC CAPELETTE :1. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Les acquisitions foncières prévues pour 2017 sont :

- Finalisation des acquisitions nécessaires à la requalification de la traverse ST Jean (voie 11).
- un hangar permettant le redressement du boulevard des aciéries, suite à une mise en demeure d'acquérir.
- Un hangar situé sur la parcelle M2, impacté par le bassin de rétention.
- un local permettant l'élargissement de la rue Curtel.
- un terrain en friche nécessaire pour la commercialisation de l'ilot 15.
- éviction commerciale de 3 sociétés impactées par le plan d'aménagement de la ZAC.

2. En ce qui concerne les études de Maitrise d'œuvre (Honoraires techniques)

- Etude de définition du projet pour le secteur Cap Est – Fonderie.

- Etudes de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'un parc éphémère au cœur de la ZAC et la reprise d'une intersection sur le boulevard Lazer.
- Etudes techniques pour l'aménagement des abords de l'îlot 08 et la reprise du carrefour entre le boulevard Bonnefoy et l'avenue de la Capelette.
- Etudes de Maîtrise d'Oeuvre pour l'aménagement des abords de l'îlot 16 et le maillage /requalification des voies limitrophes.
- Etudes de maîtrise d'Oeuvre pour la démolition d'une maison de ville permettant la finalisation de la place Rabatau –Argile.
- Etudes de Maîtrise d'œuvre pour la démolition d'une ancienne fonderie et de deux maison de ville, le long du boulevard Rabatau.

3. En ce qui concerne les travaux :

Aménagements VRD:

- Aménagements de la place Rabatau/Argile.
- Réalisation du débouché de l'ancienne impasse Tousard d'Olbec, sur le boulevard Lazer, aux abords de l'îlot 18.
- Aménagement d'un parc éphémère et reprise des abords.

Démolitions :

- de deux maisons de ville sises boulevard Rabatau (pour finalisation de la place Rabatau – Argile).
- Une ancienne blanchisserie sise rue Curtel, pour réalisation du débouché de l'impasse Tousard d'Olbec.
- Des maisons de ville, pour libérer l'emprise de l'îlot 08, situé à l'angle du boulevard Bonnefoy et de l'avenue de la Capelette.

Dépollution :

- évacuation de merlons de terre sur la parcelle M2 pour permettre la réalisation d'aménagement provisoire des berges de l'Huveaune par la Ville de Marseille.
- évacuation, nettoyage de la parcelle M2 (dépôt de terres et gravas sauvages).

4. En ce qui concerne la commercialisation

RAS

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 31/12/2016

1. ZAC de la CAPELETTE

Dépenses

1.1 • Acquisitions et frais divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette	-27 656 237	-27 656 237	
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114 Trav St Jean-Sogima	-100 000	-122 120	22 120
B : 177/102-Acq Trav St Jean-Domicil	-50 000	-50 000	
B : 177/103-Acq Bd Bonnefoy-Erilia	-50 000		-50 000
B : 177/104-Acq 855 R5-Grande Loge / 174-182 Rabatau	-1 700 000	-1 761 000	61 000
B : 177/105-Acq Parcelle O25-Sogima	-150 000	-60 000	-90 000
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-40 204	-50 204	10 000
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	-410 000	-407 880	-2 120
B : 177/108-Acq 855 C 75-Chapelle Ville de Marseille	-61 236	-61 236	
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	-200 000	-200 000	
B : 177/111-Acq Angle 65 Bd Aciéries/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	-1 400 000	-1 400 000	
B : 177/112-Acq Cohen (Murs)	-991 000	-1 200 000	209 000
B : 177/113-Acq Terrains Militaires Montfuron	-2 129 000	-740 300	-1 388 700
B : 177/114-Evictions Commerciales	-4 397 350	-5 288 986	891 636
B : 177/115-Acq 50 Rue A. Curtel/75 Aciéries-Brossette	-1 000 000	-1 000 000	
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	-500 000	-920 000	420 000
B : 177/117-Acq 2 Appartements pour Relogement	-317 702	-317 702	
B : 177/149-Préemption et Divers Imprévus	-2 627 486	-2 627 486	
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 175 458	-1 150 382	-25 076
B : 177/160-Relogement	-11 945	-8 060	-3 885
1-Budget Foncier	-44 967 618	-45 021 593	53 975
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840	-3 746 840	

De manière globale ce poste augmente légèrement (+53 975€) du fait du réajustement des estimations des acquisitions et des évictions commerciales, soit à la hausse, soit à la baisse.

En effet, les plus fortes augmentations portent sur les évictions commerciales et la forte baisse est liée à la suppression d'une partie des acquisitions des terrains militaires, qui devront être acquis par la Ville.

1.2 • Etudes générales et particulières

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/200-Etudes Generales ZAC	-1 370 656	-1 370 656	
B : 177/201-AMO Rétrocession		-30 000	30 000
1a-Budget Etudes Générales	-1 370 656	-1 400 656	30 000

L'augmentation de ce poste est due à la création d'une nouvelle ligne pour pouvoir s'entourer d'un AMO pour la rétrocession des voiries.

1.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 177/412-Travaux VRD	-7 916 441	-7 970 746	54 305
B : 177/413-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	-789 558	-829 705	40 147
B : 177/416-Tvx Cadet-Lazer-Bessede	-412 509	-492 121	79 612
B : 177/417-Tvx Rond Point Alexander Paillas	-15 075	-15 560	485
B : 177/418-Tvx Sécurisation Aménagement Curtel Abord École	-393 223	-415 429	22 206
B : 177/419-Tvx Piles de Pont Rabatau	-65 704	-65 704	
B : 177/420-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy/Chemin de l'Argile	-507 794	-696 248	188 454
B : 177/421-Tvx Place 2: Rabatau/Chemin de l'Argile	-183 333		-183 333
B : 177/423-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy/Rabatau	-416 667	-416 667	
B : 177/430-Tvx Voie 01 Rue Alexander Entre V10 et V11	-666 667	-666 667	
B : 177/431-Tvx Voie 07 Devant Ilot 15 + Abords V01 et V12	-377 737	-377 737	
B : 177/434-Tvx Saurel, Abords Eglise	-166 667	-166 667	
B : 177/437-Tvx Aménagements Square Ilot 19	-125 000	-125 000	
B : 177/438-Tvx Divers	-429 348	-338 010	-91 338
B : 177/439-Tvx Abords Ilot 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-291 667	-291 667	
B : 177/440-Tvx Aménagements Provisoires Ilot 13	-291 667	-362 000	70 333
B : 177/450-Travaux Réhabilitation	-54 723	-47 273	-7 450
2-Budget Travaux	-13 103 780	-13 277 201	173 421
2a-Budget Démolitions	-4 091 026	-4 091 026	
2a-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-833 333	-833 333	
B : 177/500-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-2 120 939	-2 393 461	272 522
2b-Budget Honoraires Techniques	-2 120 939	-2 393 461	272 522
B : 177/460-Dépollution	-6 861 939	-5 706 245	-1 155 694
B : 177/461-Terres Stockées Ilot 13	-273 216	-280 694	7 478
B : 177/462-Centrale d'Affinage Rabatau	-500 000	-500 000	
B : 177/464-Evacuation Parcelle m2	-375 000	-375 000	
B : 177/466-Honoraires Dépollution		-548 955	548 955
2c-Budget Dépollution	-8 010 155	-7 410 894	-599 261
B : 177/470-Imprévus ZAC Capelette	-1 404 167	-1 000 000	-404 167
2d-Budget Imprévus	-1 404 167	-1 000 000	-404 167
2d-Budget Travaux Réalisés	-1 627 796	-1 627 796	

Le budget global « travaux et honoraires techniques » diminue de manière générale du fait de la forte diminution du poste Dépollution, afin de le réajuster aux travaux de dépollution de la phase 1 de la ZAC et la bascule d'une partie de ce budget dans le nouveau poste « Honoraires techniques Dépollution ».

Le poste « honoraires techniques » augmente du fait du réajustement du taux de 5 à 7% de la rémunération du Maître d'œuvre sur le montant des futurs travaux, afin de tenir compte des montants pratiqués.

1.4 • Charges de gestion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 177/599-Perte Définitive Associations	-357 430	-357 430	
B : 177/600-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 390 018	-2 240 184	-149 834
B : 177/601-Taxe Foncière ZAC Capelette	-1 987 835	-1 987 835	
B : 177/603-Assurance		-107 000	107 000
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-31 255	-33 769	2 514
3-Budget Depenses Annexes	-4 766 538	-4 726 218	-40 320

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

1.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire ZAC Capelette	-11 434	-11 434	
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC Capelette	-4 282 708	-4 227 944	-54 764
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910	
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes ZAC Capelette	-3 049 530	-3 209 140	159 610
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Abandonnées	-187 046	-187 046	
B : 177/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers ZAC Capelette	-80 841	-101 204	20 363
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation ZAC Capelette	-333 461	-333 461	
4-Budget Remuneration	-7 961 930	-8 087 139	125 209

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 31/12/2016.

1.6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15 Budget préc.	HT au 31/12/16 Budget actualisé	ECART
B : 177/A400-Autres Frais Financiers Ct	-27 295	-27 295	
B : 177/A401-Interet Ct	-494 585	-494 585	
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 007	
5-Budget Frais Financiers	-3 468 887	-3 468 887	

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

RECETTES**1.1 • Cession charges foncières**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions Réalisées	5 133 548	5 133 548	
A : 177/150-Vente Vdm Terrain Parc Bonnefoy ZAC Capelette	2 162 000	2 162 000	
A : 177/152-Cessions Logements+bureaux ZAC Capelette	1 039 650	1 099 587	59 937
A : 177/153-Ilot 8	1 260 090	1 202 577	-57 513
A : 177/154-Ilot 12	5 484 000	5 484 000	
A : 177/155-Ilot 15	9 866 050	6 239 200	-3 626 850
A : 177/156-44 Eiffel		800 000	800 000
A : 177/157-Ilot Fonderie		904 050	904 050
A : 177/159-Cessions Activité ZAC Capelette			
1a-Budget Cessions	19 811 790	17 891 414	-1 920 376

La diminution du montant des cessions est liée à la reprise des hypothèses de commercialisation de l'îlot 15. En effet sur le CRAC précédent, il avait été retenu des hypothèses de SDP importantes pour le futur projet. Par la suite, il a été acté une diminution de la SDP constructible sur cet îlot et une part plus importante de bureaux.

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

1.2 • Participations constructeurs / Reversement Part. Constructeurs

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/400-Participations Constructeurs ZAC Capelette	19 997 850	19 997 850	

Poste inchangé. Il n'est pas prévu de nouvelles participation dans cette phase de réalisation de la ZAC.

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.

1.3 • Produits Divers et financiers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/510-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 295 606	2 474 130	178 524
A : 177/610-Produits Financiers	209 082	209 082	

1.4 • Subventions

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/320-Subventions ZAC Capelette	284 420	284 420	

Ce poste est inchangé.

1.5 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/410-Participations Ville à l'Équilibre	25 471 135	25 471 129	-6
A : 177/411-Participation Métropole à l'Équilibre	22 258 681	23 611 917	1 353 236
A : 177/420-Participations Equipement			
4-Budget Participations	47 729 816	49 083 046	1 353 230

Se reporter au Bilan Consolidé Capelette

1.6 • Remboursement dépollution

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 177/520-Remboursement Dépollution	2 011 552	2 011 552	

Ce poste est inchangé.

2. CAP EST et le POLE DE LOISIRS

DEPENSES

2.1 • Acquisitions et frais divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier PANOFRANCE	-2 812 110	-2 812 110	
1-Budget Foncier POLE DE LOISIRS	-5 242 609	-5 242 609	
TOTAL BUDGET FONCIER	-8 054 719	-8 054 719	

Postes inchangés.

2.2 • Etudes générales et particulières

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/200-Etudes Générales PanoFrance	-277 997	-277 997	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-358 998	-358 998	
TOTAL BUDGET ETUDES	-636 995	-636 995	

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

2.3 • Travaux et honoraires techniques

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/300-Démolition PanoFrance	-93 000	-93 000	
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-345 372	-345 372	
B : 1771/421-VRD Infrastructures Publiques	-3 625 146	-3 625 146	
B : 1771/422-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-8 486 157	-8 486 157	
B : 1771/423-Déplacement Ligne Edf	-1 310 085	-1 310 085	
B : 1771/424-Couverture du Jarret	-651 128	-651 128	
B : 1771/425-Aménagement Paysagers	-877 599	-877 599	
B : 1771/450-Travaux Imprévus Cap Est	-21 320	-21 320	
B : 1771/500-Honoraires Techniques Cap Est	-432 867	-422 281	-10 586
2-Budget Travaux PANOFRANCE	-15 842 674	-15 832 088	-10 586
B : 1773/400-Dépollution Pôle de Loisirs	-9 841 062	-7 411 649	-2 429 413
B : 1773/401-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-1 163 218	
B : 1773/450-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962	-357 962	
B : 1773/500-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-538 056	-300 000	-238 056
2-Budget Travaux POLE DE LOISIRS	-11 900 298	-9 232 829	-2 667 469
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 434 633	-3 441 066	6 433
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-31 177 605	-28 505 983	-2 671 622

La diminution de ce poste est liée à la suppression du budget Dépollution Pôle de Loisirs du fait de l'arrêt de ce projet. Le nouveau projet se réalisera dans la seconde phase de la concession. Les budgets affectés à cette opération seront donc repensés à ce moment-là.

2.4 • Charges de gestion, promotion et taxe foncière

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/600-Charges de Gestion	-246 123	-246 123	
B : 1771/601-Contentieux	-139 801	-139 801	
B : 1771/603-Taxe Foncière	-28 416	-28 416	
B : 1771/700-Promotion	-60 818	-60 818	
B : 1771/A510-Prorata TVA		-3 917	3 917
3-Budget Depenses Annexes PANOFRANCE	-475 158	-479 075	3 917
B : 1773/600-Charges de Gestion	-165 444	-166 319	875
B : 1773/601-Contentieux	-25 970	-25 970	
B : 1773/603-Taxe Foncière	-63 028	-63 028	
3-Budget Depenses Annexes POLE DE LOISIRS	-254 442	-255 317	875
TOTAL BUDGET DIVERS	-729 600	-734 392	4 792

L'augmentation de ce poste est liée au paiement d'une facture de 2010, en 2016, ce qui ne permet pas la récupération de la TVA déductible.

2.5 • Rémunérations (sur recettes, dépenses et liquidation)

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses	-953 238	-969 868	16 630
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes	-1 018 659	-1 018 659	
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation	-147 071	-84 688	-62 383
4-Budget Remuneration PANOFRANCE	-2 118 968	-2 073 215	-45 753
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses	-887 817	-754 488	-133 329
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation	-75 295	-68 629	-6 666
4-Budget Remuneration POLE DE LOISIRS	-1 963 869	-1 823 874	-139 995
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 603	-154 834	231
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-4 237 440	-4 051 923	-185 517

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 31/12/2016.

2.6 • Frais financiers court terme et long terme

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 1771/A400-Autres Frais Financiers Ct	-5 126	-5 126	
B : 1771/A402-Frais Financiers sur Emprunts	-1 550 902	-1 550 902	
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	

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

RECETTES

2.1 • Cession charges foncières

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/140-Cessions Menpenti	13 088 065	13 088 065	
A : 1771/146-Vente Bureaux	1 409 700	1 409 700	
1-Budget Cessions PANOFRANCE	14 497 765	14 497 765	
A : 1773/144-Cession Terrain PCg Vdm	1 934 813	1 934 813	
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	12 361 722	12 361 722	
1-Budget Cessions POLE DE LOISIRS	14 296 535	14 296 535	
TOTAL BUDGET CESSIONS	28 794 300	28 794 300	

Postes inchangés.

2.2 • Remboursements frais de dépollution

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/147-Remboursement RFF/Etat	11 851 750	9 139 209	-2 712 541
A : 1773/148-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	6 433 525	6 433 525	

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 9 139 209 € 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.

* Par Arrêt du 13/03/2017, la cour d'appel administrative a rejeté la requête déposée par la SOLEAM. Le CRAC au 31/12/2016 tient compte de cette décision. Les remboursements ont donc été diminués de 2 712 540,84 €.

2.3 • Participation Collectivité

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/410-Participations Ville Panofrance	-4 591 148	-1 931 031	2 660 117
A : 1773/410-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 012 623	-3 672 741	-2 660 118
A : 1772/200-Participations Ville Equipement Ecole	3 592 015	3 595 898	3 883
A : 1773/411-Participations Amp Pole de Loisirs		-143 693	-143 693
4-Budget Participations	-2 011 756	-2 151 567	-139 811

2.4 • Produits de gestion et divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 1771/400-Produits Financiers	56 662	56 662	
A : 1771/510-Produits Locatifs	840	840	
A : 1771/520-Produits Divers	1 267 067	1 267 067	

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

BILAN CONSOLIDE**CRACL AU 31/12/2016****Bilan prévisionnel TTC : 177-1771-1772-1773**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16
	Budget actualisé		
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 823 152	-273 749	-57 042 926
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 037 652	-430 275	-2 437 927
B : 3-Dépenses.Travaux	-54 937 651	-7 020 389	-65 759 984
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-4 081 782	-1 376 695	-4 885 642
B : 5-Dépenses.Divers	-5 580 865	-432 529	-6 048 922
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 139 060	60 310	-12 139 060
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 024 916	-3	-5 024 919
Sous-total dépenses	-140 625 078	-9 473 330	-153 339 380
A : 1-Recettes.Ventes	51 819 263	11 173 375	61 072 262
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	19 997 850		19 997 850
A : 3-Recettes.Subventions	284 420	58 590	343 010
A : 4-Recettes.Participations concédant	46 931 479	700 169	48 845 067
A : 5-Recettes.Divers	21 326 322	3 444 356	22 236 661
A : 6-Recettes.Financiers	265 744		265 744
Sous-total recettes	140 625 078	15 376 490	152 760 594
D : 8-Dépenses.TVA			578 787

CRAC CAPELETTE au 31/12/16

TRESORERIE CONSOLIDE

CRACL AU 31/12/2016

Bilan prévisionnel TTC : 177-1771-1772-1773

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/16	TVA	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 15-oct
	Budget actualisé								
B : 1-Dépenses.Acquisitions	-56 823 152	-273 749	-57 042 926	-41 078 794	-7 111 848	-5 512 066	-1 085 163	-1 373 356	-881 699
B : 2-Dépenses.Etudes	-2 037 652	-430 275	-2 437 927	-2 119 719	-37 637	-117 528	-81 528	-81 528	13
B : 3-Dépenses.Travaux	-54 937 651	-7 020 389	-65 759 984	-49 582 476	-2 518 774	-5 144 670	-3 291 037	-3 160 808	-2 062 219
B : 4-Dépenses.Honoraires techniques	-4 081 782	-1 376 695	-4 885 642	-3 155 681	-342 244	-566 328	-441 624	-312 420	-67 345
B : 5-Dépenses.Divers	-5 580 865	-432 529	-6 048 922	-4 862 170	-227 068	-299 884	-303 768	-288 297	-67 735
B : 6-Dépenses.Rémunération	-12 139 060	60 310	-12 139 060	-9 047 302	-671 462	-550 936	-343 774	-550 290	-975 296
B : 7-Dépenses.Financiers	-5 024 916	-3	-5 024 919	-5 010 057	-3 059	-5 244	-5 244	-1 311	-4
Sous-total dépenses	-140 625 078	-9 473 330	-153 339 380	-114 856 199	-10 912 092	-12 196 656	-5 552 138	-5 768 010	-4 054 285
A : 1-Recettes.Ventes	51 819 263	11 173 375	61 072 262	39 810 044	2 987 517	960 000		2 491 644	14 823 057
A : 2-Recettes.Participations constructeurs	19 997 850		19 997 850	19 997 850					
A : 3-Recettes.Subventions	284 420	58 590	343 010	343 010					
A : 4-Recettes.Participations concédant	46 931 479	700 169	48 845 067	25 334 625	5 042 216	6 000 000	6 000 000	2 400 000	4 068 226
A : 5-Recettes.Divers	21 326 322	3 444 356	22 236 661	17 719 820	1 937 359	2 422 349	109 451	47 676	6
A : 6-Recettes.Financiers	265 744		265 744	242 097	5 131	8 232	8 232	2 058	-6
Sous-total recettes	140 625 078	15 376 490	152 760 594	103 447 446	9 972 223	9 390 581	6 117 683	4 941 378	18 891 283
D : 8-Dépenses.TVA			578 787	12 280 261	-53 424	-108 828	-108 828	518 148	-11 948 542
Trésorerie Cumulée				871 508	-121 785	-3 036 688	-2 579 971	-2 888 455	1

BILAN ZAC CAPELETTE ET TRESORERIE

CRACL AU 31/12/2016

Bilan prévisionnel TTC au 31/12/16 : 177-ZAC LA CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-45 021 593	-211 087	-45 232 680
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840		-3 746 840
1a-Budget Etudes Générales	-1 400 656	-275 427	-1 676 083
2-Budget Travaux	-13 277 201	-2 611 747	-15 888 948
2a-Budget Démolitions	-4 091 026	-809 971	-4 900 997
2a-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-833 333	-166 667	-1 000 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-2 393 461	-470 832	-2 864 293
2c-Budget Dépollution	-7 410 894	-1 474 928	-8 885 822
2d-Budget Imprévus	-1 000 000	-200 000	-1 200 000
2d-Budget Travaux Réalisés	-1 627 796	-327 331	-1 955 127
3-Budget Depenses Annexes	-4 726 218	-349 352	-5 075 570
4-Budget Remuneration	-8 087 139	1	-8 087 138
5-Budget Frais Financiers	-3 468 887	-4	-3 468 891
Sous-total dépenses	-97 085 044	-6 897 345	-103 982 389
1-Budget Cessions Réalisées	5 133 548	793 834	5 927 382
1a-Budget Cessions	17 891 414	3 142 572	21 033 986
2-Budget Subventions	284 420	58 590	343 010
3-Budget Divers	24 692 614	494 379	25 186 993
4-Budget Participations	49 083 046	1 208 651	50 291 697
Sous-total recettes	97 085 042	5 698 026	102 783 068
TVA Résiduelle			1 199 317

CRAC CAPELETTE au 31/12/16

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 177-ZAC LA CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/100-Acquisitions ZAC Capelette	-27 703 507	-27 703 506					-1
B : 177/101-Acq Parcelle O104-O114 Trav St Jean-Sogima	-122 120	-122 120					
B : 177/102-Acq Trav St Jean-Domicil	-50 000		-49 998				-2
B : 177/104-Acq 855 R5-Grande Loge / 174-182 Rabatau	-1 761 000	-1 761 000					
B : 177/105-Acq Parcelle O25-Sogima	-60 000		-60 000				
B : 177/106-Acq Place Rabatau Bonnefoy (Erilia)	-50 204	-40 204		-10 000			
B : 177/107-Acq Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	-407 880	-407 680	-200				
B : 177/108-Acq 855 C 75-Chapelle Ville de Marseille	-61 236	-61 236					
B : 177/110-Acq Rue G. Eiffel-Sci Fl	-200 000					-200 000	
B : 177/111-Acq Angle 65 Bd Acières/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	-1 400 000		-1 399 998				-2
B : 177/112-Acq Cohen (Murs)	-1 200 000		-1 200 000				
B : 177/113-Acq Terrains Militaires Montfuron	-740 300			-370 150		-370 150	
B : 177/114-Evictions Commerciales	-5 288 986	-1 472 986	-216 000	-3 600 000			
B : 177/115-Acq 50 Rue A. Curtel/75 Acières-Brossette	-1 000 000			-1 000 000			
B : 177/116-Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	-920 000		-920 000				
B : 177/117-Acq 2 Appartements pour Relogement	-317 702	-317 702					
B : 177/149-Préemption et Divers Imprévus	-2 627 486	-46 000	-1 269 192	-403 788	-363 408	-363 408	-181 690
B : 177/150-Frais Annexes ZAC Capelette	-1 312 869	-763 660	4 644	-128 128	-253 424	-172 300	-1
B : 177/160-Relogement	-9 390	-8 293	-1 098				1
1-Budget Foncier	-45 232 680	-32 704 387	-5 111 842	-5 512 066	-616 832	-1 105 858	-181 695
B : 177/118-Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	-25 000				-25 003		3
B : 177/119-Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	-54 240				-54 240		
B : 177/120-Elarg. Haut Curtel N59 Sci Méditerranée	-50 000				-50 000		
B : 177/121-Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	-3 600				-3 600		
B : 177/122-Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	-30 000				-30 000		
B : 177/123-Illet 19-O 70 Vhj	-18 000				-18 000		
B : 177/124-L47-Elargissement Rue Desforges	-20 000				-19 998		-2
B : 177/125-Sci St Esprit (Illet 15)	-2 000 000		-2 000 000				
B : 177/128-Solde Acq Copro m2	-1 546 000	-311 000			-267 500	-267 500	-700 000
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840	-311 000	-2 000 000		-468 341	-267 500	-699 999
B : 177/200-Etudes Générales ZAC	-1 640 083	-1 357 876	-37 637	-81 528	-81 528	-81 528	14
B : 177/201-AMO Rétrocession	-36 000			-36 000			
1a-Budget Etudes Générales	-1 676 083	-1 357 876	-37 637	-117 528	-81 528	-81 528	14
B : 177/412-Travaux VRD	-9 524 172	-9 425 710	-98 462				
B : 177/413-Tvx Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Illet 18	-995 646	-700 897	-294 749				
B : 177/416-Tvx Cadet-Lazer-Bessede	-603 206	-590 495	-12 712				1
B : 177/417-Tvx Rond Point Alexander Paillas	-18 672	-18 672					
B : 177/418-Tvx Sécurisation Aménagement Curtel Abord École	-494 036	-400 194	-93 843				1
B : 177/419-Tvx Piles de Pont Rabatau	-78 845	-78 844					-1
B : 177/420-Tvx Place 1 et 2 : Rabatau Bonnefoy/Chemin de l'Argile	-826 397	-583 359	-167 345	-75 692			-1
B : 177/423-Tvx Voie 02 Liaison Bonnefoy/Rabatau	-500 000					-300 000	-200 000
B : 177/430-Tvx Voie 01 Rue Alexander Entre V10 et V11	-800 000						-800 000
B : 177/431-Tvx Voie 07 Devant Illet 15 + Abords V01 et V12	-453 284				-142 584	-310 702	2
B : 177/434-Tvx Saurel, Abords Eglise	-200 000					-100 001	-99 999
B : 177/437-Tvx Aménagements Square Illet 19	-150 000						-150 000
B : 177/438-Tvx Divers	-405 612	-16 843	-59 157	-101 412	-101 412	-101 412	-25 376
B : 177/439-Tvx Abords Illet 08-Carrefour Bonnefoy-Capelette	-350 000			-150 000	-200 000		
B : 177/440-Tvx Aménagements Provisoires Illet 13	-434 400		-73 716	-360 684			
B : 177/450-Travaux Réhabilitation	-54 678	-54 265	-413				
2-Budget Travaux	-15 888 948	-11 869 279	-800 397	-687 788	-443 996	-812 115	-1 275 373
B : 177/300-Démolitions (Mise en Sécurité , Murage...)	-934 737	-685 183	-54 689	-86 604	-86 604	-21 651	-6
B : 177/301-Démol m2: Hangar Socime	-699 564	-686 993	-12 571				
B : 177/302-Démol m2: Clamois	-174 070				-174 075		5
B : 177/303-Démol m2: Cohen	-103 000				-103 004		4
B : 177/304-Démol m2: Centre Funéraire	-95 481				-95 480		-1
B : 177/305-Démol Chapelle Inrap	-777 919	-764 743	-13 176				
B : 177/306-Démol Maisons Illet 08	-245 124	-22 440	-222 684				
B : 177/308-Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie	-352 141	-7 355	-3 468	-341 318			
B : 177/309-Démolition Blanchisserie 48 Curtel	-151 142	-6 950	-144 192				
B : 177/310-Démolition 145 Bd Rabatau	-96 356	-94 809	-1 548				1
B : 177/311-Démolition 147 Bd Rabatau	-100 000	-230	-39 202	-60 566			-2
B : 177/312-Démolition R5 Partielle	-500 000					-500 005	5
B : 177/313-Démolition Sanitor	-200 000				-200 002		2
B : 177/314-Démolition Crc-4 St Jean	-128 208	-128 208					
B : 177/315-Divers (Services Concédés, Diag)	-343 255	-64 704	-59 639	-97 296	-97 296	-24 324	4
2a-Budget Démolitions	-4 900 997	-2 461 615	-551 169	-585 784	-756 461	-545 980	12

CRAC CAPELETTE au 31/12/16

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	15-oct
B : 177/424-Voie 11: Trav St Jean , de V06 à V23	-250 000			-130 440	-119 570		10
B : 177/425-Voie 11 V23 et V01	-250 000			-94 740	-155 265		5
B : 177/426-Voie 23 (Jusqu'à V11).Suite Démol Crc	-200 000			-200 002			2
B : 177/427-Voie 11: de V01 et V07 (Abords Ilot 15)	-300 000						-300 000
2a-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-1 000 000			-425 182	-274 835		-299 983
B : 177/500-Honoraires Techniques ZAC Capelette	-2 864 293	-1 781 239	-207 663	-269 352	-269 352	-269 352	-67 335
2b-Budget Honoraires Techniques	-2 864 293	-1 781 239	-207 663	-269 352	-269 352	-269 352	-67 335
B : 177/460-Dépollution	-6 840 495	-2 027 905	-749 711	-1 250 112	-1 250 112	-1 250 112	-312 543
B : 177/461-Terres Stockées Ilot 13	-336 833	-262 288	-74 544				-1
B : 177/462-Centrale d'Affinage Rabatau	-600 000			-300 000	-156 516	-143 473	-11
B : 177/464-Evacuation Parcelle m2	-450 000		-77 777	-372 221			-2
B : 177/466-Honoraires Dépollution	-658 494	-136 289	-134 582	-172 272	-172 272	-43 068	-11
2c-Budget Dépollution	-8 885 822	-2 426 482	-1 036 614	-2 094 605	-1 578 900	-1 436 653	-312 568
B : 177/470-Imprévus ZAC Capelette	-1 200 000		-182 609	-313 044	-313 044	-313 044	-78 259
2d-Budget Imprévus	-1 200 000		-182 609	-313 044	-313 044	-313 044	-78 259
B : 177/405-Travaux Matlassor ZAC Capelette	-102 609	-102 608					-1
B : 177/406-Travaux Dattes Lavagne ZAC Capelette	-1 170 648	-1 170 648					
B : 177/407-Travaux Sfic ZAC Capelette	-54 854	-54 854					
B : 177/408-Travaux Spmp ZAC Capelette	-354 678	-354 679					1
B : 177/409-Travaux Bonnefoy ZAC Capelette	-272 338	-272 338					
2d-Budget Travaux Réalisés	-1 955 127	-1 955 127					
B : 177/599-Perte Définitive Associations	-427 858	-427 858					
B : 177/600-Charges de Gestion ZAC Capelette	-2 525 262	-2 154 273	-104 771	-81 912	-81 912	-81 912	-20 482
B : 177/601-Taxe Foncière ZAC Capelette	-1 987 835	-1 263 278	-110 257	-189 012	-189 012	-189 012	-47 264
B : 177/603-Assurance	-107 000	-74 265		-8 320	-12 204	-12 204	-7
B : 177/A510-TVA non Récupérable	-27 615	-27 615					
3-Budget Dépenses Annexes	-5 075 570	-3 947 289	-215 028	-279 244	-283 128	-283 128	-67 753
B : 177/A300-Rémunération Forfaitaire ZAC Capelette	-11 434	-11 434					
B : 177/A310-Rémunération sur Dépenses ZAC Capelette	-4 227 944	-2 734 873	-589 468	-422 794	-338 235	-108 954	-33 620
B : 177/A311-Rémunération sur Frais Financiers 98 ZAC Capelette	-16 910	-16 910					
B : 177/A320-Rémunération sur Recettes ZAC Capelette	-3 209 139	-2 214 877	-40 077	-59 050		-440 232	-454 903
B : 177/A326-Rémunération sur Recettes Abandonnées	-187 046	-172 768	-14 280				2
B : 177/A330-Rémunération sur Recettes / Loyers ZAC Capelette	-101 204	-88 644	-2 639	-4 416	-4 416	-1 104	15
B : 177/A340-Rémunération de Liquidation ZAC Capelette	-333 461						-333 461
4-Budget Remuneration	-8 087 138	-5 239 506	-646 464	-486 260	-342 651	-550 290	-821 967
B : 177/A400-Autres Frais Financiers Ct	-27 299	-27 300					1
B : 177/A401-Interet Ct	-494 585	-479 721	-3 059	-5 244	-5 244	-1 311	-6
B : 177/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 947 007	-2 947 001					-6
5-Budget Frais Financiers	-3 468 891	-3 454 022	-3 059	-5 244	-5 244	-1 311	-11
Sous-total dépenses	-103 982 389	-67 507 822	-10 792 482	-10 776 097	-5 434 312	-5 666 759	-3 804 917
1-Budget Cessions Réalisées	5 927 382	5 927 384					-2
A : 177/150-Vente Vdm Terrain Parc Bonnefoy ZAC Capelette	2 162 000						2 162 000
A : 177/152-Cessions Logements+bureaux ZAC Capelette	1 316 194	1 316 195					-1
A : 177/153-Ilot 8	1 443 092	63 005	1 380 088				-1
A : 177/154-Ilot 12	6 580 800	40 800	-40 800			658 080	5 922 720
A : 177/155-Ilot 15	7 487 040					748 704	6 738 336
A : 177/156-44 Eiffel	960 000			960 000			
A : 177/157-Ilot Fonderie	1 084 860					1 084 860	
1a-Budget Cessions	21 033 986	1 420 000	1 339 288	960 000		2 491 644	14 823 054
A : 177/320-Subventions ZAC Capelette	343 010	343 010					
2-Budget Subventions	343 010	343 010					
A : 177/400-Participations Constructeurs ZAC Capelette	19 997 850	19 997 850					
A : 177/510-Produits Locatifs ZAC Capelette	2 915 737	2 308 013	195 011	255 581	109 451	47 676	5
A : 177/520-Remboursement Dépollution	2 064 324	322 015	1 742 308				1
A : 177/610-Produits Financiers	209 082	185 436	5 131	8 232	8 232	2 058	-7
3-Budget Divers	25 186 993	22 813 314	1 942 450	263 813	117 683	49 734	-1
A : 177/410-Participations Ville à l'Équilibre	26 679 780	26 679 780					
A : 177/411-Participation Métropole à l'Équilibre	23 611 917		5 000 000	6 000 000	6 000 000	2 400 000	4 211 917
A : 177/420-Participations Equipement							
4-Budget Participations	50 291 697	26 679 780	5 000 000	6 000 000	6 000 000	2 400 000	4 211 917
Sous-total recettes	102 783 068	57 183 488	8 281 738	7 223 813	6 117 683	4 941 378	19 034 968
C : 177/710-Emprunts Encaissements	23 220 064	23 220 064					
C : 177/720-Avances Encaissement	12 500 000	12 500 000					
C : 177/800-Crédit de TVA	4	3 214 277	-616 801	-1 074 816	-1 074 816	-447 840	
D : 177/A520-TVA Résiduelle	1 199 317	-2 525 874	522 602	893 748	893 748	893 748	521 345
D : 177/A610-Remboursement Emprunts	-23 220 064	-23 220 067					3
D : 177/A620-Remboursement Avances	-12 500 000						-12 500 000
Sous-total trésorerie transitoire	1 199 321	13 188 400	-94 199	-181 068	-181 068	445 908	-11 978 652
Trésorerie Cumulée		2 864 066	259 123	-3 474 229	-2 971 926	-3 251 399	

TABLEAU DES ECARTS ZAC CAPELETTE

CRACL AU 31/12/2016

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 177-ZAC LA CAPELETTE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier	-44 967 618	-45 021 593	53 975
1a-Budget Enquête Parcellaire	-3 746 840	-3 746 840	
1a-Budget Etudes Générales	-1 370 656	-1 400 656	30 000
2-Budget Travaux	-13 103 780	-13 277 201	173 421
2a-Budget Démolitions	-4 091 026	-4 091 026	
2a-Budget Travaux Abords Ilot 12-15-16	-833 333	-833 333	
2b-Budget Honoraires Techniques	-2 120 939	-2 393 461	272 522
2c-Budget Dépollution	-8 010 155	-7 410 894	-599 261
2d-Budget Imprévus	-1 404 167	-1 000 000	-404 167
2d-Budget Travaux Réalisés	-1 627 796	-1 627 796	
3-Budget Dépenses Annexes	-4 766 538	-4 726 218	-40 320
4-Budget Remuneration	-7 961 930	-8 087 139	125 209
5-Budget Frais Financiers	-3 468 887	-3 468 887	
Sous-total dépenses	-97 473 665	-97 085 044	-388 621
1-Budget Cessions Réalisées	5 133 548	5 133 548	
1a-Budget Cessions	19 811 790	17 891 414	-1 920 376
2-Budget Subventions	284 420	284 420	
3-Budget Divers	24 514 090	24 692 614	178 524
4-Budget Participations	47 729 816	49 083 046	1 353 230
Sous-total recettes	97 473 664	97 085 042	-388 622

BILAN PANOFRANCE / POLE DE LOISIRS CAP EST

CRACL AU 31/12/2016

Bilan prévisionnel TTC au 31/12/16: 1771-PANOFRANCE/1773-POLE DE LOISIRS/1772-ECOLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier PANOFRANCE	-2 812 110	-3 086	-2 815 196
1-Budget Foncier POLE DE LOISIRS	-5 242 609	-5 602	-5 248 211
TOTAL BUDGET FONCIER	-8 054 719	-8 688	-8 063 407
2-Budget Travaux PANOFRANCE	-16 110 085	-3 156 968	-19 267 053
2-Budget Travaux POLE DE LOISIRS	-9 591 827	-1 883 721	-11 475 548
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 441 066	-654 840	-4 095 906
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-29 142 978	-5 695 529	-34 838 507
3-Budget Depenses Annexes PANOFRANCE	-479 075	-78 663	-557 738
3-Budget Depenses Annexes POLE DE LOISIRS	-255 317	-34 068	-289 385
TOTAL BUDGET DIVERS	-734 392	-112 731	-847 123
4-Budget Remuneration PANOFRANCE	-2 073 215		-2 073 215
4-Budget Remuneration POLE DE LOISIRS	-1 823 874		-1 823 874
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834		-154 834
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-4 051 923		-4 051 923
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028		-1 556 028
Sous-total dépenses	-43 540 040	-5 816 948	-49 356 988
1-Budget Cessions PANOFRANCE	14 497 765	2 678 506	17 176 271
1-Budget Cessions POLE DE LOISIRS	14 296 535	2 638 085	16 934 620
TOTAL BUDGET CESSIONS	28 794 300	5 316 591	34 110 891
3-Budget Divers	16 897 303	415 959	17 313 262
4-Budget Participations	-2 151 567	704 936	-1 446 631
Sous-total recettes	43 540 036	6 437 486	49 977 522
TVA Résiduelle	4	-3	-620 529

TRESORERIE PANOFRANCE / POLE DE LOISIRS CAP EST

CRACL AU 31/12/2016

CRAC CAPELETTE au 31/12/16

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 1771-PANOFRANCE/1773-POLE DE LOISIRS/1772-ECOLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires	TTC	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	
1-Budget Foncier PANOFRANCE	-2 815 196	-2 815 197					1
1-Budget Foncier POLE DE LOISIRS	-5 248 211	-5 248 210					-1
TOTAL BUDGET FONCIER	-8 063 407	-8 063 407					
B : 1771/200-Etudes Générales Panofrance	-332 477	-332 477					
B : 1771/300-Démolition Panofrance	-111 228	-111 228					
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-412 924	-412 924					
B : 1771/421-VRD Infrastructures Publiques	-4 335 511	-4 335 511					
B : 1771/422-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-10 149 113	-10 133 296	-15 817				
B : 1771/423-Déplacement Ligne Edf	-1 566 861	-1 566 861					
B : 1771/424-Couverture du Jarret	-778 749	-778 749					
B : 1771/425-Aménagement Paysagers	-1 049 608	-1 049 608					
B : 1771/450-Travaux Imprévus Cap Est	-25 535	-14 755	-1 372	-2 352	-2 352	-2 352	-2 352
B : 1771/500-Honoraires Techniques Cap Est	-505 047	-505 047					
2-Budget Travaux PANOFRANCE	-19 267 053	-19 240 456	-17 189	-2 352	-2 352	-2 352	-2 352
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-429 366	-429 366					
B : 1773/400-Dépollution Pôle de Loisirs	-8 866 453	-7 751 989		-1 114 464			
B : 1773/401-Travaux Pôle de Loisirs	-1 391 209	-1 391 209					
B : 1773/450-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-429 546		-54 670	-93 720	-93 720	-93 720	-93 716
B : 1773/500-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-358 974	-234 270		-124 704			
2-Budget Travaux POLE DE LOISIRS	-11 475 548	-9 806 834	-54 670	-1 332 888	-93 720	-93 720	-93 716
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-4 095 906	-4 085 208	-10 698				
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-34 838 507	-33 132 498	-82 557	-1 335 240	-96 072	-96 072	-96 068
B : 1771/600-Charges de Gestion	-289 392	-230 912	-12 040	-20 640	-20 640	-5 160	
B : 1771/601-Contentieux	-167 193	-167 193					
B : 1771/603-Taxe Foncière	-28 416	-28 416					
B : 1771/700-Promotion	-72 737	-72 737					
B : 1771/A510-Prorata TVA							
3-Budget Depenses Annexes PANOFRANCE	-557 738	-499 258	-12 040	-20 640	-20 640	-5 160	
B : 1773/600-Charges de Gestion	-195 207	-195 207					
B : 1773/601-Contentieux	-31 150	-31 150					
B : 1773/603-Taxe Foncière	-63 028	-63 028					
3-Budget Depenses Annexes POLE DE LOISIRS	-289 385	-289 385					
TOTAL BUDGET DIVERS	-847 123	-788 643	-12 040	-20 640	-20 640	-5 160	
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses	-969 868	-949 818	-17 807	-1 123	-1 123		
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes	-1 018 659	-1 018 658					
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation	-84 688						-84 688
4-Budget Remuneration PANOFRANCE	-2 073 215	-1 968 476	-17 807	-1 123	-1 123		-84 688
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses	-754 488	-684 146	-6 790	-63 553			
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes	-1 000 757	-1 000 757					
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation	-68 629						-68 629
4-Budget Remuneration POLE DE LOISIRS	-1 823 874	-1 684 903	-6 790	-63 553			-68 629
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 834	-154 433	-401				
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-4 051 923	-3 807 812	-24 998	-64 676	-1 123		-153 317
B : 1771/A400-Autres Frais Financiers Ct	-5 126	-5 126					
B : 1771/A402-Frais Financiers sur Emprunts	-1 550 902	-1 550 905					
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 031					
Sous-total dépenses	-49 356 988	-47 348 391	-119 595	-1 420 556	-117 835	-101 232	-249 385
1-Budget Cessions PANOFRANCE	17 176 271	17 176 271					
A : 1773/144-Cession Terrain PCg Vdm	2 150 000	2 150 000					
A : 1773/145-Vente Pôle de Loisirs	14 784 620	13 136 390	1 648 230				
1-Budget Cessions POLE DE LOISIRS	16 934 620	15 286 390	1 648 230				
TOTAL BUDGET CESSIONS	34 110 891	32 462 661	1 648 230				
A : 1771/147-Remboursement RFF/Etat	9 139 209	9 139 209					
A : 1773/148-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	6 608 370	4 441 562	40	2 166 768			
A : 1771/400-Produits Financiers	56 662	56 662					
A : 1771/510-Produits Locatifs	1 004	1 004					
A : 1771/520-Produits Divers	1 508 017	1 508 017					
3-Budget Divers	17 313 262	15 146 454	40	2 166 768			
A : 1771/410-Participations Ville Panofrance	-1 931 031	-1 931 031					1
A : 1773/410-Participations Ville Pole de Loisirs	-3 672 741	-3 672 741					
A : 1772/200-Participations Ville Equipement Ecole	4 300 834	4 258 617	42 217				
A : 1773/411-Participations Amp Pole de Loisirs	-143 693						-143 693
4-Budget Participations	-1 446 631	-1 345 155	42 217				-143 692
Sous-total recettes	49 977 522	46 263 960	1 690 487	2 166 768			-143 692
C : 1771/710-Emprunts Encaissements	7 750 001	7 750 001					
C : 1771/800-Crédit de TVA Remboursé	304 919	304 919					
D : 1771/A520-TVA Résiduelle PANOFRANCE	14 175		2 065	3 540	3 540	3 540	1 490
D : 1773/A520-TVA Résiduelle POLE DE LOISIRS	-889 530	-1 164 330	40 075	68 700	68 700	68 700	28 625
D : 1772/G-TVA Résiduelle ECOLE CAP EST	-50 094	-48 729	-1 365				
D : 1771/A610-Remboursement Emprunts	-7 750 000	-7 750 000					
Sous-total trésorerie transitoire	-620 529	-908 139	40 775	72 240	72 240	72 240	30 115
Trésorerie Cumulée	5	-1 992 570	-380 903	437 549	399 954	362 962	

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

**TABLEAU DES ECARTS PANOFRANCE / POLE DE
LOISIRS
CAP EST**

CRACL AU 31/12/2016

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 1771-PANOFRANCE/1773-POLE DE LOISIRS/1772-ECOLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier PANOFRANCE	-2 812 110	-2 812 110	
1-Budget Foncier POLE DE LOISIRS	-5 242 609	-5 242 609	
TOTAL BUDGET FONCIER	-8 054 719	-8 054 719	
B : 1771/200-Etudes Générales PanoFrance	-277 997	-277 997	
B : 1773/200-Etudes Générales Plc	-358 998	-358 998	
TOTAL BUDGET ETUDES	-636 995	-636 995	
B : 1771/300-Démolition PanoFrance	-93 000	-93 000	
B : 1771/301-Démolition Caserne Eguison	-345 372	-345 372	
B : 1771/421-VRD Infrastructures Publiques	-3 625 146	-3 625 146	
B : 1771/422-Travaux Dépollution Lots Cap Est	-8 486 157	-8 486 157	
B : 1771/423-Déplacement Ligne Edf	-1 310 085	-1 310 085	
B : 1771/424-Couverture du Jarret	-651 128	-651 128	
B : 1771/425-Aménagement Paysagers	-877 599	-877 599	
B : 1771/450-Travaux Imprévus Cap Est	-21 320	-21 320	
B : 1771/500-Honoraires Techniques Cap Est	-432 867	-422 281	-10 586
2-Budget Travaux PANOFRANCE	-15 842 674	-15 832 088	-10 586
B : 1773/400-Dépollution Pôle de Loisirs	-9 841 062	-7 411 649	-2 429 413
B : 1773/401-Travaux Pôle de Loisirs	-1 163 218	-1 163 218	
B : 1773/450-Travaux Imprévus Pole de Loisirs	-357 962	-357 962	
B : 1773/500-Honoraires Techniques Pôle de Loisirs	-538 056	-300 000	-238 056
2-Budget Travaux POLE DE LOISIRS	-11 900 298	-9 232 829	-2 667 469
1-Budget Travaux Gs Cap Est	-3 434 633	-3 441 066	6 433
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-31 177 605	-28 505 983	-2 671 622
B : 1771/600-Charges de Gestion	-246 123	-246 123	
B : 1771/601-Contentieux	-139 801	-139 801	
B : 1771/603-Taxe Foncière	-28 416	-28 416	
B : 1771/700-Promotion	-60 818	-60 818	
B : 1771/A510-Prorata TVA		-3 917	3 917
3-Budget Depenses Annexes PANOFRANCE	-475 158	-479 075	3 917
B : 1773/600-Charges de Gestion	-165 444	-166 319	875
B : 1773/601-Contentieux	-25 970	-25 970	
B : 1773/603-Taxe Foncière	-63 028	-63 028	
3-Budget Depenses Annexes POLE DE LOISIRS	-254 442	-255 317	875
TOTAL BUDGET DIVERS	-729 600	-734 392	4 792
B : 1771/A310-Rémunération sur Dépenses	-953 238	-969 868	16 630
B : 1771/A320-Rémunération sur Recettes	-1 018 659	-1 018 659	
B : 1771/A340-Rémunération de Liquidation	-147 071	-84 688	-62 383
4-Budget Remuneration PANOFRANCE	-2 118 968	-2 073 215	-45 753
B : 1773/A310-Rémunération sur Dépenses	-887 817	-754 488	-133 329
B : 1773/A320-Rémunération sur Recettes	-1 000 757	-1 000 757	
B : 1773/A340-Rémunération de Liquidation	-75 295	-68 629	-6 666
4-Budget Remuneration POLE DE LOISIRS	-1 963 869	-1 823 874	-139 995
4-Budget Remuneration Gs Cap Est	-154 603	-154 834	231
TOTAL BUDGET REMUNERATION	-4 237 440	-4 051 923	-185 517
B : 1771/A400-Autres Frais Financiers Ct	-5 126	-5 126	
B : 1771/A402-Frais Financiers sur Emprunts	-1 550 902	-1 550 902	
5-Budget Frais Financiers	-1 556 028	-1 556 028	
Sous-total dépenses	-46 392 387	-43 540 040	-2 852 347

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 1771-PANOFRANCE/1773-POLE DE LOISIRS/1772-ECOLE CAP EST

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions PANOFRANCE	14 497 765	14 497 765	
1-Budget Cessions POLE DE LOISIRS	14 296 535	14 296 535	
TOTAL BUDGET CESSIONS	28 794 300	28 794 300	
A : 1771/147-Remboursement RFF/Etat	11 851 750	9 139 209	-2 712 541
A : 1773/148-Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	6 433 525	6 433 525	
A : 1771/400-Produits Financiers	56 662	56 662	
A : 1771/510-Produits Locatifs	840	840	
A : 1771/520-Produits Divers	1 267 067	1 267 067	
3-Budget Divers	19 609 844	16 897 303	-2 712 541
A : 1771/410-Participations Ville Panofrance	-4 591 148	-1 931 031	2 660 117
A : 1773/410-Participations Ville Pole de Loisirs	-1 012 623	-3 672 741	-2 660 118
A : 1772/200-Participations Ville Equipement Ecole	3 592 015	3 595 898	3 883
A : 1773/411-Participations Amp Pole de Loisirs		-143 693	-143 693
4-Budget Participations	-2 011 756	-2 151 567	-139 811
Sous-total recettes	46 392 388	43 540 036	-2 852 352

ZAC CAPELETTE

COMPARATIF 2016

REEL 2016
OP.177 ZAC CAPELETTE

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Trav St Jean-Sogima	100 000	122 120	22 120	Prévision inférieure
	R5-Glf	1 700 000	1 761 000	61 000	Prévision inférieure
	Place Rabatau/Chemin Argile-Automobile Club	410 000	407 680	-2 320	
	Chapelle Ville de Marseille	61 236	61 236	0	
	Terrains Militaires Montfuron+berges+'Onyx'	413 825	0	-413 825	Acquisition Ville
	Evictions Commerciales	865 200	790 836	-74 364	Résilisation bail groupe capelette sous estimée, Ribière anticipée,
	Préemption	50 000	46 000	-4 000	FUNERARIUM et Noireclerc décalés sur 2017
	Frais Annexes ZAC Capelette	108 008	62 855	-45 153	Prévision PARASCANDOLA supérieure
	Relogement	8 393	2 413	-5 980	liés aux dépenses d'acquisition
Somme 1-Budget Foncier		3 716 662	3 254 140	-462 522	
	Etudes Generales ZAC Capelette	77 880	90 116	12 236	Prévision inférieure
	Voie 07-Voie 13-Rue Curtel-Ilot 18	778 376	700 897	-77 479	Paiement décalé sur 2017
	Rond Point Alexander Paillas		582	582	
	Securisation Aménagement Curtel Abord École	447 867	400 194	-47 673	Paiement décalé sur 2017
	Place 1: Rabatau Bonnefoy	579 353	583 359	4 006	
	Divers	41 200	16 843	-24 357	
	Travaux Réhabilitation	45 000	34 715	-10 285	Poste surrestimé
Somme 2-Budget Travaux		1 969 676	1 826 706	-142 970	
	Démolitions (mise en sécurité, murages)		29 460	29 460	Divers mise en sécurité , murage
	M2: Hangar Socime	695 947	686 993	-8 954	12K€ à solder sur 2017
	Chapelle Inrap		57 085	57 085	Prévu en totalité sur 2017
	Maisons Ilot 08	50 000	22 440	-27 560	Solde marché sur 2017
	Démolition 167/169/171 Rabatau Raffinerie		7 355	7 355	Prévu en totalité sur 2017
	Démolition Blanchisserie		6 950	6 950	Prévu en totalité sur 2017
	Démolition 145 Bd Rabatau	84 000	87 360	3 360	
	Demolition 147 Bd Rabatau		230	230	
	Démolition Crc-4 St Jean	125 000	128 208	3 208	
	Divers (Services Concédés, Diag)	121 000	50 654	-70 346	Poste surrévalué
Somme 2a-Budget Démolitions		1 075 947	1 076 735	788	
	Honoraires Techniques ZAC Capelette	224 937	215 898	-9 039	
Somme 2b-Budget Honoraires Techniques		224 937	215 898	-9 039	
	Dépollution	73 000	12 095	-60 905	Etudes surestimées
	Terres Stockées Ilot 13	327 859	262 288	-65 571	74K€ à solder sur 2017
Somme 2c-Budget Dépollution		400 859	274 383	-126 476	
	Charges de Gestion ZAC Capelette	150 000	131 392	-18 608	
	Taxe Foncière ZAC Capelette	78 921	99 000	20 079	Taxe foncière arrivée avec du retard
	Assurance		8 721	8 721	Nouveau poste
	TVA non Récupérable	656	0	-656	
Somme 3-Budget Dépenses Annexes		229 577	239 114	9 537	
	Rémunération sur Dépenses ZAC Capelette	347 991	303 126	-44 865	Liées aux dépenses
	Rémunération sur Recettes ZAC Capelette	85 716	34 873	-50 843	Liées aux recettes, encaissement REM Ilot 8 sur 2017
	Rémunération sur Recettes / Loyers ZAC Capelette	0	7 800	7 800	Compris dans les rém. Sur recettes
Somme 4-Budget Remuneration		433 707	345 799	-87 908	
	Intérêts sur Emprunts	16 490	16 490	0	
Somme 5-Budget Frais Financiers		16 490	16 490	0	
	TVA Résiduelle	0	0	0	
	Crédit de TVA	-189 154	-208 745	-19 591	
Somme Aa50-TVA		-189 154	-208 745	-19 591	
	Remboursement Emprunts	825 000	825 000		
	Remboursement Avances	0	0		
Somme Aa60-Remboursement Financement		825 000	825 000	0	
Total		8 703 701	7 865 521	-838 180	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Cessions Logements+bureaux ZAC Capelette	1 886 450	1 279 005	-607 445	AA Ilot 16 et signature de l'AA ilot 8 (versement décalé sur 2017)
Somme 1-Budget Cessions		1 886 450	1 279 005	-607 445	
	Subventions ZAC Capelette	0	0		
Somme 2-Budget Subventions		0	0	0	
	Participations Constructeurs ZAC Capelette	1 742 953	1 742 953	0	Solde ilot 16
	Produits Locatifs ZAC Capelette	110 000	111 910	1 910	
	Remboursment Dépollution	0	0	0	
	Produits Financiers	10 094	8 627	-1 467	Trésorerie au 31/12/15:2,2M€, Prévision trésorerie fin 2016:672K€ ; réel trésorerie: 871K€
Somme 3-Budget Divers		1 863 047	1 863 490	443	
	Participations Ville à l'Équilibre	0	0		
	Participation Métropole à l'Équilibre	0	0		
Somme 4-Budget Participations		0	0	0	
Total		3 749 497	3 142 494	-607 003	

VARIATION 2016

-4 954 204	-4 723 027	231 177
-------------------	-------------------	----------------

Reçu au Contrôle de légalité le 24 juillet 2017

REEL 2016
OP.1771-1772-1773

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Somme 1-Budget Travaux Gs Cap Est	28 636	28 636	0	
	Charges de Gestion	25 194	4 515	-20 679	
	Contentieux	0	21 684	21 684	
	Somme 3-Budget Depenses Annexes	25 194	26 199	1 005	RAS
	Rémunération sur Dépenses	1 050	1 093	43	
	Somme 4-Budget Remuneration	1 050	1 093	43	
	Somme 4-Budget Remuneration Gs Cap Est	1 074	1 112	38	
Total		55 954	57 041	1 087	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart	Commentaires
	Remboursement RFF/Pôle de Loisirs	3 375 186	3 374 646	-540	
	Somme 3-Budget Divers	3 375 186	3 374 646	-540	
	Somme 4-Budget Participations	30 997	0	-30 997	Remboursé en février 2017
Total		3 406 183	3 374 646	-31 537	

VARIATION 2016	3 350 229	3 317 606	-32 623
-----------------------	------------------	------------------	----------------

VARIATION GLOBALE 2016	-1 603 975	-1 405 421	198 554
-------------------------------	-------------------	-------------------	----------------

ZAC CAPELETTE**CRACL AU 31/12/2016****ANNEXE II : CESSIONS A VENIR**

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2	Prix par M2	Commentaire	Date CV	Date AA
1a-Budget Cessions	855C142-144-145-148 Cession Sogima Ilot 8	1 202 577 €	1496 m2	803,86 €/m2		23/10/2014	20/12/2016
1a-Budget Cessions	44 EIFFEL	800 000				31/12/2018	31/12/2018
1a-Budget Cessions	Ilot 12 Commerces	324 000 €	1080 m2	300 €		31/12/2020	31/12/2021
1a-Budget Cessions	Ilot 12 LIBRE	5 160 000 €	8600 m2	600 €		31/12/2020	31/12/2021
1a-Budget Cessions	Ilot 15 BUREAUX	2 500 000 €	10000 m2	250 €		31/12/2020	31/12/2021
1a-Budget Cessions	Ilot 15 COMMERCES	463 200 €	1544 m2	300 €		31/12/2020	31/12/2021
1a-Budget Cessions	Ilot 15 LIBRE	3 276 000 €	5460 m2	600 €	17 004-10 000-1 544	31/12/2020	31/12/2021
1a-Budget Cessions	Ilot FONDERIE BUREAUX	491 250 €	1965 m2	250 €	R+1 à R+6	31/12/2020	31/12/2020
1a-Budget Cessions	Ilot FONDERIE COMMERCES	13 200 €	44 m2	300 €	RDC	31/12/2020	31/12/2020
1a-Budget Cessions	Ilot FONDERIE LIBRE	399 600 €	666 m2	600 €	R+7 à r+8	31/12/2020	31/12/2020
Somme 1a-Budget Cessions		14 629 827					

ZAC CAPELETTE

CRACL AU 31/12/2016

ANNEXE III : DÉTAIL DES ACQUISITIONS FONCIERES A VENIR

CRAC CAPELETTE au 31/12/16

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2		Prix par M2	Commentaire	Date
1-Budget foncier	856 C 149-Automobile Club	407 880 €	0	m2	0	lots 1/2 et 4	11/04/2016
1-Budget foncier	855 C 75 -Chapelle Ville de Marseille	61 236 €	0		0	Bd Fernand BONNEFOY	29/04/2016
1-Budget foncier	855 R5-GRANDE LOGE / 174-182 Rbatau	1 761 000	0		0	Lots 1/2/3/4/5 et 10	28/10/2016
1-Budget foncier	Parcelle O104-O114 Trav Saurel-Sogima	62 248 €	0	m2	0	855 O25	28/02/2017
1-Budget foncier	Parcelle O104-O114 Trav St Jean-Sogima	59 872 €	4462	m2	0	855 O25	28/02/2017
1-Budget foncier	Acq 50 Rue A. Curtel-Alma Invest	920 000	0		0		31/12/2017
1-Budget foncier	Acq Angle 65 Bd Aciéries/Rue G.Eiffel-Sci Jlb	1 400 000	0		0		31/12/2017
1-Budget foncier	Acq Cohen (Murs)	1 200 000	0		0		31/12/2017
1-Budget foncier	Acq Terrains Militaires Montfuron	740 300	0		0		01/01/2018
1-Budget foncier	Acq 50 Rue A. Curtel/75 Aciéries-Brossette	1 000 000	0		0		01/03/2018
1-Budget foncier	Acq Rue G. Eiffel-Sci FI	200 000	0		0		01/06/2020
Somme 1-Budget foncier		3 272 236					
1a-Budget Enquête Parcellaire	BEITONE-64 Bd Lazer (cadastre 74 Curtel)	221 000 €	0		0	Lots 23&1/8 Lot 29	27/02/2015
1a-Budget Enquête Parcellaire	LO MONACO-74 Bd Lazer (cadastre 64a Curtel)	90 000 €	855	m2	0	Lots 27&1/8 Lot 29	30/03/2015
1a-Budget Enquête Parcellaire	PANNARIELLO	107 000 €	0		0		31/12/2017
1a-Budget Enquête Parcellaire	B : 177/125-Sci St Esprit (Ilot 15)	2 000 000 €					31/12/2017
1a-Budget Enquête Parcellaire	SCI CAPLAZ	107 000 €	0		0		31/12/2018
1a-Budget Enquête Parcellaire	Elarg. Lazer P72 Partie Nexilis	25 000 €	0		0		31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	Elarg. Lazer P74 Partie Sfic	54 240 €					31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	Elarg. Haut Curtel N59 Sci Mediterranée	50 000 €					31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	Elarg. Haut Curtel N 58 Partie	3 600 €					31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	Elarg. Haut Curtel N 9 Partie Esat	30 000 €					31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	Ilot 19-O 70 Vhj	18 000 €					31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	L47-Elargissement Rue Desforges	20 000 €					31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	LIGER	107 000 €	0		0		31/12/2019
1a-Budget Enquête Parcellaire	BOUCHET	107 000 €	0		0		31/12/2021
1a-Budget Enquête Parcellaire	EN NASR	700 000 €	0		0	Lot 2/3/12	31/12/2021
1a-Budget Enquête Parcellaire	VEGA	107 000 €	0		0		31/12/2021
Somme 1a-Budget Enquête Parcellaire		3 746 840					
Evictions commerciales	EXPANSION 3000	57 000 €	0		0		30/01/2015
Evictions commerciales	SCI NPC	458 000 €	0		0		30/01/2015
Evictions commerciales	SNC BERGERAC	167 150 €	0		0		30/01/2015
Evictions commerciales	GROUPE CAPELETTE	390 836 €	0		0		04/05/2016
Evictions commerciales	RIBIERE	400 000 €	0		0		30/11/2016
Evictions commerciales	NOIRECLERC 855M2	216 000 €	0		0	indemnité	27/01/2017
Evictions commerciales	SANITOR	2 400 000 €	0		0		30/06/2017
Evictions commerciales	BROSSETTE	1 000 000 €	0		0		30/06/2018
Evictions commerciales	ULTRAS	200 000 €	0		0		30/06/2018
Somme Evictions commerciales		5 288 986					
Préemption	855 P83 11 Bd schoesling -PARASCANDOLA	46 000 €	0		0	Lots 35 et 36	11/03/2016
Préemption	Sci St Esprit (Ilot 15)	1 000 000 €					31/12/2017
Somme Préemption		1 046 000					
Total		17 894 362					

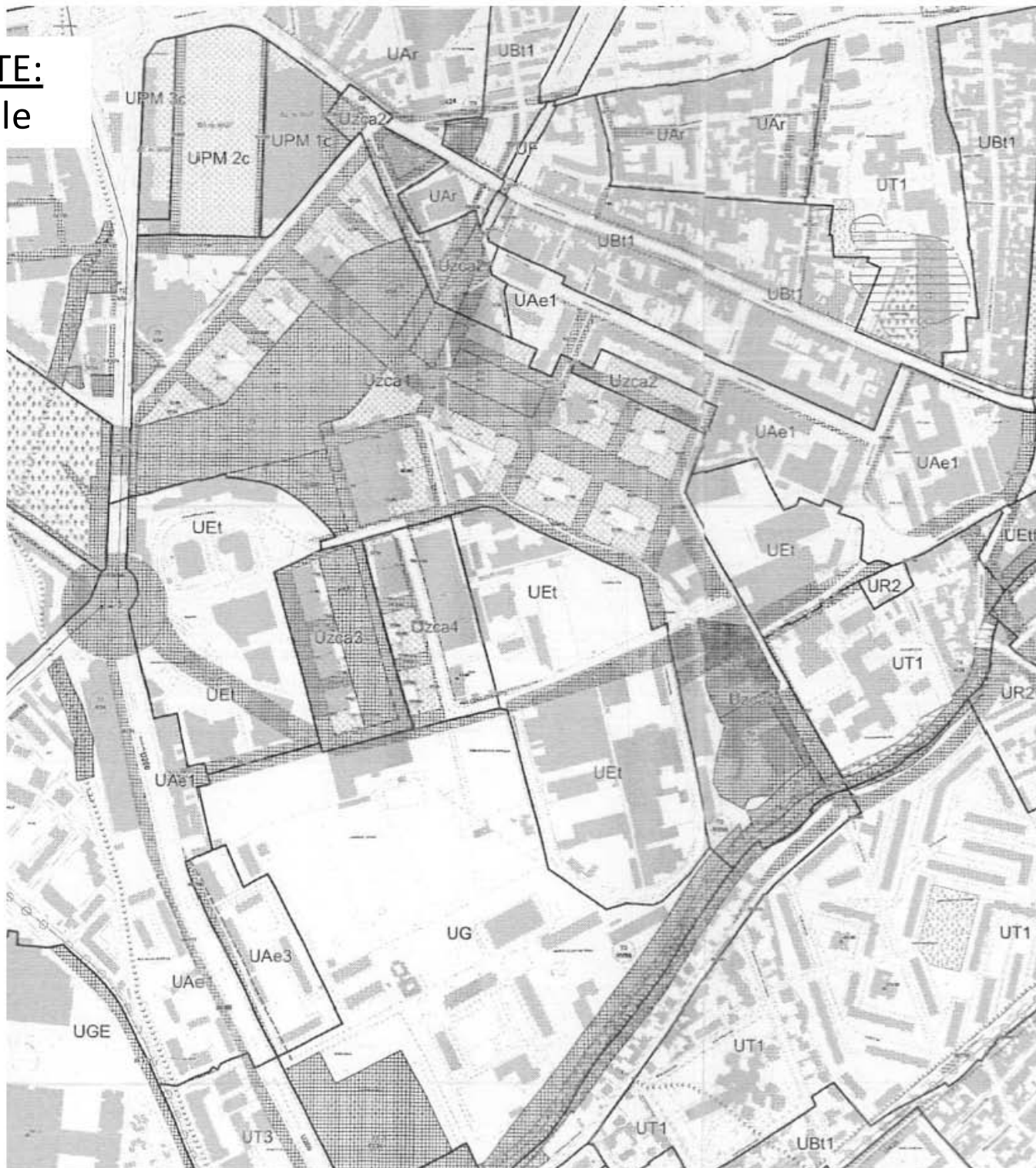
CRAC CAPELETTE au 31/12/16

CARTOGRAPHIE
CRAC au 31/12/2016

ZAC de la CAPELETTE Plan de situation



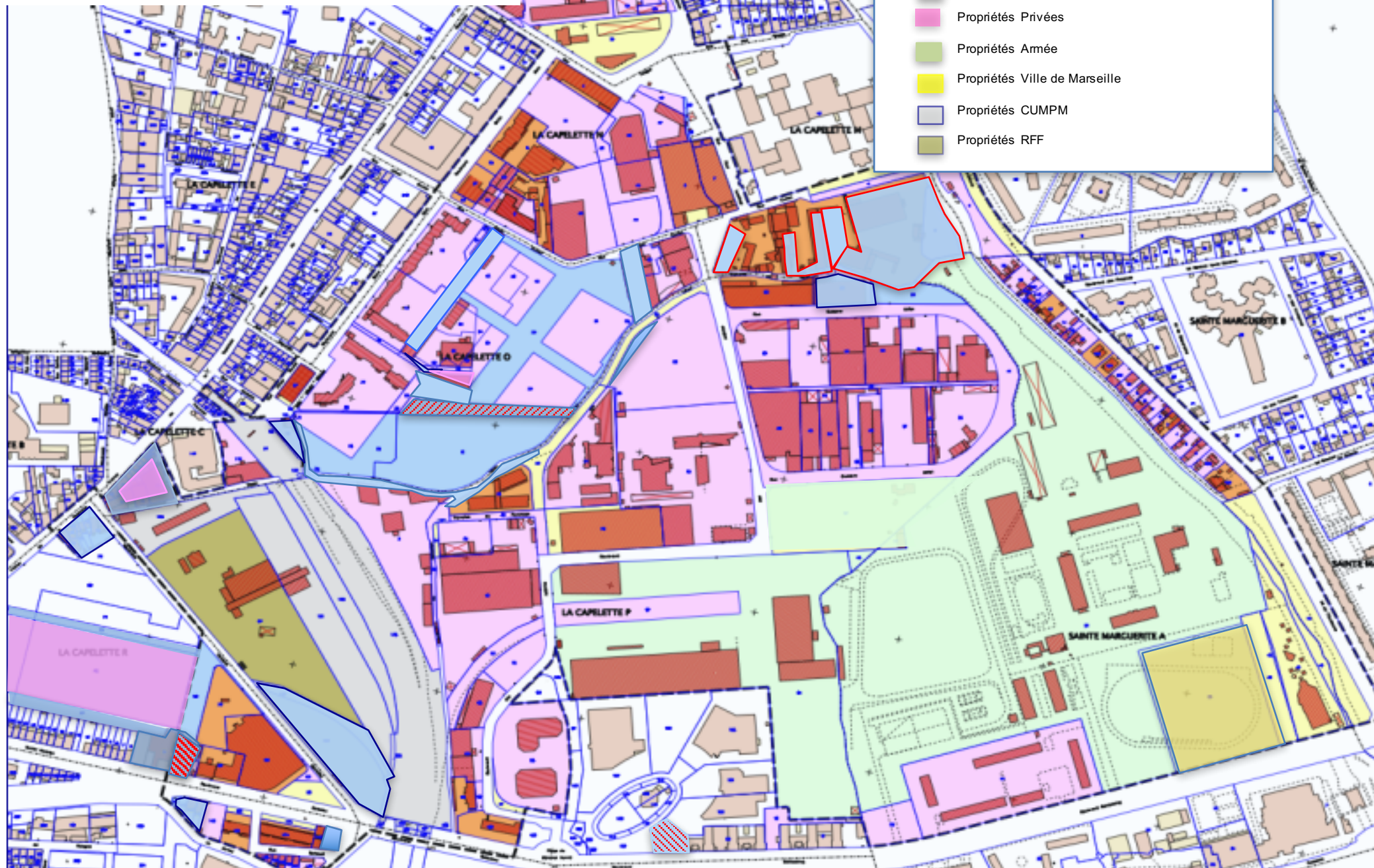
ZAC CAPELETTE:
PLU applicable



ZAC CAPELETTE:

Avancement acquisitions foncières

Au 31/12/2016

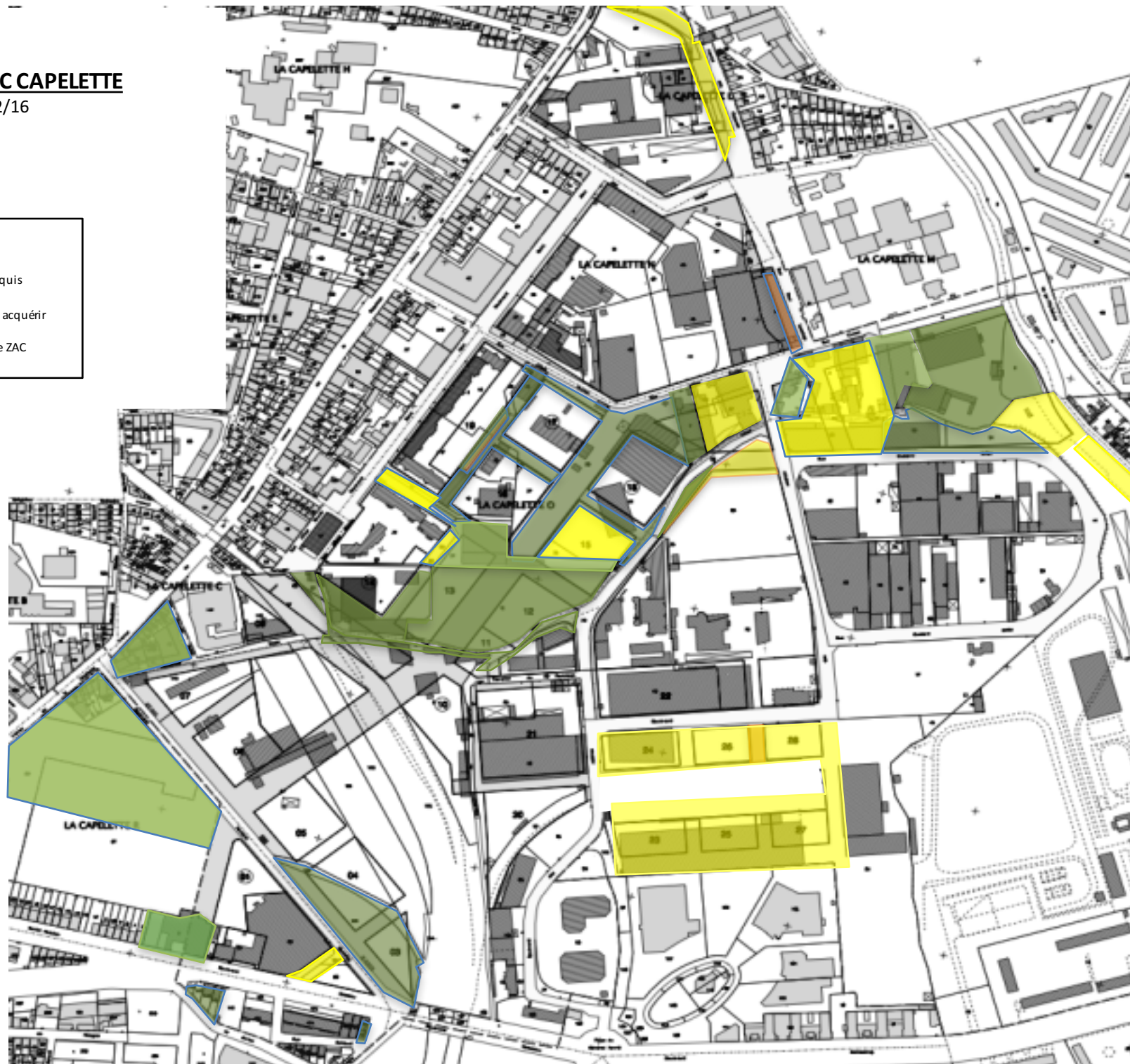


FONCIER ZAC CAPELETTE

CRAC AU 31/12/16

LEGENDE:

- Foncier acquis
- Foncier à acquérir
- Limite de ZAC

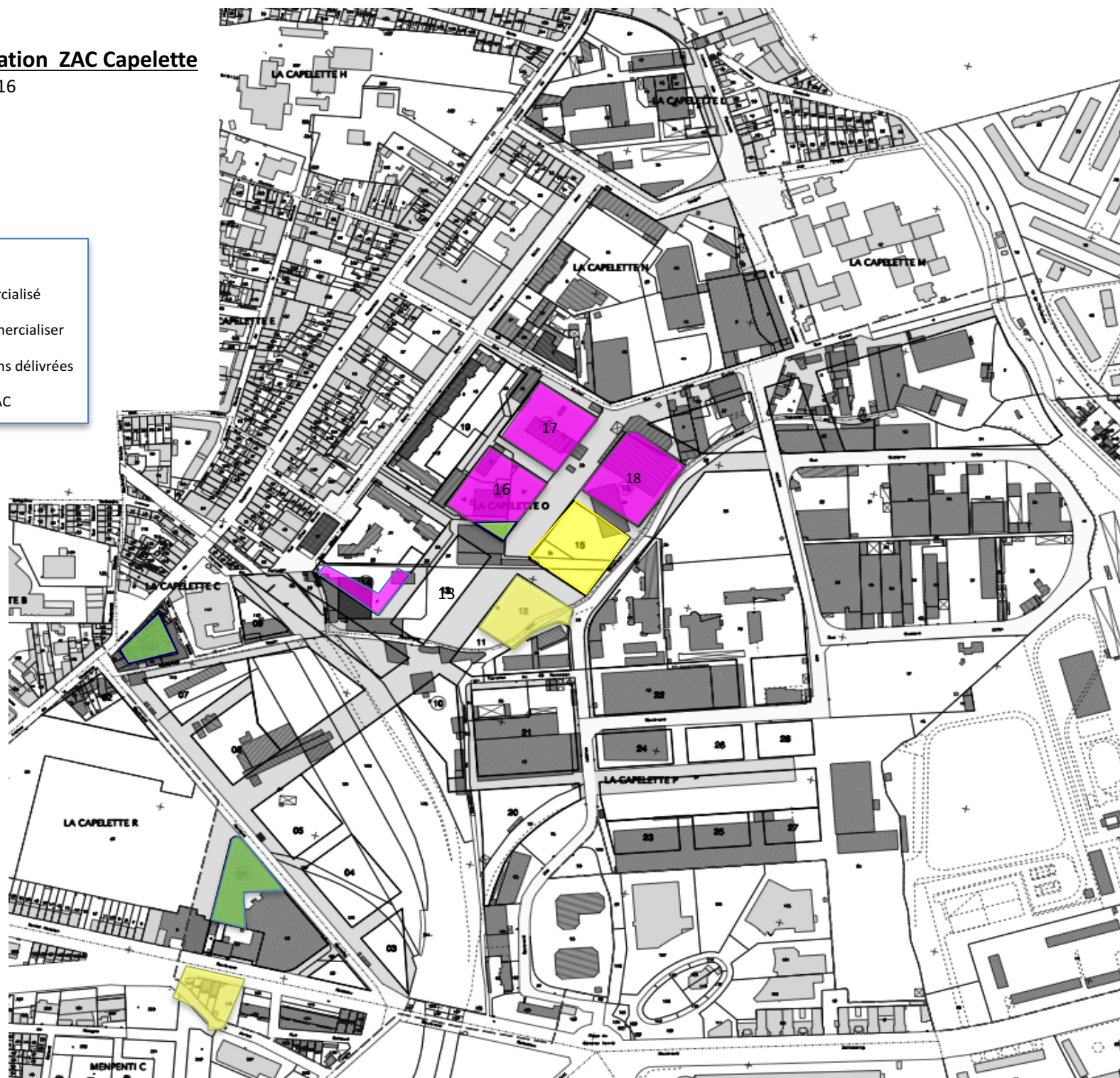


Commercialisation ZAC Capelette

CRAC AU 31/12/16

LEGENDE

- Îlot commercialisé
- Îlots à commercialiser
- Participations délivrées
- Limite de ZAC

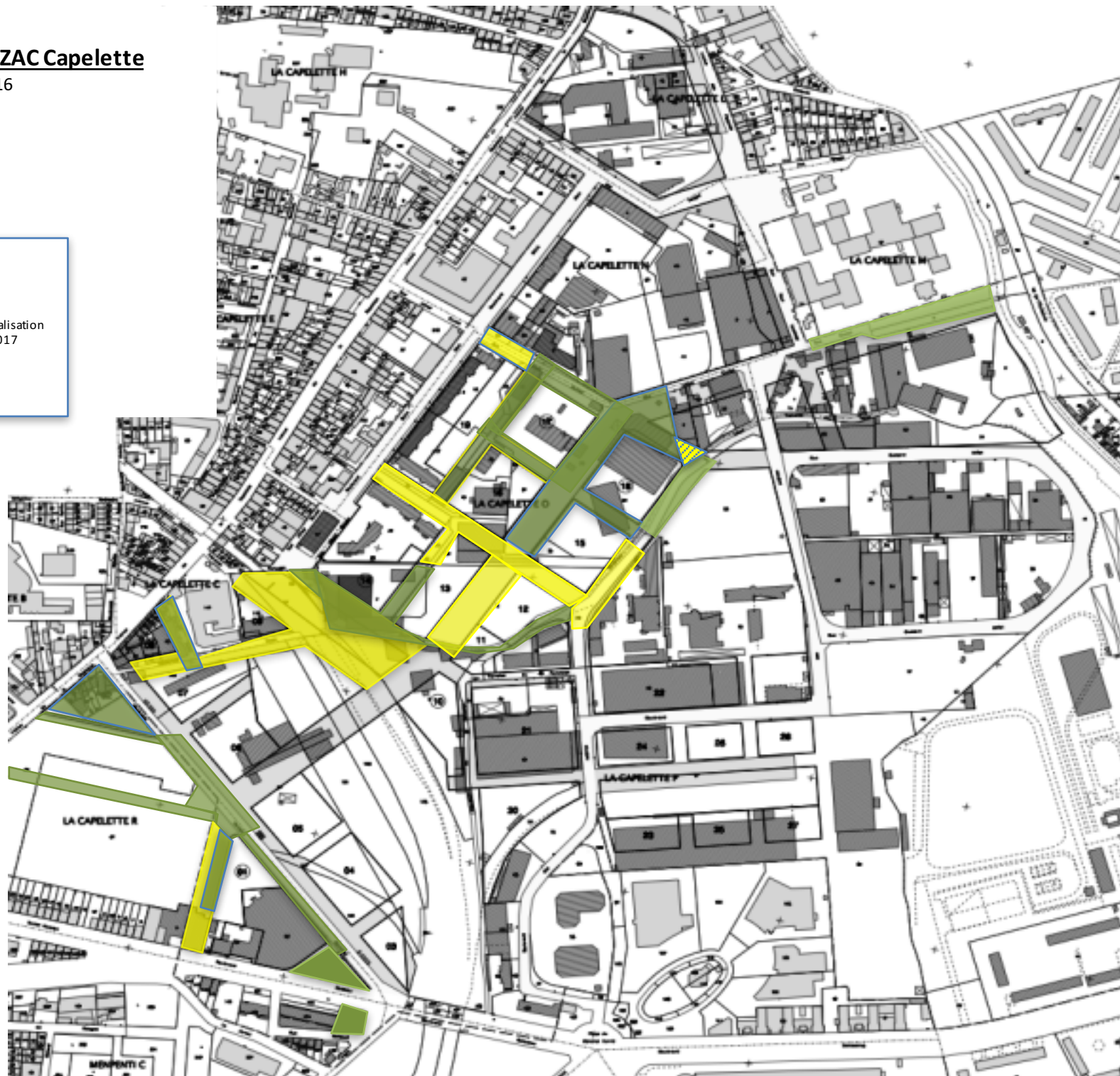


Travaux VRD ZAC Capelette

CRAC AU 31/12/16

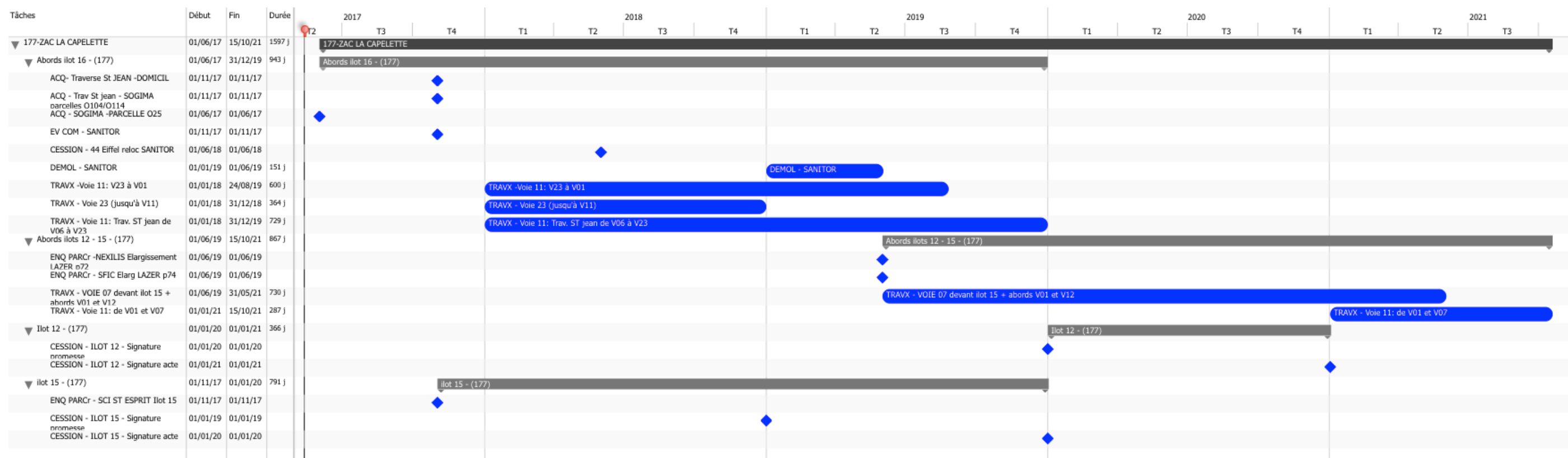
LEGENDE

-  VRD réalisés
-  VRD en cours de réalisation ou programmés pour 2017
-  VRD à réaliser
-  Limite de ZAC

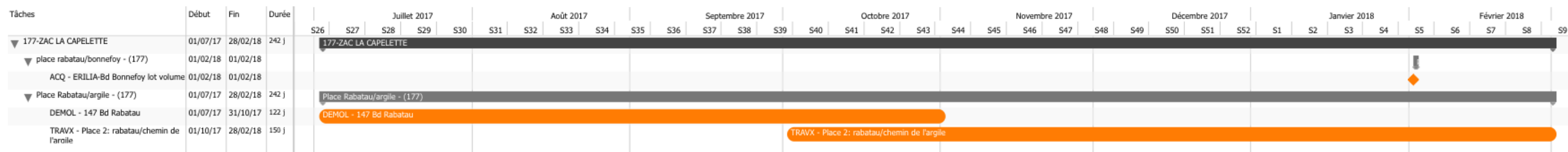


ZAC Capelette CRAC au 31/12/2016

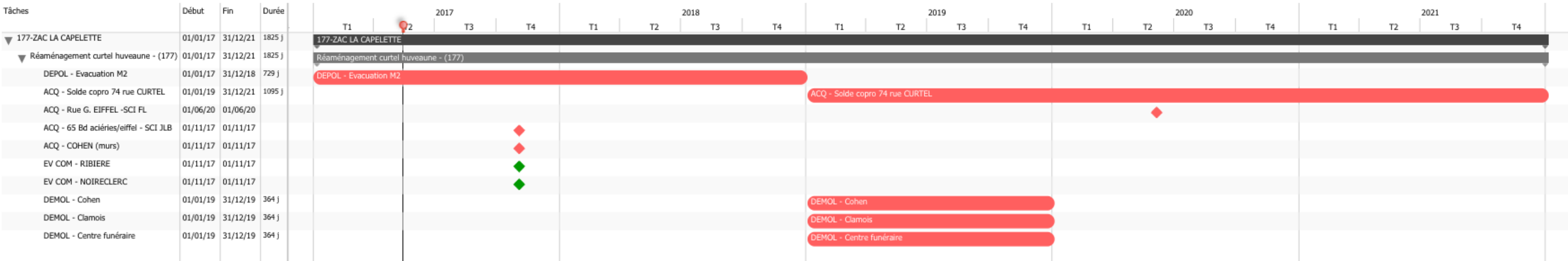
Secteur ilots 12-15 et 16 : Acquisitions / Cessions / Travaux démolition / Travaux VRD :



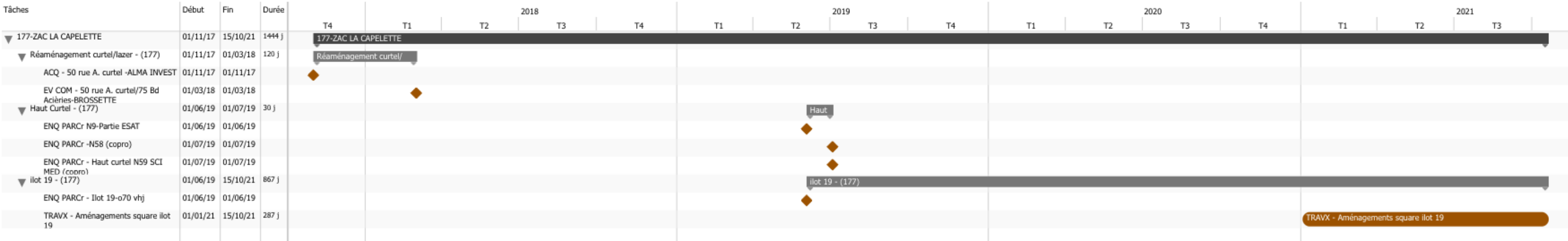
Secteur Place Rabatau / Argile



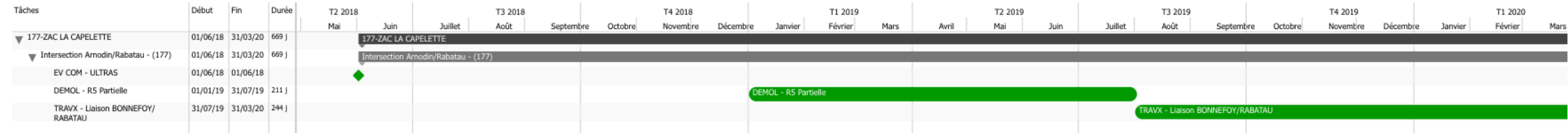
Secteur Curtel / Huveaune (parcelle M2) :



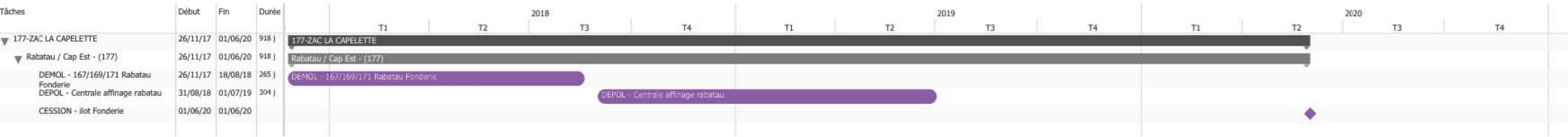
Secteur Curtel / ilot 19 :



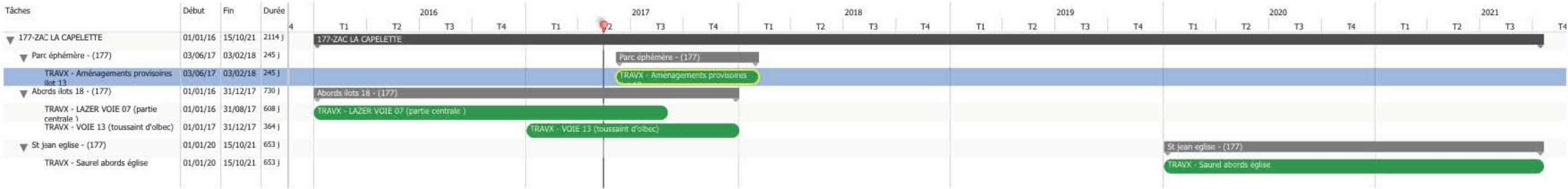
Secteur voir 02 / Rabatau :



Secteur Rabatau / Cap Est :



Autres :



METROPOLE

SOLEAM

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



OPERATION D'AMENAGEMENT

LA CAPELETTE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N°96/264**

**AVENANT N° 17
T1600911CO**

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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 Général des Collectivités Locales, par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille, 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 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 Capelette à compter du 1er janvier 2016.

Par délibération de la Métropole n°URB 021-1425/16/CM du 15 décembre 2016, le CRAC au 31/12/2015 et **l'avenant n°16 (convention n°17/0107)** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent 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) ; ainsi que le nouvel échéancier de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan .

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 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 augmente, et que l'échéancier de son versement évolue pour s'adapter aux besoins de trésorerie de l'opération en fonction du programme immobilier envisagé pour l'ilot 15 de laZAC.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- d'approuver le nouveau montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et son échéancier de versement;

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 153 339 380€ TTC (hors ZAC FERRIE CAPELETTE) 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.

Le montant de la participation de la Collectivité à l'équilibre de l'opération est portée à 48 845 067 € (hors ZAC FERRIE CAPELETTE).

La Ville de MARSEILLE a versé 26 679 780 € (hors ZAC FERRIE CAPELETTE) au 31/12/16.

Au titre du groupe scolaire CAP EST, la somme de 42 217 € est encore due et sera versée en 2017

Le solde, soit la somme de 23 611 917 €, sera versé par la Métropole, concédant de l'opération, suivant l'échéancier de versement suivant :

2017 :	5 000 000 €
2018 :	6 000 000 €
2019 :	6 000 000 €
2020 :	2 400 000 €
2021 :	4 068 226 €

ARTICLE 2 :

Le présent avenant sera transmis pour signature par la Métropole Aix Marseille Provence aux représentants 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	Pour le concessionnaire :
Henri PONS	Jean-Yves MIAUX

VILLE DE MARSEILLE

METROPOLE

SOLEAM



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



**AVENANT N°1
A LA
CONVENTION D'AVANCE DE TRÉSORERIE**

N°05-517

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

« CAPELETTE »

ENTRE :

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°15/1210/UAGP en date du 16 décembre 2015,

ci-après dénommée « La Ville »

ET :

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 EXPOSE

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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille a approuvé un avenant n°3 au 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 de la Ville de Marseille a approuvé un avenant n°4 à la convention afin d'harmoniser les stipulations des Traités 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 de la Ville de Marseille 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 de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 Général des Collectivités Locales, par délibération n°05/0146/TUGE du 21 mars 2005, a été approuvée 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 du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 de la Ville de Marseille 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 du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 du Conseil municipal de la Ville de Marseille 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 Capelette à compter du 1er janvier 2016.

Par délibération n° URB 021-1425/16/CM du 15 décembre 2016, le CRAC au 31/12/2015 et **l'avenant n°16 (convention n°17/0107)** à la concession d'aménagement ont été validés et intègrent 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) ; ainsi que le nouvel échéancier de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan .

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 de l'opération, certains postes de dépenses (budget études et travaux principalement) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Il en résulte que l'avance versée en 2006 sera remboursée au terme contractuel de la convention publiée d'aménagement.

Ainsi, le présent avenant a pour objet :

- de substituer la Métropole Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'avance n°05/517 de l'opération ZAC CAPELETTE.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Est constatée, en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'avance n°05/517 relative à l'opération ZACCAPELETTE.

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 Ville de Marseille notifiera le présent avenant à la Métropole et au concessionnaire.

ARTICLE 4

Une fois signé par la Ville, 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

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

Laure-Agnès CARADEC

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX