

SOLEAM

* *

 *

METROPOLE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »
N° 13/00019**

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

Concession d'Aménagement « VALLON DE MALPASSE SITE DES CEDRES NORD »

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée par DCM 12/1164/DEVD du 10/12/2012, transmise au Préfet le 19/12/2012, notifiée le 31/01/2013
	Avenant n°1 approuvé par DCM 14/0268/UAGP du 30/06/2014 : extension périmètre concession aux îlots 7, 8, 10, 21 et 22
	Avenant n°2 approuvé par DCM 14/0580/UAGP du 10/10/2014 : extension durée concession de 2 ans soit jusqu'au 31/01/2019
	Avenant n°3 approuvé par DCM 15/0197/UAGP du 13/04/2015 : nouveau bilan et augmentation de la participation de la Ville
	Avenant n°4 approuvé par DCM 15/0479/UAGP du 29/06/2015 : traverse des Cypres, centre commercial, extension durée concession de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
	Avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 : constate le transfert de concédant
	Avenant n°6 approuvé par DCM AMPM URB 017-1097/16/CM du 17/10/16 : CRAC au 31/12/2015 + avenant 3 à la convention d'avance et de trésorerie + convention financière Ville/Soleam
Durée initiale :	4 ans, soit jusqu'au 31/01/2017
Prorogation :	Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2019 (cf avenant n°2) Prorogation de 2 ans, soit jusqu'au 31/01/2021
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT hors cessions de terrains au concédant, à la CUMPM et à la Foncière Logement Rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT du budget initial annexé à la concession (hors rémunération concessionnaire, frais financiers et participations du concédant).

CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	3 hectares environ
Vocation :	Logements, commerces et services
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
Programme global de construction :	25 000 m ² de SDP
Maîtrises foncières :	17 %
Commercialisation :	4,63 %

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

DUP :	à élaborer Délibération DUFVS 14/12346/CC du 19/12/2014 du Conseil de la Communauté Urbaine MPM : instauration du DPUR sur le Centre commercial les Cèdres et délégation à SOLEAM.
-------	--

ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC au 31/12/2015 approuvé par délibérations du Conseil de la Métropole AMPM URB 017-1097/16/CM
Budget d'origine :	4 783 541 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	13 662 386 € TTC
Participation d'origine :	172 989 € TTC
Participation du CRAC au 31/12/2016 :	4 730 358 € TTC
Participation versée au 31/12/2016 :	2 070 331 €
Participation aux équipements de la Métropole :	392 147 € TTC
Participation aux équipements versée au 31/12/16 :	360 000 € TTC

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

Contexte et genèse de l'opération Malpassé

La Ville de Marseille a approuvé la convention pluriannuelle de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé-Cèdres-Cyprès-Lauriers-Genêts par délibération de son Conseil Municipal du 8 février 2010, au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dont la convention a été signée par les partenaires le 28 juin 2010.

L'objectif du PRU consiste à accélérer la mutabilité d'un quartier déconnecté des pôles d'attractivité de l'agglomération, comptant un vaste foncier non exploité, presque exclusivement constitué d'un parc social vétuste, vers un véritable quartier urbain.

La Ville de Marseille a confié à la SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2012, une concession publique pour la réalisation de l'aménagement du Vallon de Malpassé dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

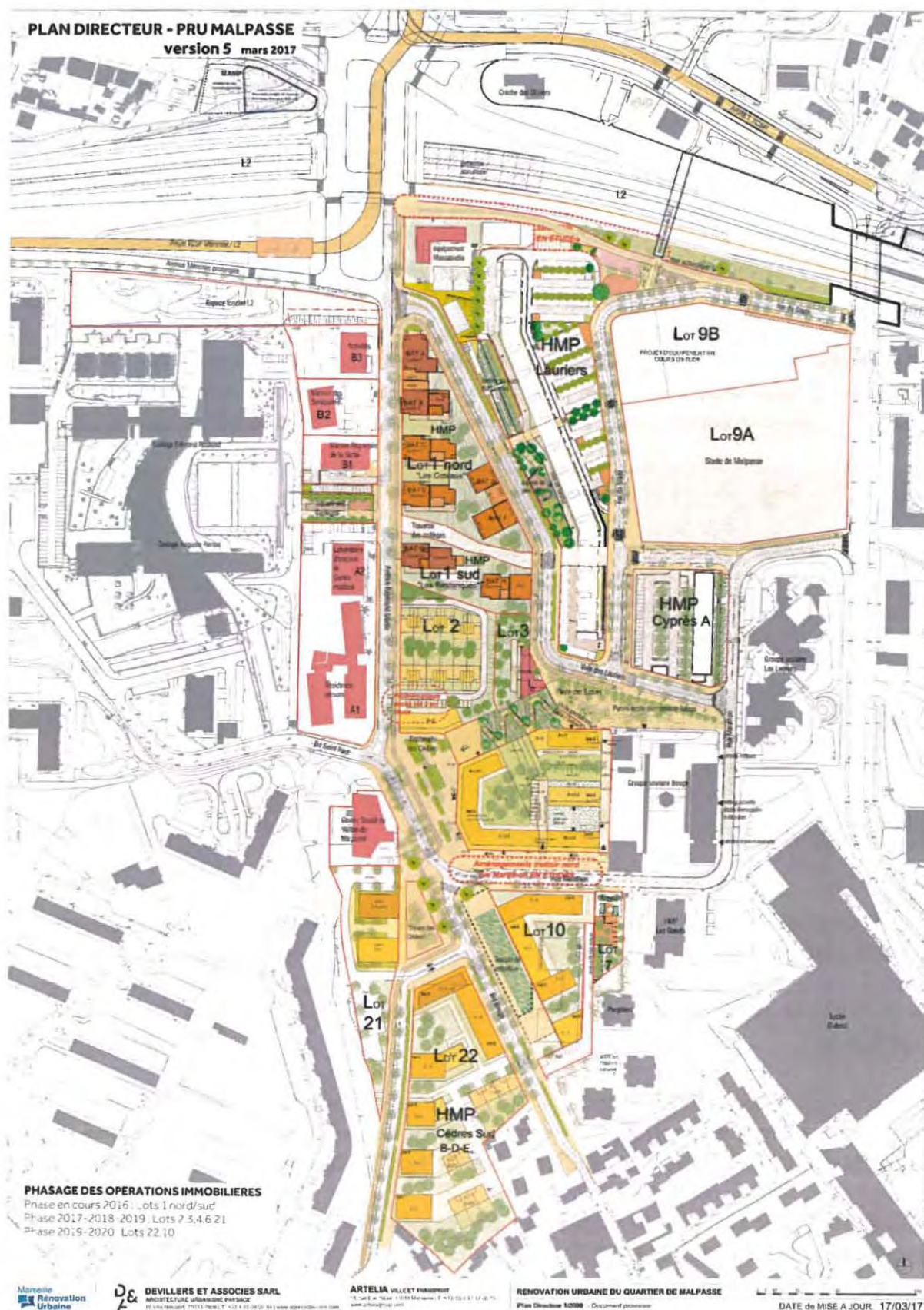
Le périmètre de l'opération d'aménagement de Malpassé se développe sur un territoire d'environ 3 hectares bordé par l'avenue Raymonde Martin (U104), l'avenue Saint-Paul, les rues Marathon, d'Entremont, le boulevard Bouge et la future rue des Lauriers.

Cette opération vise à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

La SOLEAM a reçu pour mission de procéder aux acquisitions et gestion foncières, aux études opérationnelles, aux travaux de viabilisation des terrains et d'en assurer la commercialisation.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé concernant principalement :

- l'aménagement du plateau des Lauriers
- le recyclage du centre commercial des Cèdres en grande difficulté
- et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements).



L'avancement actuel du projet

Malpassé est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui relie le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme/la Rose.

En juillet 2016, la SOLEAM a réceptionné avec réserves les travaux des jardins partagés situés en contrebas de la barre des Lauriers ; les réserves ont été levées en janvier 2017. Ces jardins, composés d'une trentaine de parcelles cultivables, ont été attribuées aux habitants des différents ensembles immobiliers du quartier, de l'école Bouge, de l'association Heart Color Music et de la mosquée de Malpassé, qui ont pu commencer à s'y retrouver pour y faire leurs premières plantations. Ce site est appelé à devenir un lieu d'échanges, de pédagogie et de cohésion sociale, reste à trouver une association pérenne qui en assurera la future gestion..



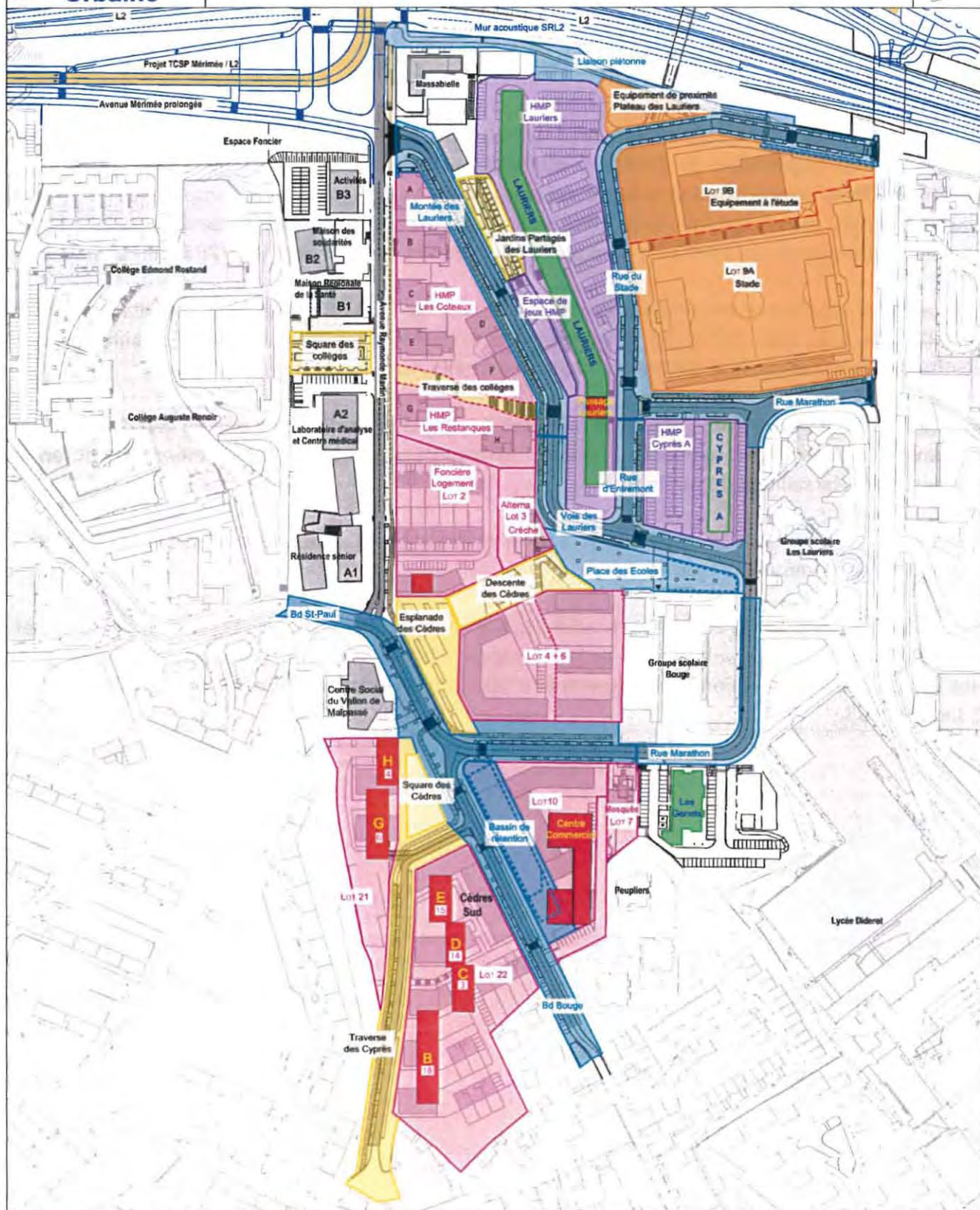
La définition du projet de crèche (Lot 3) situé en haut de la montée des Lauriers s'est poursuivie, et le permis de construire a été obtenu le 23 décembre 2016.

En 2016, la SOLEAM est devenue propriétaire de 3 nouveaux locaux du Centre commercial des Cèdres situé boulevard Bouge.

La construction des 136 logements sociaux (Lot 1) par le bailleur social Habitat Marseille Provence (HMP) érigés de part et d'autre de la Traverse des collèges, se poursuit, les premiers emménagements devraient avoir lieu en Mars 2017, HMP poursuit également les relogements et les démolitions des bâtiments.

Les études se sont poursuivies sur le stade et les équipements de proximité (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille) ainsi que celles sur la 2^{ème} tranche de la montée des Lauriers et de la Place des écoles (sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole).

La Métropole a finalisé la première tranche du chantier de la montée des Lauriers, rue nouvelle reliant le fond du vallon au plateau des Lauriers récemment nommée rue « Alida ROUFFE ».



Légende

- A Ilots opérationnels
- D Résidentialisation
- C Aménagements publics - MAMP

- X Nombre d'occupants au 10/01/2017
- D Démolitions de bâtiment
- E Aménagements publics - SOLEAM
- F Aménagements publics - VDM

- G Construction neuve
- H Réhabilitation - HMP
- I Réhabilitation terminée - HMP

Transfert de concédant

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1017/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, dont celle du Vallon de Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. 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 du Vallon de Malpassé relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence au 1er janvier 2016.

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 et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé est intervenu au 1^{er} janvier 2016.

Par avenant n°5 signé le 28 avril 2016, notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016, la Ville de Marseille, la Métropole et la SOLEAM ont constaté la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE du 31 Janvier 2013.

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

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

L'année 2016 est la quatrième année de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé, qui est entrée en phase opérationnelle.

Etudes pré-opérationnelles

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 605/110-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-5 000	14,79%
B : 605/120-Etudes Géotechniques	-32 370	-11 970	36,98%
B : 605/130-AMO	-24 746	-9 225	37,28%
B : 605/140-Etudes Géomètre	-27 532	-7 519	27,31%
B : 605/150-Etudes Pollution	-27 360	-10 934	39,96%
1-Budget Etudes	-145 807	-44 648	30,62%

Foncier en 2016

- Protocole HMP/SOLEAM

Aucune acquisition auprès d'HMP n'est intervenue en 2016.

- Acquisition des lots du Centre commercial des Cèdres (Lot 10)

La SOLEAM est déjà propriétaire des lots n° 3 (SCI Yaelis) et 17 (SCI Nicole Guy).

En 2016, la SOLEAM a acquis à l'amiable, trois locaux du Centre commercial les Cèdres, situé boulevard Bouge :

▪ Lots n°11 et 12 - SCI AMYRA

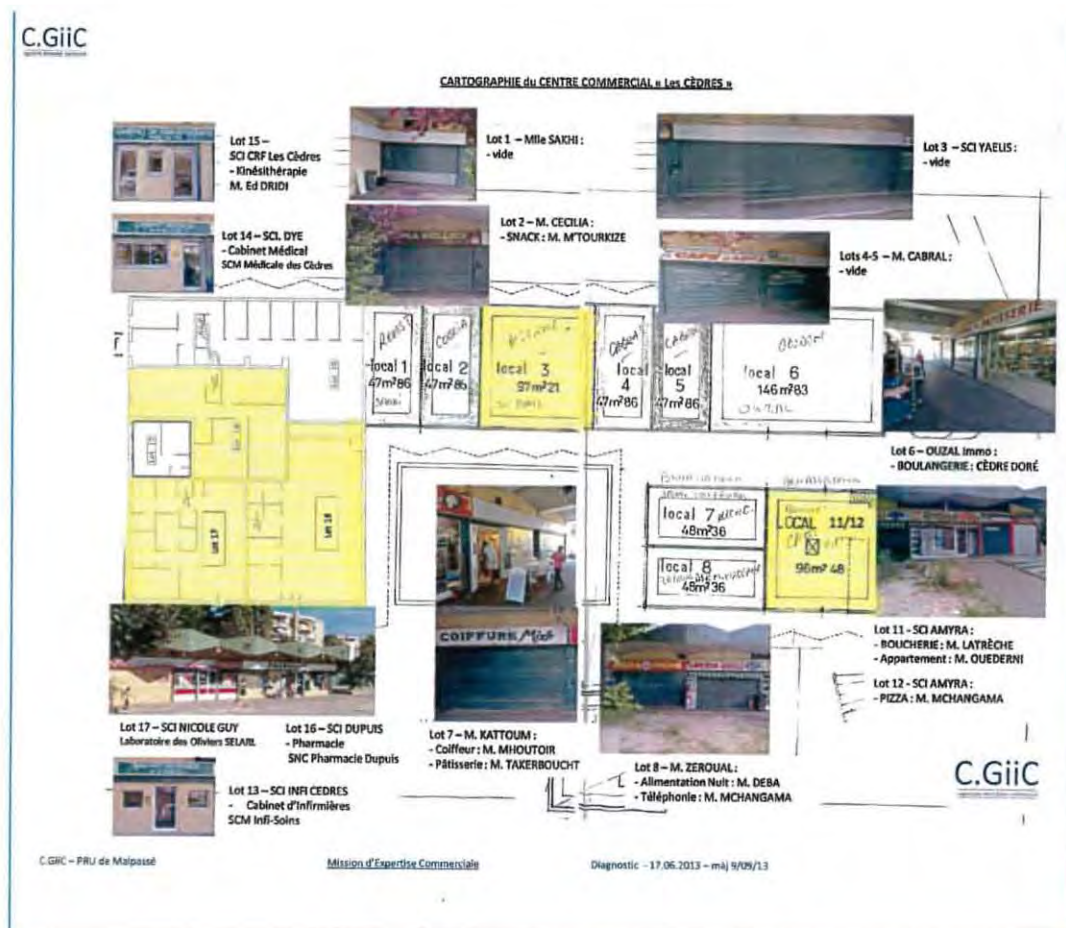
Par acte authentique du 6 juin 2016, la SOLEAM a acquis les lots 11 et 12 appartenant à la SCI AMYRA, d'une superficie de 159,87 m², pour 185 000 €.

▪ Lot n°14 - SCI DYE

Par acte authentique du 18 avril 2016, la SOLEAM a acquis le lot 14 appartenant à la SCI DYE, d'une superficie de 89,44 m², pour 121 212 €.

▪ **Lot n°16 - SCI DUPUIS**

Par acte authentique du 15 avril 2016, la SOLEAM a acquis le lot 17 appartenant à la SCI DUPUIS, d'une superficie de 115,30 m², pour 200 000 €.



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 605/219-881 a 59 P9 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1		
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèg	-1		
B : 605/221-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1		
B : 605/222-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1		
B : 605/223-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1		
B : 605/224-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/225-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise T	-115 830		
B : 605/226-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1		
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-69 923		
B : 605/229-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800		
B : 605/230-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-402 408		
B : 605/231-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816		
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000		
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000		
B : 605/234-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	100,00%
B : 605/235-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200		
B : 605/236-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000		
B : 605/237-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000		
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000		
B : 605/239-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	100,00%
B : 605/240-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000		
B : 605/241-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transfé	-121 212	-121 212	100,00%
B : 605/242-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000		
B : 605/243-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée	-200 000	-200 000	100,00%
B : 605/244-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	100,00%
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-174 428	-21 374	12,25%
2-Budget Acquisitions	-3 952 271	-677 586	17,14%
B : 605/247-882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)	-948 588		
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		
B : 605/201-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Mo	-1	-1	100,00%
B : 605/202-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330	100,00%
B : 605/203-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Travers	-1		
B : 605/204-Frais sur Acq Foncier Vdm	-5 352	-5 352	100,00%
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683	100,00%

Commercialisation en 2016

Le 10 octobre 2016, un compromis de vente a été signé entre SOLEAM et ALTERNA pour la cession d'un terrain de 1 390 m² (cadastré 881 L 13 et 14P, 881 A 247 et 248), à un prix de 130 000€ HT, à destination d'une crèche de 42 berceaux (650 m² de SDP) située en haut de la montée des Lauriers.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	94,79%
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		
A : 605/113-Lot 3-Altern	156 000		
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 379 568		
A : 605/115-Lot 10	986 100		
A : 605/116-Lot 22	1 785 960		
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1		
1-Budget Cessions	4 529 053	209 880	4,63%

Les dossiers en phase « études » en 2016

– **Poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des Jardins partagés et de la Traverse des collèges**

En 2013, la SOLEAM avait attribué la maîtrise d'œuvre des projets des jardins partagés et de la Traverse des collèges (M13.18) au groupement ARTELIA/AVEROUS et SIMAY/P.PETEL.

Les travaux des jardins se sont déroulés en 2016 et ceux de la Traverse des collèges démarreront au 2^{ème} trimestre 2017, après la réalisation par HMP des murs et réseaux situés de part et d'autre de la Traverse.

– **Poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du Square des collèges**

En octobre 2015, la SOLEAM a attribué la maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation du Square des collèges situé rue Raymonde Martin, à ARTELIA Ville et Transport, dont le marché a été notifié le 22 octobre 2015 pour 5 520€ HT.

Les études de projet (PRO) ont été validées en décembre 2016 pour un démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2017.

– **Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Descente des Cèdres**

En septembre 2016, la SOLEAM a lancé la consultation pour une mission témoin de maîtrise d'œuvre et des missions complémentaires pour la réalisation de la Descente des Cèdres.

En janvier 2017, la SOLEAM a attribué la maîtrise d'œuvre au groupement ARTELIA Ville et Transport, pour un montant de 52 155€ HT.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-57 844	-20 115	34,77%
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-1 309	9,04%
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7	-62 587		
B : 605/375-MOE Square des Cèdres-En1	-10 033		
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-56 400		
B : 605/377-MOE Traverse des Cypres (Suivant Données Avp Cumpm)	-200 280		
B : 605/379-MOE Démolition	-48 000		
B : 605/380-Aléas et Divers	-60 000	-1 603	2,67%
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC....	-172 759		
3-1 Budget Honoraires Techniques	-682 385	-23 027	3,37%

Les dossiers en phase « travaux » en 2016

En juillet 2016, la SOLEAM a réceptionné avec réserves les travaux des jardins partagés situés en contrebas de la barre des Lauriers ; les réserves ont été levées en janvier 2017.

Ces jardins, composés d'une trentaine de parcelles cultivables, ont été attribuées aux habitants des différents ensembles immobiliers du quartier, de l'école Bouge, de l'association Heart Color Music et de la mosquée de Malpassé, qui ont pu commencer à s'y retrouver pour y faire leurs premières plantations.

Ce site est appelé à devenir un lieu d'échanges, de pédagogie et de cohésion sociale, reste à trouver une association qui se chargera de gérer ces jardins.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-681 092		
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-332 438	-285 513	85,88%
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-226 354		
B : 605/404-Descente des Cèdres-En7	-939 600		
B : 605/405-Square des Cèdres-En1	-100 334		
B : 605/406-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000		
B : 605/407-Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)	-2 002 800		
B : 605/408-Aménagements Provisoires	-180 000		
B : 605/409-Aléas	-468 000		
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 350 618	-285 513	5,34%

Les dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 605/710-Impôts Fonciers	-15 000	-2 131	14,21%
B : 605/711-Charges de Copropriété	-34 560	-1 910	5,53%
B : 605/730-Taxe sur les Salaires	-16 987	-5 110	30,08%
B : 605/740-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-48 000	-14 536	30,28%
B : 605/750-Assurance	-15 000	-83	0,55%
B : 605/751-Charges de Gestion	-12 948	-8 159	63,01%
4-Budget Dép. Annexes	-142 495	-31 929	22,41%
B : 605/760-Frais de Commercialisation	-11 314	-4 100	36,24%
4a-Budget Frais de Commercialisation	-11 314	-4 100	

La rémunération du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 605/A310-Rém. sur Dépenses Dédites de la Rém. Forfaitaire	-510 445	-50 001	9,80%
B : 605/A311-Rém. sur acq (ouvrages publics)	-25 653		
B : 605/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-265 969	-19 242	7,23%
B : 605/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-19 615		
6-Budget Remuneration	-821 682	-69 243	8,43%

SOLEAM a déjà pris environ 50% du montant de sa rémunération de manière anticipée.

Cette opération qui nous le rappellons à commencer il y a déjà 4 ans, n'aurait généré que 16% de rémunération pour un travail pré-opérationnel très important.

Les frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 605/A320-Intérêts sur Emprunts	-30 739		
B : 605/A330-Intérêts Court Terme	-7 137	-802	11,24%
5-Budget Frais Financiers	-37 876	-802	2,12%

Pour l'instant cette opération ne génère que très peu de frais financiers car elle est autofinancée par un acompte sur la participation de la Ville de Marseille sur le projet.

II. LES ORIENTATIONS POUR LES ANNEES A VENIR

En ce qui concerne les acquisitions foncières

- ***Réitération par acte authentique du foncier HMP/SOLEAM***

Conformément au protocole d'échange signé le 31 décembre 2014 entre SOLEAM et Habitat Marseille Provence (HMP), il est prévu que la SOLEAM fasse l'acquisition :

- Du lot à bâtir n°3, à destination d'Alternà (crèche)
- Du foncier des jardins partagés, à destination de la Ville de Marseille
- Du foncier de la Traverse des Collèges, à destination de la Métropole

Un avenant à ce protocole devra être signé en 2017 pour intégrer le lot 2 (destiné à la Foncière Logement) et le lot 22.

L'acquisition des autres terrains à bâtir est conditionnée par la libération des bâtiments dont le relogement est assuré depuis plusieurs années par HMP. Les actes authentiques interviendront au fur et à mesure de la libération des biens.

- ***Acquisition des lots du Centre commercial (Lot 10)***

Dans le cadre du nouveau programme, les murs et les fonds de commerce du Centre Commercial « Les Cèdres », situé boulevard Bouge, en déclin depuis plusieurs années, doivent être acquis par SOLEAM. Ces acquisitions sont programmées entre 2017 et 2020.

- ***Acquisition de l'emprise nécessaire pour la Traverse des Cyprès***

Dans le cadre du nouveau programme, il est prévu que SOLEAM réalise la Traverse des Cyprès, l'emprise de cette traverse nécessite de faire l'acquisition d'une partie du foncier :

- o d'Habitat Marseille Provence
- o de 13 Habitat
- o de la Métropole

Ces acquisitions sont programmées entre 2018 et 2020.

En ce qui concerne les commercialisations

La commercialisation des lots 4 et 6 est conditionnée par la libération des terrains (relogement des ménages en cours) et par la démolition des bâtiments par HMP. Au vu du rythme soutenu des relogements, il est envisagé une pré-commercialisation de ces lots en 2018.

La commercialisation du lot 10 est conditionnée par l'acquisition des murs et des fonds de commerce du centre commercial, il est envisagé d'établir un dossier de déclaration d'utilité publique pour permettre l'expropriation et la maîtrise du foncier.

La commercialisation du lot 22 est aussi conditionnée par la libération des terrains, les relogements sont en cours par HMP.

En ce qui concerne les études

- ***Poursuite des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Traverse des collèges et du Square des collèges***

Poursuite des études de maîtrise d'œuvre de la Traverse des collèges et du Square des collèges par ARTELIA.

- ***Maîtrise d'œuvre pour la réalisation Descente des Cèdres***

En janvier 2017, la SOLEAM a attribué la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Descente des Cèdres au groupement ARTELIA Ville et Transport, pour un montant de 52 155€ HT. Les études d'avant-projet (AVP) seront lancées au 1^{er} trimestre 2017.

- ***Maîtrise d'œuvre pour l'esplanade des Cèdres Nord***

Dans le cadre des travaux de la 2^{ème} tranche de la Montée des Lauriers et de la Place des écoles, la Métropole doit également réaliser les travaux de terrassement et de réseaux de l'Esplanade des Cèdres Nord dont le parachèvement revient par ailleurs à SOLEAM. Du fait de la proximité de cet ouvrage avec la Descente des Cèdres, une mission de faisabilité sera également confiée à Artelia en même temps que l'AVP de la Descente des Cèdres.

En ce qui concerne les travaux

- ***Le Square des collèges***

Le démarrage des travaux du Square des collèges, situé rue Raymonde Martin, est envisagé avant la fin du 1^{er} trimestre 2017.

- ***La Traverse des collèges***

Le lancement des travaux de la Traverse des collèges est prévu au 2^{ème} trimestre 2017, il est conditionné par la reprise des murs de clôtures érigés de part et d'autres par HMP.

- ***La Descente des Cèdres***

Le lancement des travaux de la Descente des Cèdres, située entre le lot 3 (future crèche), les lots 4 et 6, et l'esplanade des Cèdres Nord est envisagé en 2018.

Les autres travaux de VRD s'étaleront de 2018 à 2020.

Les travaux de dépollution des terrains acquis seront engagés après les transferts de propriété.

III. ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE CRACL AU 31/12/2016 ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 - LES DEPENSES

3.1.1. Budget études

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/110-Etudes d'Urbanisme	-4 167	-28 166	23 999
B : 605/120-Etudes Géotechniques	-26 642	-26 975	333
B : 605/130-AMO	-22 503	-22 503	
B : 605/140-Etudes Géomètre	-22 944	-22 944	
B : 605/150-Etudes Pollution	-22 800	-22 800	
1-Budget Etudes	-99 056	-123 388	24 332

Le total du budget études est en légère augmentation du fait de l'augmentation du poste des études d'urbanisme.

3.1.2. Budget foncier

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/247-882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)	-948 588	-948 588	
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
B : 605/201-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Montée des Lauriers)		-1	1
B : 605/202-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330	
B : 605/203-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Traverse des Cyprès)	-1	-1	
B : 605/204-Frais sur Acq Foncier Vdm	-4 846	-4 846	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 178	1

Le total du budget Foncier est en légère augmentation.

Le budget Acquisitions Fonds de commerce est stable.

Le budget Protocole Foncier Ville de Marseille est stable.

Désignation lignes budgétaires	HT	HT	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/219-881 a 59 P9 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)		-1	1
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)		-1	1
B : 605/221-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)		-1	1
B : 605/222-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)		-1	1
B : 605/223-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)		-1	1
B : 605/224-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)		-1	1
B : 605/225-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830	
B : 605/226-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)		-206 372	206 372
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-156 600	-58 269	-98 331
B : 605/229-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800	-324 000	-64 800
B : 605/230-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-402 408	-335 340	-67 068
B : 605/231-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816	-918 180	-183 636
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/234-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	
B : 605/235-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/236-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/237-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/239-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	
B : 605/240-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/241-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	
B : 605/242-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/243-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	
B : 605/244-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-142 356	-148 143	5 787
2-Budget Acquisitions	-3 759 223	-3 557 553	-201 670

Le budget Acquisitions est en légère augmentation :

- Nouvelle acquisition auprès d'HMP (Lot 2 pour AFL) compensée par une réduction de l'emprise du Lot 3 à 1 390 m2 pour la crèche
- Les acquisitions à HMP étaient prévus en TTC et non en HT dans le CRAC précédent
- Les frais d'acquisition augmentent proportionnellement au montant des acquisitions

3.1.3. Budget Honoraires

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-28 597	-48 203	19 606
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-5 520	-12 068	6 548
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7		-52 156	52 156
B : 605/375-MOE Square des Cèdres-En1		-8 361	8 361
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2		-47 000	47 000
B : 605/377-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)		-166 900	166 900
B : 605/379-MOE Démolition		-40 000	40 000
B : 605/380-Aléas et Divers	-73 000	-50 000	-23 000
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC....	-382 112	-143 965	-238 147
3-1 Budget Honoraires Techniques	-489 229	-568 653	79 424

Le budget est réévalué en fonction de l'augmentation des travaux.

3.1.4. Budget travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/310-Démolitions	-400 000	-400 000	
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-400 000	
B : 605/330-Dépollution	-330 000	-330 000	
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-461 633	-567 577	105 944
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-285 000	-277 031	-7 969
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-165 000	-188 628	23 628
B : 605/404-Descente des Cèdres-En7	-783 000	-783 000	
B : 605/405-Square des Cèdres-En1	-83 612	-83 612	
B : 605/406-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-106 537	-350 000	243 463
B : 605/407-Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)	-1 669 000	-1 669 000	
B : 605/408-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/409-Aléas	-458 491	-390 000	-68 491
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 162 273	-4 458 848	296 575

Le total du budget Travaux est en légère augmentation.

Les travaux de la traverse des collèges et du square ont été augmentés pour tenir compte des offres remises à l'issue de l'appel d'offres.

Le parachèvement partiel de l'esplanade des Cèdres Nord a également été augmenté suite à l'étude de faisabilité.

De ce fait, les aléas ont été légèrement réduits pour compenser.

3.1.5. Budget dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	ECART
B : 605/710-Impôts Fonciers		-15 000	15 000
B : 605/711-Charges de Copropriété		-30 000	30 000
B : 605/730-Taxe sur les Salaires	-5 110	-16 987	11 877
B : 605/740-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)		-40 000	40 000
B : 605/750-Assurance		-15 000	15 000
B : 605/751-Charges de Gestion	-101 730	-10 795	-90 935
4-Budget Dép. Annexes	-106 840	-127 782	20 942
B : 605/760-Frais de Commercialisation	-4 100	-10 000	5 900

Le total des Dépenses Annexes est en légère augmentation.

Le poste « Charges de gestion » qui recouvre l'ensemble des dépenses diverses (reprographie, frais de publicité marchés publics, constats d'huissier, assurances...) a été éclaté pour une meilleure lisibilité. Son évolution tient compte de la prise en compte de la taxe sur les salaires qui est payable en fonction de l'encaissement des participations qui sont hors champ de la TVA .

3.1.6. Budget Rémunération

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT Budget préc.	HT Budget actualisé	ECART
B : 605/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-514 965	-510 445	-4 520
B : 605/A311-Rém. sur acq (ouvrages publics)		-25 653	25 653
B : 605/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-265 958	-265 969	11
B : 605/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-19 615	-19 615	
6-Budget Remuneration	-800 538	-821 682	21 144

Le total du budget Rémunération est en légère augmentation.

Le calcul de la « rémunération forfaitaire » est prise par anticipation et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

Le calcul des « rémunérations sur dépenses » est de 5 % sur les dépenses HT. Ce poste suit l'évolution des dépenses de l'opération.

Le calcul des « rémunérations sur recettes » est de 7 % sur les recettes HT. Ce poste suit l'évolution des recettes de l'opération.

Une nouvelle ligne de rémunération a été créée afin de prendre en compte le travail fourni sur le foncier non valorisé, destiné aux espaces publics. Elle correspond à 3% des protocoles sur acquisition sur la base de 90€/m² pour les terrains destinés à des ouvrages publics, valorisés à 1€.

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

3.1.7. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/A320-Intérêts sur Emprunts	-30 739	-30 739	
B : 605/A330-Intérêts Court Terme	-2 444	-7 137	4 693
5-Budget Frais Financiers	-33 183	-37 876	4 693

Le total du budget Frais financiers est en légère augmentation.

Le poste « frais financiers Court terme » augmente du fait d'un niveau de trésorerie plus défavorable que celui envisagé dans le dernier bilan approuvé.

Le poste « frais financiers Long terme » reste constant.

3.2 - LES RECETTES

3.2.1. Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl		1	1
A : 605/113-Lot 3-Alterna	130 000	130 000	
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 149 475	1 149 640	165
A : 605/115-Lot 10	821 750	821 750	
A : 605/116-Lot 22	1 488 300	1 488 300	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole		1	1
1-Budget Cessions	3 799 405	3 799 572	167

Le total du budget Cessions est en légère augmentation du fait d'une erreur de formule dans l'ancien CRAC, les superficies développées et les coûts unitaires par m² n'ont pas varié.

3.2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/300-Subventions Annu	2 073 153	2 073 153	
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Subventions Ville(Pru)	804 028	804 028	
A : 605/520-Produits Divers	61	61	
A : 605/610-Produits Financiers	11 740	3 261	-8 479
3-Budget Divers	3 621 121	3 612 642	-8 479

Le total du budget Divers est en légère diminution du fait de la baisse des produits financiers (plus de rémunération sur les comptes créditeurs à partir de 2016).

3.2.3. Participations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 605/310-Subventions Cumpm Tv Cyprès+pl Cèdres	326 789	326 789	
A : 605/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	210 332	210 332	
A : 605/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	3 868 224	4 127 879	259 655
4-Budget Participations	4 405 345	4 665 000	259 655

Le total du budget Cessions est en légère augmentation.

La « participation à l'équilibre du bilan » a légèrement augmenté pour tenir compte de l'acquisition du lot 2 à HMP non prévue.

BILAN PREVISIONNEL AU 31/12/16 TTC : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Etudes	-123 388	-22 419	-145 807
2-Budget Acquisitions	-3 557 553	-394 718	-3 952 271
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588		-948 588
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 178	-506	-215 684
3-1 Budget Honoraires Techniques	-568 653	-113 732	-682 385
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-80 000	-480 000
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-66 000	-396 000
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 458 848	-891 770	-5 350 618
4-Budget Dép. Annexes	-127 782	-14 713	-142 495
4a-Budget Frais de Commercialisation	-10 000	-1 314	-11 314
5-Budget Frais Financiers	-37 876		-37 876
6-Budget Remuneration	-821 682		-821 682
Aa50-TVA	-477 666		-477 666
Sous-total dépenses	-12 077 214	-1 585 172	-13 662 386
1-Budget Cessions	3 799 572	729 481	4 529 053
3-Budget Divers	3 612 642	160 806	3 773 448
4-Budget Participations	4 665 000	65 358	4 730 358
Sous-total recettes	12 077 214	955 645	13 032 859
D : 605/A520-TVA Reversée			629 527

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 31-janv
B : 605/110-Etudes d'Urbanisme	-33 799	-5 000	-10 000	-10 000	-8 799		
B : 605/120-Etudes Géotechniques	-32 370	-11 970	-5 000	-6 700	-6 700	-2 000	
B : 605/130-AMO	-24 746	-9 225	-2 065	-4 667	-4 667	-4 122	
B : 605/140-Etudes Géomètre	-27 532	-7 519	-7 200	-9 600	-3 213		
B : 605/150-Etudes Pollution	-27 360	-10 934	-6 000	-8 000	-2 426		
1-Budget Etudes	-145 807	-44 648	-30 265	-38 967	-25 805	-6 122	
B : 605/218-Acquisitions Terrains Privés dont Fonds de Commerce							
B : 605/219-881 a 59 P9 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	-1		-1				
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèg	-1		-1				
B : 605/221-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)	-1				-1		
B : 605/222-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	-1				-1		
B : 605/223-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	-1				-1		
B : 605/224-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	-1				-1		
B : 605/225-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise T	-115 830				-115 830		
B : 605/226-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1				-1		
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)	-247 647		-247 647				
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-69 923		-69 923				
B : 605/229-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800			-388 800			
B : 605/230-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-402 408			-402 408			
B : 605/231-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816			-1 101 816			
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000		-60 000				
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000		-60 000				
B : 605/234-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000					
B : 605/235-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200				-115 200		
B : 605/236-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000			-140 000			
B : 605/237-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000				-60 000		
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000				-75 000		
B : 605/239-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000					
B : 605/240-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000				-35 000		
B : 605/241-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transfé	-121 212	-121 212					
B : 605/242-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000				-250 000		
B : 605/243-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée	-200 000	-200 000					
B : 605/244-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000					
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-174 428	-21 374	-21 009	-83 000	-25 000	-24 045	
2-Budget Acquisitions	-3 952 271	-677 586	-458 581	-2 116 024	-676 035	-24 045	
B : 605/247-882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)	-948 588			-262 443	-357 301	-328 844	
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588			-262 443	-357 301	-328 844	
B : 605/200-Protocoles Foncier Ville							
B : 605/201-881 a 154p2-157p2-156p2-53p2-155p2-155p3-61p2 (Mo	-1	-1					
B : 605/202-881 a 154p3-155p1-53p1-61p1 (Pour Lot 1)	-210 330	-210 330					
B : 605/203-881 L 38 P1 (39 m2) et L 39 P2 (131 m2)-(Emprise Travers	-1				-1		
B : 605/204-Frais sur Acq Foncier Vdm	-5 352	-5 352					
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 684	-215 683			-1		

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 31-janv
B : 605/370-Honoraires Techniques VRD et Esp. Publics							
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-57 844	-20 115	-22 720	-15 009			
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-14 482	-1 309	-13 173				
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7	-62 587		-30 000	-14 000	-14 000	-4 587	
B : 605/375-MOE Square des Cèdres-En1	-10 033				-4 998	-5 035	
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-	-56 400		-11 482	-34 126	-10 792		
B : 605/377-MOE Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)	-200 280			-10 000	-95 136	-95 144	
B : 605/379-MOE Démolition	-48 000				-24 000	-24 000	
B : 605/380-Aléas et Divers	-60 000	-1 603	-13 344	-20 016	-20 016	-5 021	
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC....	-172 759		-39 488	-59 232	-59 232	-14 807	
3-1 Budget Honoraires Techniques	-682 385	-23 027	-130 207	-152 383	-228 174	-148 594	
B : 605/310-Démolitions	-480 000				-160 000	-320 000	
3-2 Budget Démolitions	-480 000				-160 000	-320 000	
B : 605/330-Dépollution	-396 000		-99 000	-132 000	-132 000	-33 000	
3-3 Budget Dépollution	-396 000		-99 000	-132 000	-132 000	-33 000	
B : 605/400-Travaux VRD et Espaces Publics							
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-681 092		-510 819	-170 273			
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-332 438	-285 513	-40 382	-6 543			
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-226 354		-216 452	-9 902			
B : 605/404-Descente des Cèdres-En7	-939 600			-234 900	-469 800	-234 900	
B : 605/405-Square des Cèdres-En1	-100 334				-50 166	-50 168	
B : 605/406-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-420 000				-336 000	-84 000	
B : 605/407-Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)	-2 002 800				-1 001 400	-1 001 400	
B : 605/408-Aménagements Provisoires	-180 000			-60 000	-60 000	-60 000	
B : 605/409-Aléas	-468 000		-140 400	-109 200	-109 200	-109 200	
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-5 350 618	-285 513	-908 053	-590 818	-2 026 566	-1 539 668	
B : 605/710-Impôts Fonciers	-15 000	-2 131	-3 552	-5 328	-3 989		
B : 605/711-Charges de Copropriété	-34 560	-1 910	-10 146	-9 996	-9 996	-2 512	
B : 605/730-Taxe sur les Salaires	-16 987	-5 110	-11 877				
B : 605/740-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	-48 000	-14 536	-7 648	-11 472	-11 472	-2 872	
B : 605/750-Assurance	-15 000	-83	-4 112	-6 168	-4 626	-11	
B : 605/751-Charges de Gestion	-12 948	-8 159	-815	-996	-996	-996	-986
4-Budget Dép. Annexes	-142 495	-31 929	-38 150	-33 960	-31 079	-6 391	-986
B : 605/760-Frais de Commercialisation	-11 314	-4 100	-1 722	-2 436	-2 436	-620	
4a-Budget Frais de Commercialisation	-11 314	-4 100	-1 722	-2 436	-2 436	-620	
B : 605/A320-Intérêts sur Emprunts	-30 739			-9 225	-12 300	-9 214	
B : 605/A330-Intérêts Court Terme	-7 137	-802	-107	-1 384	-2 076	-2 076	-692
5-Budget Frais Financiers	-37 876	-802	-107	-10 609	-14 376	-11 290	-692
B : 605/A309-Avance sur Rém. sur Dépenses		-329 812	-39 901	135 863	140 863	92 987	
B : 605/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-510 445	-50 001	-60 743	-143 946	-156 707	-99 048	
B : 605/A311-Rém. sur acq (ouvrages publics)	-25 653		-25 653				
B : 605/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-265 969	-19 242	-4 550	-92 327	-121 089	-28 761	
B : 605/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-19 615						-19 615
6-Budget Remuneration	-821 682	-399 055	-130 847	-100 410	-136 933	-34 822	-19 615
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 666		-131 768	-197 652	-148 246		
Aa50-TVA	-477 666		-131 768	-197 652	-148 246		
Sous-total dépenses	-13 662 386	-1 682 343	-1 928 700	-3 637 702	-3 938 952	-2 453 396	-21 293

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016 Cumul	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 31-janv
A : 605/110-Cessions de Charges Foncières							
A : 605/111-Lot 1-Hmp	221 423	209 880	11 543				
A : 605/112-Lot 2-Afl	1		1				
A : 605/113-Lot 3-Altern	156 000		156 000				
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 379 568			68 978	1 310 590		
A : 605/115-Lot 10	986 100				98 610	887 490	
A : 605/116-Lot 22	1 785 960			178 596	1 607 364		
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole	1						1
1-Budget Cessions	4 529 053	209 880	167 544	247 574	3 016 564	887 490	1
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153	310 973		500 000		1 262 180	
A : 605/320-Subventions Region	732 139		73 214	200 000		458 925	
A : 605/330-Subventions Ville(Pru)	964 834		482 417	482 417			
A : 605/520-Produits Divers	61	61					
A : 605/610-Produits Financiers	3 261	3 260					1
3-Budget Divers	3 773 448	314 294	555 631	1 182 417		1 721 105	1
A : 605/310-Subventions Cumpm Tv Cyprès+pl Cèdres	392 147	360 000				32 147	
A : 605/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	210 332	210 331					1
A : 605/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	4 127 879	1 500 000		617 583	615 619	1 135 022	259 655
4-Budget Participations	4 730 358	2 070 331		617 583	615 619	1 167 169	259 656
Sous-total recettes	13 032 859	2 594 505	723 175	2 047 574	3 632 183	3 775 764	259 658
C : 605/710-Emprunts Encaissements	900 000			900 000			
C : 605/720-Avances Encaissements	400 000	400 000					
C : 605/800-Crédit de TVA Remboursé		7 111	-1 624	-2 436	-2 436	-615	
D : 605/A520-TVA Reversée	629 527	-8 315	145 792	218 688	218 688	54 674	
D : 605/A610-Remboursement Emprunts	-900 000			-270 000	-360 000	-270 000	
D : 605/A620-Remboursement Avances	-400 000						-400 000
Sous-total trésorerie transitoire	629 527	398 796	144 168	846 252	-143 748	-215 941	-400 000
Trésorerie Cumulée		1 310 958	249 601	-494 275	-944 792	161 635	

VARIATIONS PREVISIONS 2016 ET REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaire
	Etudes Géotechniques	5 000	0	-5 000	Poste non consommé
	AMO	8 000	7 625	-375	Poste non consommé en intégralité - AMO animation jardins partagés
	Etudes Géomètre	6 000	4 280	-1 720	Poste non consommé en intégralité
	Etudes Pollution	5 500	4 074	-1 426	Poste non consommé en intégralité - Etudes pollution réalisées sur le terrain du Square des collèges
Somme 1-Budget Etudes		24 500	15 979	-8 521	
	881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	156 600	0	-156 600	Acq Lot 3 décalée en 2017
	881 L 35-Lot 7-Kattoum (Colfleur/Pâtissier)	60 000	0	-60 000	Acquisition à décaler
	881 L 35-Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	185 000	185 000	0	Acte authentique signé le 6 juin 2016
	881 L 35-Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	121 212	121 212	0	Acte authentique signé le 18 avril 2016
	881 L 35-Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	200 000	200 000	0	Acte authentique signé le 15 avril 2016
	Frais sur Acquisition	26 010	10 900	-15 110	Lié aux acquisitions
Somme 2-Budget Acquisitions		748 822	517 112	-231 710	
	Frais sur Acquisition Foncier VDM	-326	-326	0	Remboursement QP provision notaire
Somme 2b-Protocole Foncier Vdm		-326	-326	0	
	Honoraires Techniques VRD et Esp. Publics	0	0	0	RAS
	Traverse des Collèges-En8	11 357	4 507	-6 850	Lié à l'avancement des travaux (prévus en 2017)
	Jardins Partagés-Ec12	0	1 309	1 309	RAS
	Square des Collèges-En5	5 000	315	-4 685	Lié à l'avancement des travaux (prévus en 2017)
	Aléas et divers	21 263	1 603	-19 660	Lié aux aléas
Somme 3-1 Budget Honoraires Techniques		37 620	7 734	-29 886	
	Traverse des Collèges-En8	0	0	0	RAS
	Jardins Partagés-Ec12	342 000	285 513	-56 487	Travaux à cheval sur 2016 et 2017 (restera 1 an d'entretien jusqu'au 18/01/2018)
	Aléas	34 200	0	-34 200	Lié aux aléas des travaux
Somme 3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.		376 200	285 513	-90 687	
	Impôts Fonciers	0	2 131	2 131	
	Charges de Copropriété	0	1 320	1 320	Liés aux acquisitions des lots de copropriété du Centre commercial
	Taxe sur les Salaires	0	5 110	5 110	Liés aux recettes non exonérées ou non taxables
	Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)	0	9 283	9 283	
	Assurance	0	83	83	
	Charges de Gestion	15 900	1 816	-14 084	Lié à l'avancement opérationnel
Somme 4-Budget Dép. Annexes		15 900	19 743	3 843	
	Intérêts sur Emprunts	0	0	0	
	Intérêts Court Terme	1 340	866	-474	Trésorerie à fin 2015:483K€, Prévision à fin 2016:1M€, Trésorerie réelle :1,3M€ => baisse des frais financiers
Somme 5-Budget Frais Financiers		1 340	866	-474	
	Avance sur Rém. sur Dépenses	119 504	136 224	16 720	Lié aux dépenses
	Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	56 150	39 430	-16 720	Lié aux dépenses
	Rémunération sur Recettes 7%	4 550	4 550	0	RAS
	Rémunération de Liquidation 0,5%	0	0	0	
Somme 6-Budget Remuneration		180 204	180 204	0	
	TVA non Récupérable	0	0	0	
	TVA Reversée	0	8 315	8 315	
	Crédit de TVA Remboursé	-10 019	-1 604	8 415	
Somme Aa50-TVA		-10 019	6 711	16 730	
Total		1 374 241	1 033 537	-340 704	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaire
	Lot 1	0	0	0	
	Lot 3	13 000	0	-13 000	A encaisser avant la fin du 1er Trimestre 2017, dès acq HMP lot 3 réalisé
	Lots 4 et 6	0	0	0	
	Lot 10	0	0	0	
	Lot 22	0	0	0	
Somme 1-Budget Cessions		13 000	0	-13 000	
	Subventions Anru	0	0	0	
	Subventions Region	73 214	0	-73 214	Encaissé janvier 2017
	Produits de Gestion Locative	0	0	0	
	Produits Divers	61	61	0	
	Produits Financiers	2 645	669	-1 976	Le compte créditeur n'est dorénavant plus rémunéré
Somme 3-Budget Divers		75 920	730	-75 190	
	Subventions Cumpm	360 000	360 000	0	
	Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	1 500 000	1 500 000	0	
Somme 4-Budget Participations		1 860 000	1 860 000	0	
Total		1 948 920	1 860 730	-88 190	

VARIATION 2016 574 679 827 193 252 514

ACQUISITIONS A REALISER

Regroupement	Désignation	Montant	M2	prix au m2	Valeur texte 1	Date Sortie des fonds	Date AA
Somme 1-Budget Cessions		3 799 571	31 093	1 271			
2-Budget Acquisitions	881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)	1 €	739 m2	0		00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	881 a 59 P9 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)	1 €	1 022 m2	1 €	à l'€ symbolique	30/06/2017	00/00/00
2-Budget Acquisitions	881 a Dp P7-Cumpm (Emprise Traverse des Cypres)	1 €	259 m2	0		00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	115 820 €	1 237 m2	94 €		00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	1 101 816 €	10 202 m2	108 €		00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)	1 €	1 315 m2	0		00/00/00	00/00/00
2-Budget Acquisitions	881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)	1 €	3 073 m2	0		00/00/00	00/00/00
Somme 2-Budget Acquisitions		1 217 641	17 847	203			
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	115 200 €	96 m2	1 200 €		00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	60 000 €	48 m2	1 250 €		00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	185 000 €	204 m2	0		31/03/2016	06/06/2016
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	35 000 €	25 m2	1 400 €		00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médical-Déjà Transféré)	121 212 €	100 m2	0		31/03/2016	18/04/2016
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	249 999 €	212 m2	1 179 €		00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	200 000 €	165 m2	0		31/03/2016	15/04/2016
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	98 000 €	165 m2	0		29/05/2015	02/06/2015
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	60 000 €	48 m2	1 250 €	Avis France Domaine des 15/10/15 et 02/02/17	00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	52 000 €	92 m2	0		29/05/2015	05/06/2015
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	140 000 €	147 m2	952 €		00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Colfleur/Pâtissier)	57 600 €	48 m2	1 200 €		00/00/00	00/00/00
2a-Budget Acquisitions	881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	75 000 €	48 m2	1 563 €		00/00/00	00/00/00
Somme 2a-Budget Acquisitions		1 449 011	1 398	9 994			
2b-Budget Acquisitions	881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Traverse des Cèdres)	1 €	1 116 m2	0		00/00/00	00/00/00
2b-Budget Acquisitions	881 L 13 HMP (lot2)	206 372 €	4 923 m2	42 €	anciennement HMP devait céder à la foncière logement à 1€	00/00/00	00/00/00
2b-Budget Acquisitions	881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	388 800 €	3 600 m2	108 €		00/00/00	00/00/00
2b-Budget Acquisitions	881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	402 408 €	3 726 m2	108 €		00/00/00	00/00/00
2b-Budget Acquisitions	881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	58 269 €	1 390 m2	42 €	contre 2 941 m2 dans le protocole à 90€/HT/m2	00/00/00	00/00/00
2b-Budget Acquisitions	881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)	1 €	1 977 m2	0		00/00/00	00/00/00
Somme 2b-Budget Acquisitions		1 055 851	16 732	300			
2d-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	882 L 35 P2-Lot 10-Centre Commercial (Fonds)	948 581 €	1 264 m2	750 €		00/00/00	00/00/00
Somme 2d-Budget Acquisitions Fonds de Commerce		948 581	1 264	750			

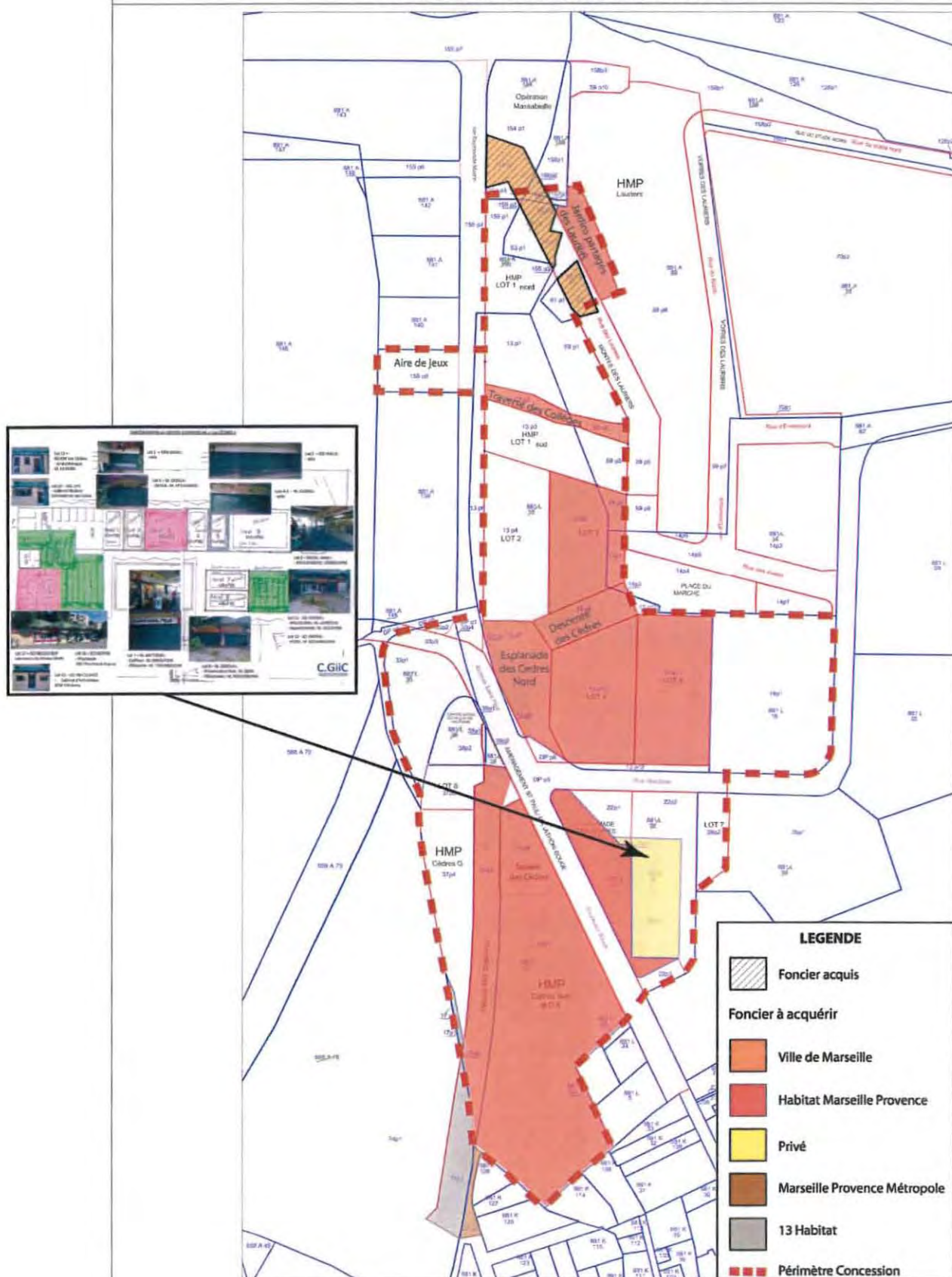
TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Etudes	-99 056	-123 388	24 332
B : 605/219-881 a 59 P9 Hmp-(Ec12 Jardins Partagés)		-1	1
B : 605/220-881 a 59 P2 et 881 L 13 P2-Hmp (En8 Traverse des Collèges)		-1	1
B : 605/221-881 L 13 P8-L 14 P3-Hmp (En7 Descente des Cèdres)		-1	1
B : 605/222-881 L 13 P7-Hmp (Ec2 Esplanade des Cèdres Nord)		-1	1
B : 605/223-881 L 37 P2-Hmp (En1 Square des Cèdres)		-1	1
B : 605/224-881 L 37 P3-Hmp (Emprise Traverse des Cypres)		-1	1
B : 605/225-881 L 17p2 (6 m2)-74p2 (1281 m2)-13 Habitat (Emprise Traverse des Cypres)	-115 830	-115 830	
B : 605/226-881 a Dp P7-Métropole (Emprise Traverse des Cypres)	-1	-1	
B : 605/227-881 L 13 Hmp (Lot2)		-206 372	206 372
B : 605/228-881 L 13 P5-A 59 P4-L 14 P1 Hmp (Lot 3)	-156 600	-58 269	-98 331
B : 605/229-881 L 13 P10-Hmp (Lot 4)	-388 800	-324 000	-64 800
B : 605/230-881 L 13 P11-Hmp (Lot 6)	-402 408	-335 340	-67 068
B : 605/231-881 L 37 P1-Hmp (Lot 22)	-1 101 816	-918 180	-183 636
B : 605/232-881 L 35 Cc Lot 1-Sakhi (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/233-881 L 35 Cc Lot 2-Cecilia (Snack)	-60 000	-60 000	
B : 605/234-881 L 35 Cc Lot 3-Sci Yaelis	-52 000	-52 000	
B : 605/235-881 L 35 Cc Lots 4/5-Cabral	-115 200	-115 200	
B : 605/236-881 L 35 Cc Lot 6-Ouzal (Boulangier)	-140 000	-140 000	
B : 605/237-881 L 35 Cc Lot 7-Kattoum (Coiffeur/Pâtissier)	-60 000	-60 000	
B : 605/238-881 L 35 Cc Lot 8-Zeroual (Aliments/Téléphonie)	-75 000	-75 000	
B : 605/239-881 L 35 Cc Lot 11/12-Sci Amyra (Boucherie/Pizza)	-185 000	-185 000	
B : 605/240-881 L 35 Cc Lot 13-Sci Infi Cedres (Infirmières-Occupé)	-35 000	-35 000	
B : 605/241-881 L 35 Cc Lot 14-Sci Dye (Cabinet Médicall-Déjà Transféré)	-121 212	-121 212	
B : 605/242-881 L 35 Cc Lot 15-Sci Crf les Cedres (Kiné-Occupé)	-250 000	-250 000	
B : 605/243-881 L 35 Cc Lot 16-Sci Dupuis (Pharmacie Déjà Transférée)	-200 000	-200 000	
B : 605/244-881 L 35 Cc Lot 17-Sci Nicole Guy	-98 000	-98 000	
B : 605/245-Frais sur Acquisition	-142 356	-148 143	5 787
2-Budget Acquisitions	-3 759 223	-3 557 553	-201 670
2a-Budget Acquisitions Fonds de Commerce	-948 588	-948 588	
2c-Protocole Foncier Vdm	-215 177	-215 178	1
B : 605/371-MOE Traverse des Collèges-En8 et Jardins Partagés	-28 597	-48 203	19 606
B : 605/373-MOE Square des Collèges-En5	-5 520	-12 068	6 548
B : 605/374-MOE Descente des Cèdres-En7		-52 156	52 156
B : 605/375-MOE Square des Cèdres-En1		-8 361	8 361
B : 605/376-MOE Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2		-47 000	47 000
B : 605/377-MOE Traverse des Cypres (Suivant Données Avp Cumpm)		-166 900	166 900
B : 605/379-MOE Démolition		-40 000	40 000
B : 605/380-Aléas et Divers	-73 000	-50 000	-23 000
B : 605/381-Ct,CSPS,OPC....	-382 112	-143 965	-238 147
3-1 Budget Honoraires Techniques	-489 229	-568 653	79 424
3-2 Budget Démolitions	-400 000	-400 000	
3-3 Budget Dépollution	-330 000	-330 000	
B : 605/401-Traverse des Collèges-En8	-461 633	-567 577	105 944
B : 605/402-Jardins Partagés-Ec12	-285 000	-277 031	-7 969
B : 605/403-Square des Collèges-En5	-165 000	-188 628	23 628
B : 605/404-Descente des Cèdres-En7	-783 000	-783 000	
B : 605/405-Square des Cèdres-En1	-83 612	-83 612	
B : 605/406-Parachèvement Partiel Esplanade des Cèdres Nord-Ec2	-106 537	-350 000	243 463
B : 605/407-Traverse des Cypres (Suivant Données Avp Cumpm) 28	-1 669 000	-1 669 000	
B : 605/408-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/409-Aléas	-458 481	-390 000	-68 481

TABLEAU DES ECARTS HT AU 31/12/16 : 605-VALLON DE MALPASSE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 605/407-Traverse des Cyprès (Suivant Données Avp Cumpm)	-1 669 000	-1 669 000	
B : 605/408-Aménagements Provisoires	-150 000	-150 000	
B : 605/409-Aléas	-458 491	-390 000	-68 491
3-Budget Travaux VRD et Esp. Pub.	-4 162 273	-4 458 848	296 575
B : 605/710-Impôts Fonciers		-15 000	15 000
B : 605/711-Charges de Copropriété		-30 000	30 000
B : 605/730-Taxe sur les Salaires	-5 110	-16 987	11 877
B : 605/740-Frais de Communication (Panneaux, Tirages,Ao...)		-40 000	40 000
B : 605/750-Assurance		-15 000	15 000
B : 605/751-Charges de Gestion	-101 730	-10 795	-90 935
4-Budget Dép. Annexes	-106 840	-127 782	20 942
B : 605/760-Frais de Commercialisation	-4 100	-10 000	5 900
4a-Budget Frais de Commercialisation	-4 100	-10 000	5 900
B : 605/A320-Intérêts sur Emprunts	-30 739	-30 739	
B : 605/A330-Intérêts Court Terme	-2 444	-7 137	4 693
5-Budget Frais Financiers	-33 183	-37 876	4 693
B : 605/A310-Rém. sur Dépenses Déduites de la Rém. Forfaitaire	-514 965	-510 445	-4 520
B : 605/A311-Rém. sur acq (ouvrages publics)		-25 653	25 653
B : 605/A420-Rémunération sur Recettes 7%	-265 958	-265 969	11
B : 605/A440-Rémunération de Liquidation 0,5%	-19 615	-19 615	
6-Budget Remuneration	-800 538	-821 682	21 144
B : 605/A510-TVA non Récupérable	-477 664	-477 666	2
Aa50-TVA	-477 664	-477 666	2
Sous-total dépenses	-11 825 871	-12 077 214	251 343
A : 605/111-Lot 1-Hmp	209 880	209 880	
A : 605/112-Lot 2-Afl		1	1
A : 605/113-Lot 3-Alterna	130 000	130 000	
A : 605/114-Lots 4 et 6-Ametis	1 149 475	1 149 640	165
A : 605/115-Lot 10	821 750	821 750	
A : 605/116-Lot 22	1 488 300	1 488 300	
A : 605/117-Parcelles Montée des Lauriers-Métropole		1	1
1-Budget Cessions	3 799 405	3 799 572	167
A : 605/300-Subventions Anru	2 073 153	2 073 153	
A : 605/320-Subventions Region	732 139	732 139	
A : 605/330-Subventions Ville(Pru)	804 028	804 028	
A : 605/520-Produits Divers	61	61	
A : 605/610-Produits Financiers	11 740	3 261	-8 479
3-Budget Divers	3 621 121	3 612 642	-8 479
A : 605/310-Subventions Cumpm Tv Cyprès+pl Cèdres	326 789	326 789	
A : 605/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	210 332	210 332	
A : 605/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	3 868 224	4 127 879	259 655
4-Budget Participations	4 405 345	4 665 000	259 655
Sous-total recettes	11 825 871	12 077 214	251 343

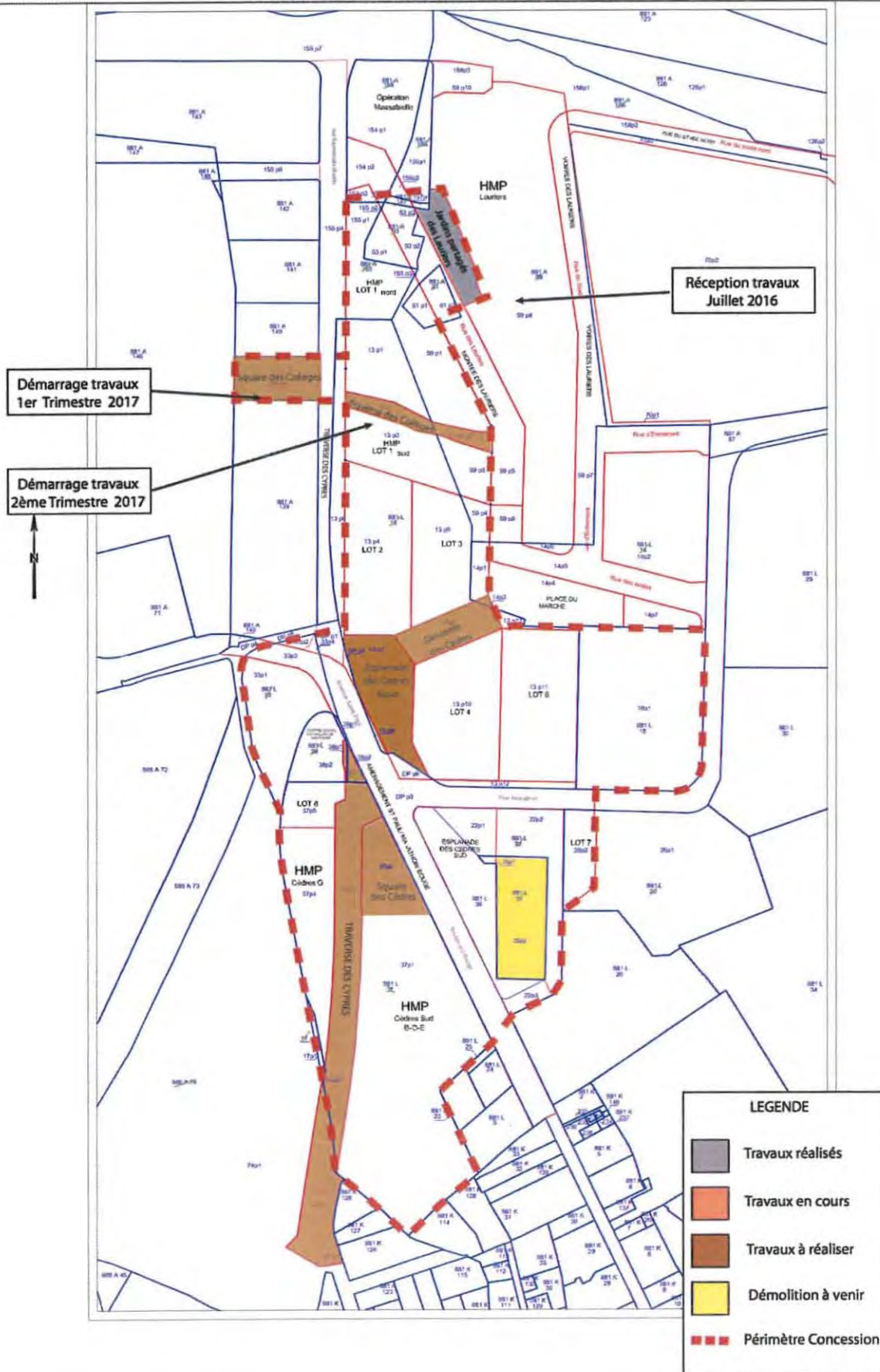
PLAN D'AVANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2016 CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



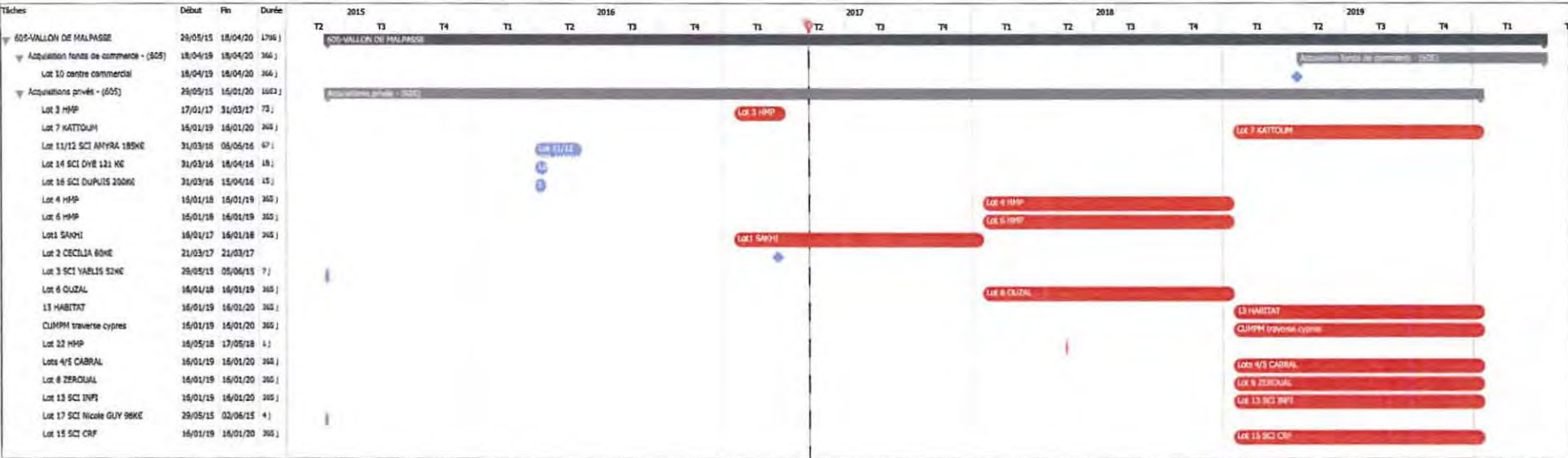
PLAN D'AVANCEMENT DES COMMERCIALISATIONS AU 31/12/2016 CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



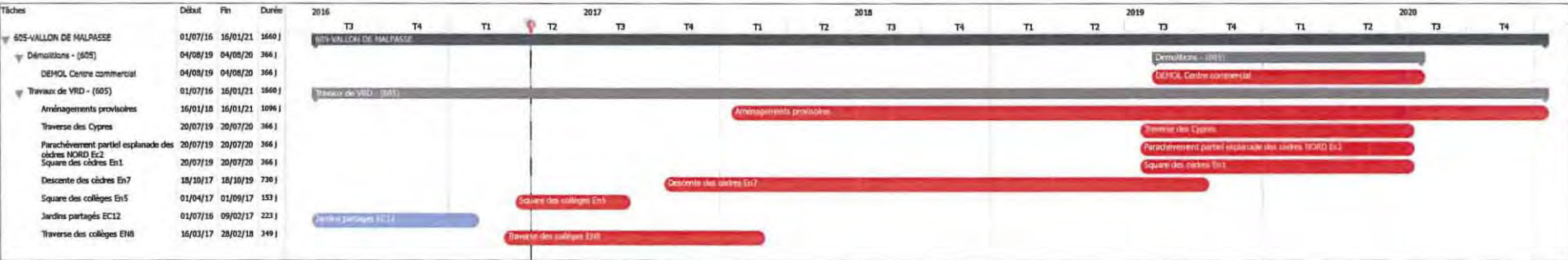
CONCESSION D'AMENAGEMENT MALPASSE



Planning Acquisitions



Planning Travaux



METROPOLE



SOLEAM



**OPERATION D'AMENAGEMENT
« VALLON DE MALPASSE
SITE DES CEDRES NORD »
N°T1600908CO**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 13/00019**

AVENANT N°7

ENTRE :

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

ci-après dénommée « Le concédant »

ET :

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

ci-après dénommée « Le Concessionnaire »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Vallon de Malpassé (13^{ème} arrondissement) regroupe un ensemble de 1 155 logements sociaux appartenant à Habitat Marseille Provence (HMP) construits entre les années 1960 et 1970 répartis en quatre ensembles d'habitat collectif, barres et tours, dénommés les Cèdres Nord et Sud, les Cyprès, les Lauriers et les Genêts.

Ce secteur est en pleine mutation du fait des transformations apportées notamment par :

- la création du contournement routier nord de la ville dit « L2 Nord » en partie couvert,
- la réalisation de l'échangeur « Père Wresinsky » qui reliera le vallon de Malpassé avec les quartiers situés au nord et les établissements d'enseignements supérieurs,
- la mise en service d'une ligne de transports en commun en site propre qui longe le territoire de projet au nord-est et qui relie le nord du centre-ville aux quartiers Saint Jérôme / la Rose.

Ce quartier est actuellement déconnecté des équipements structurants (pôles d'enseignement, de recherche et d'activités) dont il est proche. Il est mal relié au réseau viaire existant. Certains équipements et services de proximité font défaut. Plus de 45 000 m2 de terrains appartenant à la Ville de Marseille sont peu valorisés.

C'est pourquoi la Ville de Marseille a présenté au Comité National d'engagement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le 25 Mai 2009, un projet de renouvellement urbain concernant le Vallon de Malpassé qui a été approuvé et dont le pilote général est le GIP-MRU.

Le projet de renouvellement doit permettre :

- la diversification des fonctions urbaines du quartier par l'installation d'activités économiques à proximité de la future voie L2, sur des terrains actuellement en friche,
- la création de la voie U104 et de voies secondaires venant irriguer le Vallon, valoriser les terrains en friche et remailler le réseau viaire existant tout en permettant également l'intégration urbaine des infrastructures périphériques : L2 Nord et carrefour « Wresinsky »,
- la création de places publiques par le réaménagement de la place des Cèdres au sud de la U104,
- la création et la valorisation des équipements et des lieux associatifs : le centre social de Malpassé, un équipement pour la petite enfance et des locaux associatifs,
- la diversification des fonctions et des formes urbaines par les réhabilitations (686 logements), les démolitions (469 logements) et reconstructions d'immeubles de logements sociaux (469 logements), la construction d'immeubles en accession libre (96 logements) et en locatif libre (60 logements),
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux : 201 sur site et 268 hors site,
- le réaménagement et la résidentialisation des espaces extérieurs des groupes d'habitat social
- l'accompagnement social des interventions,
- l'évolution des domanialités, la résidentialisation et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) « Vallon de Malpassé » a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°10/0028/DEVD du 8 Février 2010.

Le PRU Malpassé porte notamment sur le « site Cèdres Nord » bordé par l'avenue Saint-Paul, les rues Raymonde Martin, Marathon, d'Entremont et la future rue des Lauriers. L'aménagement du « site Cèdres Nord » vise à démolir des bâtiments existants, à reconstruire des logements neufs dans toute la gamme résidentielle et à réaliser les aménagements publics permettant une meilleure fluidité piétonne et une vie sociale de meilleure qualité.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du PRU sur le site des Cèdres Nord, la Ville a décidé de faire appel à sa société publique locale, la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM), dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L 300-4, L 300-5 et L 300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°12/1164/DEVD du 10 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé une convention de concession d'aménagement avec la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Marseillaise (SOLEAM) « Vallon de Malpassé Site des Cèdres Nord » ainsi que le bilan de cette concession. Cette convention a été notifiée le 31 janvier 2013 sous le n°13-00019.

Par délibération n°14/0268/UAGP du 30 juin 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°1** à la concession d'aménagement qui étend le périmètre de la concession aux ilots 7, 8, 10, 21 et 22 et permet à la SOLEAM de saisir les différentes opportunités foncières sur ce nouveau périmètre, avec l'accord du concédant.

Par délibération n°14/0580/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°2** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires, portant son échéance au 31/01/2019 et approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2013 avec un prix de revient total de 5 061 806 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 1 168 268 €.

Par délibération n°14/0593/UAGP du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le centre commercial les Cèdres et sa délégation à la SOLEAM, et par délibération n°DUFSV 14/12346/CC du 19 décembre 2014, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le Centre commercial les Cèdres et l'a délégué à la SOLEAM.

En réunion technique partenariale (RTP) de mars 2015, les partenaires de la convention ANRU ont convenu de faire évoluer substantiellement le programme du PRU Malpassé. Cette évolution du programme concerne principalement, l'aménagement du plateau des Lauriers, le recyclage du centre commercial des Cèdres, en grande difficulté, et la prise en compte de la découverte d'amiante dans les logements des groupes d'habitat social « les Cèdres-sud » (101 logements) et de la tour des Genêts (94 logements). Ces évolutions de programme ont conduit à étendre les missions de la SOLEAM titulaire de la concession d'aménagement.

Par délibération n°15/0197/UAGP du 13 avril 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°3** à la concession d'aménagement pour prendre en compte les incidences financières de ces évolutions de programme (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) sur le bilan de l'opération ainsi que le montant de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, portée à 4 247 884 €.

Par délibération n°15/0479/UAGP du 29 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé **l'avenant n°4** à la concession d'aménagement qui proroge la durée de la concession d'aménagement de deux années supplémentaires portant son échéance au **31/01/2021**, prend en compte les impacts financiers de la modification du programme de l'opération (Aménagement de la traverse des Cyprès, acquisition démolition du centre commercial Les Cèdres acquisition commercialisation Lot 22..) en adaptant les modalités de rémunération de l'aménageur, et qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2014 avec un prix de revient total de 11 993 623 € TTC et une participation numéraire de la Ville à hauteur de 4 247 884 €.

Par délibération du 23 octobre 2015 n°FCT008-1420/15/CC, le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire de la concession d'aménagement du Vallon de Malpassé.

Par délibération n°15/1071/UAGP du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a constaté, en application de l'article L 5215-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, que 18 opérations d'aménagement, dont Malpassé, relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. 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 030-1585/15/CC et a approuvé le transfert de ces 18 opérations. Ces opérations ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

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

L'**avenant n°5** signé le 28 avril 2016, et notifié à la SOLEAM le 7 juin 2016 est venu constater la substitution de la Métropole à la Ville de Marseille en qualité d'autorité concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°2013/00019 relative à l'opération VALLON DE MALPASSE en date du 31 Janvier 2013.

Enfin, l'avenant n°2 à la Convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain Vallon de Malpassé a été signé le 12 avril 2016.

Par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 017-1097/16/CM, le Conseil de la Métropole d'Aix Marseille-Provence-Métropole a approuvé **l'avenant n°6** à la concession d'aménagement qui approuve le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) au 31/12/2015 avec un prix de revient total de 12 413 691 € TTC.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2016, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Ainsi, le CRACL au 31/12/2016, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant de la participation de la Métropole et son échéancier sont modifiés, et l'échéancier de prise de rémunération du concessionnaire par anticipation évoluent également.

Aussi, le présent avenant a pour objet :

- De modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Métropole au coût de l'opération tel qu'il ressort du nouveau bilan prévisionnel financier présenté conjointement à l'approbation de l'assemblée délibérante
- De prendre en compte la participation aux équipements de la Métropole (initialement délibérée sous forme de convention tripartite n°16/0677 du 23/11/2016)
- De modifier l'échéancier de prise de rémunération par anticipation

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 13 662 386 € TTC et la participation totale du concédant à 4 520 026 € TTC, en augmentation de 259 655 € par rapport au dernier bilan approuvé (montant de 4 260 371€ arrêté au CRACL au 31/12/2015).

Le montant de la participation de la METROPOLE à l'équilibre de l'opération est fixé à 4 127 879 €, tel qu'arrêté au CRACL au 31/12/2016.

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de 4 127 879 €, €TTC est fixé comme suit :

1 500 000€ déjà versé

- 2017 :	0 €
- 2018 :	617 583 €
- 2019 :	615 619 €
- 2020 :	1 135 022 €
- 2021 :	259 655 €

ARTICLE 2 :

Conformément au CRACL au 31/12/2016, approuvé conjointement aux présentes, le nouvel échéancier de versement de la participation aux équipements de la Métropole, contractualisée avec l'ANRU, de 392 147 €TTC est fixé comme suit :

360 000€ déjà versé

- 2017 :	0 €
- 2018 :	0 €
- 2019 :	0 €
- 2020 :	32 147 €

ARTICLE 3 :

L'article 18.2 « Modalités d'imputation des charges de l'aménageur » du Cahier des Charges de Concession est compété comme suit :

Le montant de la rémunération sur dépenses passe de 514 965 € à 510 445€.

Les rémunérations sur dépenses seront prises de manière forfaitaire :

–	Déjà pris fin 2016 :	379 813 €
–	2017 :	100 644 €
–	2018 :	8 083 €
–	2019 :	15 844 €
–	2020 :	6 061 €

Cette rémunération sera prise mensuellement et recalculée chaque année en fonction de l'évolution des dépenses.

Pour les missions liées à la signature des protocoles avec le concédant et les partenaires institutionnels, le Concessionnaire aura droit à une rémunération équivalente à 3 % du montant des terrains destinés aux ouvrages publics, et pour ceux valorisés à titre gratuit (à 0 ou 1€), la base de calcul sera de 90€/m² de terrain acquis.

Le montant de la rémunération sur protocoles et partenaires institutionnels est de 25 653€.

Cette rémunération sera prise à la date de signature du protocole ou de ses avenants s'ils sont postérieurs.

ARTICLE 4 :

Les autres stipulations de la concession et de ses avenants n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur

ARTICLE 5 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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