

A. MARSEILLE AMENAGEMENT

COMMUNAUTE URBAINE MPM

LA BARASSE

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

AU 31 DECEMBRE 2007

LA BARASSE

NOTE DE PRESENTATION

Nature juridique :	Concession publique d'aménagement
Vocation :	Activités
Superficie :	9,8 hectares
Convention	N°98/432 approuvée par délibération n° 98/870/EUGE du 30/11/98, notifiée le 09/12/98
participation	Avenant n° 1 relatif à l'établissement d'un CCCT et l'aide financière approuvé par délibération n°00/0998/EUGE du 2/10/2000 Avenant n° 2 pour le transfert à la Communauté Urbaine et le bilan au 31/12/2000 Avenant n° 3 pour la modification de Avenant n° 4 pour modifier la participation et proroger la durée (2 ans) Avenant n°5 pour proroger la durée de 2 ans Avenant n°6 pour proroger la durée de 2ans
Durée initiale :	5 ans+2 ans+2 ans+2 ans - Echéance : 9/12/2009
Concessionnaire :	MARSEILLE AMENAGEMENT
Concédant :	COMMUNAUTE URBAINE au 1 ^{er} janvier 2001
Dernier bilan approuvé au 31 décembre 2004 par délibération ECO 3/961/CC du Conseil de Communauté du 22 décembre 2005	
Mode de rémunération	5% sur les dépenses HT 7% sur les recettes HT 0.5% de la demi-somme des dépenses et des recettes
Budget initial	4 779 886 €
Budget du CRAC au 31/12/07	4 434 296 €

Communauté Urbaine MPM

Marseille Aménagement

LA BARASSE

* * *

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2007

La convention de concession de l'opération d'aménagement de la Barasse a été notifiée à MARSEILLE AMENAGEMENT le 9 décembre 1998. Elle fixe les conditions d'aménagement des terrains hors ZAC de la Valentine dans le cadre d'une procédure de lotissement pour l'accueil d'activité économique.

Suite aux observations émises par la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité, un avenant n°1, notifié le 6 décembre 1999, a procédé à la modification de deux articles du cahier des charges :

- l'article 14 relatif aux modalités de cession des terrains prévoit l'établissement d'un Cahier des Charges de Cessions de Terrains
- l'article 17 relatif au financement des opérations autorise la perception par le concessionnaire de toute aide financière susceptible d'être versée en faveur de l'opération.

Un premier CRAC a été établi au 31/12/98 précisant les dépenses réalisées en 1998 et recadrant les recettes par rapport au bilan prévisionnel annexé à la convention de concession.

Le CRAC au 31/12/99 prenait en compte une réservation effectuée au projet de POS révisé pour la réalisation d'un pôle d'échange d'une superficie d'environ 5,4 hectares sur la partie Ouest du terrain.

Un avenant n°2 à la Concession d'Aménagement n°98/432 a été approuvé au Conseil de Communauté du 21 décembre 2001 validant :

- le transfert à la Communauté Urbaine,
- l'adoption du terme de Convention Publique d'Aménagement,
- la participation résultant du CRAC au 31/12/2000.

Un avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé au Conseil de Communauté du 20/12/2002 pour valider la révision du montant de la participation au déficit de l'opération.

Un avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement a été approuvé au Conseil de Communauté du 20/12/2003 pour valider la révision du montant de la participation au déficit de l'opération et la prorogation de deux années supplémentaires de la convention.

Un avenant n°5 a été approuvé au Conseil de Communauté du 16/12/2005 pour proroger de deux ans la concession.

Un avenant n°6 a été approuvé au Conseil de Communauté du 14/01/2008 pour proroger la concession de deux années supplémentaires.

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES EVENEMENTS DES ANNEES ECOULEES
--

B. I. RAPPEL DES ÉVÈNEMENTS DES TROIS ANNÉES ÉCOULÉES

En partie Est du terrain, le lotissement du Parc de la Barasse a été entièrement commercialisé, la condition résolutoire d'ONYX ayant été levée (obtention du permis de construire et arrêté préfectoral d'ICPE).

L'Association Syndicale Libre a été créée en juillet 2005. Les travaux de reprise de chaussée ont été réalisés permettant la rétrocession des parties communes du lotissement en janvier 2007.

La partie Ouest d'environ 5 hectares fait l'objet d'une réserve foncière pour la réalisation du pôle d'échange de la Barasse comprenant une gare SNCF, un parking et des équipements complémentaires.

Cette réserve foncière a fait l'objet d'une réduction approuvée au Conseil Municipal et au Conseil de Communautés d'octobre 2004, permettant la libération d'une bande de terrain le long du Boulevard de la Barasse pour la réalisation de commerces de proximité.

Des études géotechniques et des diagnostics de pollution ont été réalisés en 2005 pour étudier la faisabilité du projet d'implantation de commerces. Des négociations ont été initiées avec un commercialisateur pour la construction de commerces. Celles-ci n'ayant pas abouti, un appel

à projet a été lancé. La Ville de Marseille a suspendu le projet en attendant qu'une réflexion globale sur l'entrée Est de la Ville soit réalisée.

Par ailleurs, RFF s'est rapprochée de MARSEILLE AMENAGEMENT pour convenir d'une cession amiable des terrains nécessaires à la réalisation de la halte ferroviaire et la création de la 3^{ème} voie TER. Un protocole foncier a été élaboré pour une rétrocession en 2008.

Ces différents aménagements ont conduit à proroger la concession de deux années supplémentaires.

C. II. LES ORIENTATIONS POUR LES ANNEES A VENIR

La commercialisation des terrains est suspendue en attendant que les études de la Ville et la Communauté Urbaine sur l'aménagement de la Vallée de l'Huveaune soient terminées et que les études de RFF sur le tracé de la ligne LGV par l'entrée Est de la ville soient achevées.

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

3.1 - LES DEPENSES

3.11. Acquisitions

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Frais/terrain	21 163	24 107	2 944
TOTAL	21 163	24 107	2 944

Frais de constitution du dossier ASL.

3.12. Etudes diverses

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Etudes générales	85 327	99 065	13 737
TOTAL	85 327	99 065	13 737

Ce poste augmente de 13 737 € correspondant aux études de pollution réalisées sur le site, dans le cadre de la commercialisation qui avait été envisagée.

3.13. Travaux

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
VRD pôle d'échange	324 885	164 886	- 159 999
VRD lotissement	685 260	685 260	0
SEM + EDF	68 985	49 986	- 19 999
Imprévus	11 500	2 500	- 9 000
Honoraires techniques	143 500	83 554	- 59 945
TOTAL	1 234 129	985 187	- 248 942

Le montant des travaux diminue de 248 942 € compte tenu de la non réalisation des travaux de VRD sur les terrains destinés à la réalisation de commerces.

3.14. Charges de gestion et taxe foncière

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Charges de gestion	276 374	305 018	28 644
Taxes foncières	80 146	39 241	- 40 905
TOTAL	356 520	344 259	- 12 261

Les charges de gestion augmentent de 28 644 € : elles correspondent principalement aux travaux d'entretien du terrain (réfection de clôture, mise en sécurité des murs d'enceinte, débroussaillage, etc ...).

Diminution de la taxe foncière de 40 905 € (dégrèvement et diminution des prévisions).

3.15. Rémunérations du concessionnaire

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Rémunération sur recettes	182 623	174 530	- 8 093
Rémunération sur dépenses	158 910	150 309	- 8 601
Rémunération de liquidation	14 433	13 891	- 542
TOTAL	355 966	338 729	- 17 237

La rémunération sur recettes diminue de 8 093 € (suppression de la cession des commerces).

La rémunération sur dépenses diminue de 8 601 € (diminution du poste Travaux).

La rémunération de liquidation diminue de 542 €.

3.16. TVA résiduelle et prorata de TVA

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
TVA résiduelle	307 635	501 089	193 454
Prorata de TVA	0	0	0

Augmentation de la TVA résiduelle de 193 454 €.

Cette augmentation est due à un changement de méthode fiscale : on n'imagine plus la taxation de la cession sur la différence entre le prix d'acquisition du terrain et son prix de cession ; mais sur la totalité de la cession. Ceci a pour objectif de prendre en compte la prévision la plus pessimiste possible ne sachant pas encore la finalité de ces cessions.

3.17. Frais financiers

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Frais financiers Court Terme	56 714	79 618	22 905
Frais financiers Moyen Terme	176 104	176 104	0
TOTAL	232 818	255 722	22 905

Le montant global des frais financiers augmente de 22 905 € provenant de l'augmentation des frais financiers court terme liée à la trésorerie négative de l'opération.

3.2 - LES RECETTES

3.21. Cessions

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Cessions de terrains pour activité	1 436 738	1 436 738	0
Cession pour réserve pôle à la CUMPM	1 056 000	1 008 000	- 48 000
Cession SNCF/RFF	0	460 000	460 000
Cessions commerces	420 532	0	-420 532
TOTAL	2 913 270	2 904 738	- 8 532

Une ligne a été rajoutée pour la cession à la SNCF/RFF.

La surface exacte du terrain cédé sera précisée après bornage du géomètre et se fera au prix des Services Fiscaux. Cette acquisition amiable par RFF est prévue en 2009.

La cession à la Communauté Urbaine est réalisée au prix de revient estimé à 24,00 € HT le m² terrain.

La cession pour les commerces est supprimée. Un projet global d'aménagement est envisagé

3.22. Produits de gestion

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Produits de gestion	30 766	67 934	37 168
TOTAL	30 766	67 934	37 168

Augmentation de 37 168 € résultant du remboursement des charges de gestion du lotissement par les co-lotis et du loyer du panneau publicitaire.

3.23. Produits financiers

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Produits financiers	184	0	-184
TOTAL	184	0	-184

Annulation de la prévision de produits financiers.

3.24. Participations

	BUDGET APPROUVE. AU 31/12/04	BUDGET PREV. AU 31/12/07	ECARTS
Participations Ville/Communauté Urbaine	1 541 042	1 461 623	- 79 419
TOTAL	1 541 042	1 461 623	- 79 419

Les participations versées par la Ville et la Communauté Urbaine s'élevaient au 31/12/2006 à 1 541 042 €. Compte tenu de l'annulation des travaux, la participation est ramenée à 1 461 623 €. Un trop perçu de 79 419 € sera reversé en fin de concession.

L'avance de 900 000 €, versée en 2004, sera remboursée également en fin de concession en 2009.

* * *