

**DEV 08/2062/CC
CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT
ST MARCEL / LA VALBARELLE**

*

* *

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2007**

HISTORIQUE :

La Ville de MARSEILLE, propriétaire des friches industrielles de ST MARCEL ACTIVITES/EX TITAN CODER s'est vue dans l'obligation de requalifier ce site sous forme d'opération d'aménagement intégrant d'une part la démolition d'un certain nombre de bâtiments existants à l'état de friches, et la réhabilitation du bâti pouvant être conservé. Cette opération d'aménagement comprend notamment la commercialisation du Village d'entreprises de la Valbarelle.

Créée par Arrêté Préfectoral du 7 Juillet 2000, il est décidé que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est substituée dans tous les droits et obligations de la Ville de Marseille dans l'exercice de l'opération susvisée, à compter du 1^{er} Janvier 2001.

Créée par Arrêté Préfectoral du 7 Juillet 2000, il est décidé que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole est substituée dans tous les droits et obligations de la Ville de Marseille dans l'exercice de l'opération susvisée, à compter du 1^{er} Janvier 2001.

LES EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE :

La concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 21 juillet 2010, afin de permettre à Marseille Aménagement de régulariser toutes les transactions foncières, en particulier, celles engagées auprès de la SNCF.

Zone A : Saint Marcel Ferroviaire

Point Administratif

L'entretien et la gestion des équipements communs du lotissement (voies, bassin de rétention, merlon, espaces verts, parkings) ont été transférés à l'Association Syndicale Libre.

Modification des statuts de l'Association Syndicale Libre du lotissement Saint Marcel Ferroviaire

Suite à une erreur matérielle dans les statuts de l'ASL, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée, en fin d'année, afin d'intégrer le terrain A. Cette modification des statuts devra faire l'objet d'une régularisation par Acte Authentique devant notaire en 2008.

Point Technique

Levée des réserves concernant la remise des ouvrages à l'ASL faite en date du 25 Avril 2007.

A la demande de la DRIRE, les relevés semestriels des piézomètres pour le suivi des eaux souterraines après réhabilitation des sols pollués, ont été poursuivis en 2007.

Point Commercial➤ Terrains hors lotissement :

Terrain « A » :

La vente de ce lot est programmée courant 2008, suite à son intégration dans l'ASL Saint Marcel Ferroviaire.

Zone B : Saint Marcel ActivitésPoint Commercial➤ Locaux A B C restant appartenir à Marseille Aménagement situés le long du boulevard de la Valbarelle

En accord avec la CU MPM, un appel à projet a été lancé en avril 2007 pour une réhabilitation des locaux A B C avec prise en charge des locataires restants (JCN - SOPLEX).

Après analyse des candidatures, la SCI VALBARELLE 191 a été sélectionnée et une promesse de vente signée le 8 octobre 2007. Ce projet a reçu l'agrément de la CU MPM en date du 8 novembre 2007.

Point Technique

Le permis de démolir obtenu le 7 septembre 2006 sur le local C mitoyen au terrain occupé par le centre de tri de la Poste, est lié à la commercialisation énoncée ci-dessus. (Les coûts de démolition sont supprimés par rapport au précédent CRAC)

Zone C : CODER

RAS

Zone D : Village Industriel de la Valbarelle**Point Commercial**

Une promesse de vente a été signée avec la SCI GIANI le 30 mai 2007 pour les locaux du CBEH. Celle-ci a reçu l'agrément de la CU MPM en date du 13 août 2007.

LES ORIENTATIONS POUR LES ANNEES A VENIR :**Zone A : Saint Marcel Ferroviaire****Point Administratif**

Le transfert de la propriété des équipements communs du lotissement à l'ASL (voies, bassin de rétention, merlon, espaces verts, parkings) se fera courant 2008.

Point Technique

RAS

Point Commercial

Une promesse de vente a été signée avec BS DIFFUSION le 3 février 2008 au prix bilan de 167 505 € HT Celle-ci a reçu l'agrément de la CU MPM en date du 19 février 2008. Un Acte Authentique devrait être signé courant 2^{ème} trimestre 2008.

Zone B : Saint Marcel Activités**Point Administratif**

RAS

Point Technique

RAS

Point Commercial

Un Acte Authentique devrait être signé avec la SCI VALBARELLE 191, pour les locaux A B C, au 3^{ème} trimestre 2008

Zone C : CODER

RAS

Zone D : Village Industriel de la Valbarelle

Un Acte Authentique devrait être signé avec la SCI GIANI, pour les locaux du CBEH au 1^{er} trimestre 2008.

- ANALYSE DES VARIATIONS CONSTATEES ENTRE LE BUDGET APPROUVE ET LE BUDGET PREVISIONNEL

1/ LES DEPENSES**BUDGET FONCIER**

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Imm. ST MARCEL	2 833 875	2 833 875	0
Imm. VALBARELLE	3 311 345	3 311 345	0

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Indemnités actuarielles	703 808	703 808	0

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Indemnité d'éviction	445 806	364 806	-81 000

Poste supprimé, les deux locataires restants étant pris en charge par la SCI VALBARELLE 191 (acquéreur des locaux A B C sur Saint Marcel Activités)

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Géomètre	78 776	77 629	-1 146

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Sondages	240 667	204 527	-36 141

Poste supprimé du fait de la non démolition des locaux A B C sur Saint Marcel Activités

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Frais divers (Notaire...)	75 394	75 682	288

Augmentation du poste liée à des régularisations de frais de notaires sur Saint Marcel Ferroviaire.

a) BUDGET TRAVAUX

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Etudes diverses	448 497	435 062	-13 435

Diminution de ce poste liée à un recalage au réel

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Démolition	745 273	593 023	-152 250

Poste supprimé, les locaux allant être réhabilités par la SCI VALBARELLE 191 sur Saint Marcel Activités.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Travaux VRD SMF Zone A	1 480 061	1 480 061	0

Sans changement

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Dépollution	1 428 051	1 378 051	-50 000

Budget plus nécessaire du fait de la non démolition des locaux A B C sur Saint Marcel Activités

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Imprévus	33 919	12 268	- 21 651

Diminution de ce poste expliquée par la diminution du poste Etudes et Travaux.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Restructuration La Valbarelle	676 918	676 918	0

RAS.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Travaux St Marcel Activités	665 605	665 605	0

Sans changement.

(1) BUDGET DEPENSES ANNEXES

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Charges de gestion	1 062 797	1 081 647	18 850

Augmentation du poste liée aux ventes retardées des locaux sur SMA et au prolongement de la concession.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Charges de gestion (Taxes + Assurances)	503 187	566 407	63 220

Augmentation de ce poste liée au report dans le temps de la vente des terrains sur SMA.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Commercialisation	44 704	56 704	12 000

Poste en augmentation du fait de la programmation des ventes.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Rémunération Sur recettes	629 867	652 820	22 953

Augmentation liée au Poste Vente de terrains SMF/SMA.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Rémunération sur recettes/loyers	219 749	217 713	-2 036

Baisse de ce poste liée à l'arrêt de la perception du loyer de la société Soplex côté Saint Marcel Activités.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Rémunération sur dépenses	340 758	329 985	-10 773

Diminution du poste liée à la baisse des charges de gestion.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Rémunération liquidation	47 381	47 663	282

RAS.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
TVA résiduelle	979 860	883 106	-96 754

Poste lié à la baisse des dépenses et recettes.

FRAIS FINANCIERS

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Frais financiers CT	59 861	62 566	2 705
Frais financiers LT	2 112 061	2 112 061	0

Augmentation du poste liée à une situation de trésorerie prévisionnelle moins favorable que l'année précédente.

▪ LES RECETTES

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Produits locatifs St Marcel	3 056 971	3 071 336	14 365

Augmentation du poste liée à la prolongation des baux côté Saint Marcel Activités.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Produits locatifs La Valbarelle	701 658	689 818	-11 840

Suppression du dépôt de garantie du Comité du Bassin de l'Emploi de l'Huveaune.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Vente terrains : ex SMF et SMA	2 536 547	2 802 435	265 888

Augmentation du poste liée à une valorisation des prix de cession.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Vente locaux St Marcel/Zone B	2 575 810	2 575 810	0

RAS.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Vente CODER Zone C	455 914	455 914	0

RAS.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Vente locaux Valbarelle	4 170 014	4 225 014	55 000

Augmentation liée à la vente du CBEH

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Remboursement assurance	123 071	142 755	19 684

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Participation Ville	1 143 368	1 143 368	0

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Participation Communauté Urbaine	3 549 432	2 844 266	- 705 166

Baisse de la participation liée à une meilleure valorisation des dernières cessions engagées et à la suppression des dépenses jusque-là budgétées pour traiter notamment les locaux A, B et C de Saint Marcel Activités.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Subvention FNADT	762 245	762 245	0

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Produits financiers	93 243	110 375	17 182

Augmentation du poste liée à un solde cumulé de trésorerie plus favorable que dans le bilan précédent.
