

# CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ST MARCEL / LA VALBARELLE

\*

\*\*

## COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31/12/2008

### **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<sup>er</sup> Janvier 2001.

Les événements de l'année écoulée :

**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**

*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 2009.

#### **Point Technique**

**RAS**

#### **Point Commercial**

➤ Terrains hors lotissement :

Terrain « A » :

Ce lot a été vendu le 6 août 2008 pour la somme de 178 146 € HT à la société BS DIFFUSION pour la création de son siège social.

**Zone B : Saint Marcel Activités**

Point Commercial

- Locaux A B C restant appartenir à Marseille Aménagement situés le long du boulevard de la Valbarelle

*Un Acte Authentique a été signé le 15 octobre 2008 au profit de la SCI VALBARELLE 191 pour la vente des locaux, avec engagement de prendre en charge les locataires restants (JCN-SOPLEX) pour la somme de 950 000 €.*

Point Technique

RAS

**Zone C : CODER**

RAS

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

Point Commercial

Les locaux du CBEH ont été cédés à la SCI GIANI pour la somme de 55 000 € le 3 janvier 2008.

**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 2009.*

**Zone B : Saint Marcel Activités**

Point Foncier

Régularisation des transactions foncières avec la SNCF avant clôture de l'opération.

- **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	364 806	364 806	0

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Géomètre	77 629	74 629	-3 000

Besoins en diminution.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Sondages	204 527	204 527	0

Sans changement.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Frais divers (Notaire...)	75 682	75 697	15

Augmentation du poste liée au transfert des parties communes à l'ASL Saint Marcel Ferroviaire.

#### BUDGET TRAVAUX

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Etudes diverses	435 062	431 367	-3 696

Diminution de ce poste liée à un recalage au réel

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Démolition	593 023	593 023	0

Sans changement.

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

Sans changement

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Dépollution	1 378 051	1 378 051	0

Sans changement

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Imprévus	12 268	0	- 12 268

Suppression de ce poste expliquée par la diminution des postes Etudes et Travaux.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Restructuration La Valbarelle	676 918	676 918	0

Sans changement

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Travaux St Marcel Activités	665 605	639 877	- 25 728

Seuls les travaux de finition du lotissement restent budgétés.

## **BUDGET DEPENSES ANNEXES**

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Charges de gestion	1 081 647	1 067 194	- 14 453

Poste en baisse, la fin de la concession étant proche.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Charges de gestion (Taxes + Assurances)	566 407	542 484	- 23 923

Poste en baisse, la fin de la concession étant proche.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Commercialisation	56 704	60 185	3 480

Poste en augmentation du fait de la programmation des ventes.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Rémunération Sur recettes	652 820	653 565	745

Augmentation liée au Poste Vente de terrains SMF/SMA.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Rémunération sur recettes/loyers	217 713	217 807	94

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

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Rémunération sur dépenses	329 985	327 520	- 2 645

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

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Rémunération liquidation	47 663	47 564	- 99

RAS.

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
TVA résiduelle	883 106	904 119	21 013

Poste lié aux dépenses et recettes.

### FRAIS FINANCIERS

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Frais financiers CT	62 566	62 567	1
Frais financiers LT	2 112 061	2 112 061	0

Sans changement

### ▪ LES RECETTES

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Produits locatifs St Marcel	3 071 336	3 072 939	1 604

POSTE	Budget Approuvé	Budget Prévisionnel	Ecart en €
Produits locatifs La Valbarelle	689 818	689 818	0

Sans changement

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Vente terrains : ex SMF et SMA	2 802 435	2 815 162	12 727

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

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Vente locaux St Marcel/Zone B	2 575 810	2 575 445	- 365

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Vente CODER Zone C	455 914	455 914	0

**RAS.**

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Vente locaux Valbarelle	4 225 014	4 225 014	0

Sans changement

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Remboursement assurance	142 755	140 583	- 2 172

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Participation Ville	1 143 368	1 143 368	0

Sans changement.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Participation Communauté Urbaine	2 844 266	2 793 816	- 50 450

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.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Subvention FNADT	762 245	762 245	0

Sans changement.

<b>POSTE</b>	<b>Budget Approuvé</b>	<b>Budget Prévisionnel</b>	<b>Ecart en €</b>
Produits financiers	110 375	96 142	- 14 233

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

\*\*\*\*\*