

SOLEAM

\* \*  
\*

METROPOLE

ZAC DE LA VALENTINE

COMPTE RENDU ANNUEL  
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE  
AU 31 DÉCEMBRE 2015

## ZAC DE LA VALENTINE

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT et SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Convention n° 78/334:	Approuvée par délibération n° 78/199/U du 19/05/78, notifiée le 24/6/81 à la Préfecture. Délibération 06/0893/TUGE Avenant n° 1 : délibération n° 90/049/U du 2/2/90 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 2 : délibération n° 94/518/U du 22/7/94 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 3 : délibération n° 97/344/EUGE du 9/6/97 prorogeant la durée de la concession de 3 ans. Avenant n° 4 : délibération n° 98/384 EUGE du 25/5/98 modifiant le mode de rémunération du concessionnaire. Avenant n° 5 : délibération n° 020/341 EUGE du 11/03/02 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 6 : délibération n° 02/1215/TUGE du 25/11/02 modifiant l'échéancier de la participation de la Ville. Avenant n° 7 : délibération n° 04/0162/TUGE du 29/03/04 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille. Avenant n° 8 : délibération n° 06/1063/TUGE du 13/11/06 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille. Avenant n° 9 : délibération n° 08/1238/DEVD du 15/12/08 Avenant n° 10 : délibération n° 09/18595/DEAM du 12/11/09 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 11 : délibération n° 10/0973/DEVD du 25/10/10 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 12 : délibération n° 12/0539/DEVD du 25/06/12 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 13 : délibération n° 13/0478/DEVD du 17/06/13 modifiant l'échéancier de restitution le l'excédent de participation de la Ville de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de Marseille. Avenant n° 14: délibérations n° 13/0674/FEAM du 17/06/13 et n°13/1077/FEAM transférant la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n° 15 : délibération n° 14/0575/UAGP du 10/10/14 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille et l'échéancier de son versement, et prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 16 Délibération FCT 030-1858/15/CC actant la substitution de la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement n°86/229.
Durée initiale :	8 ans à compter du 12 mars 1974 Prorogée par avenants n°1, 2, 3, 5, 8, 10 et 15, jusqu'au 25/06/21.
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0,5% de 1/2 somme des dépenses et des recettes.

#### CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	229 ha
Vocation :	Activités
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD

MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE

Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Arrêté Préfectoral du 12 mars 1974
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du CM du 19 Mai 1978
Approbation du PAZ :	Arrêté Préfectoral du 13 Juin 1980

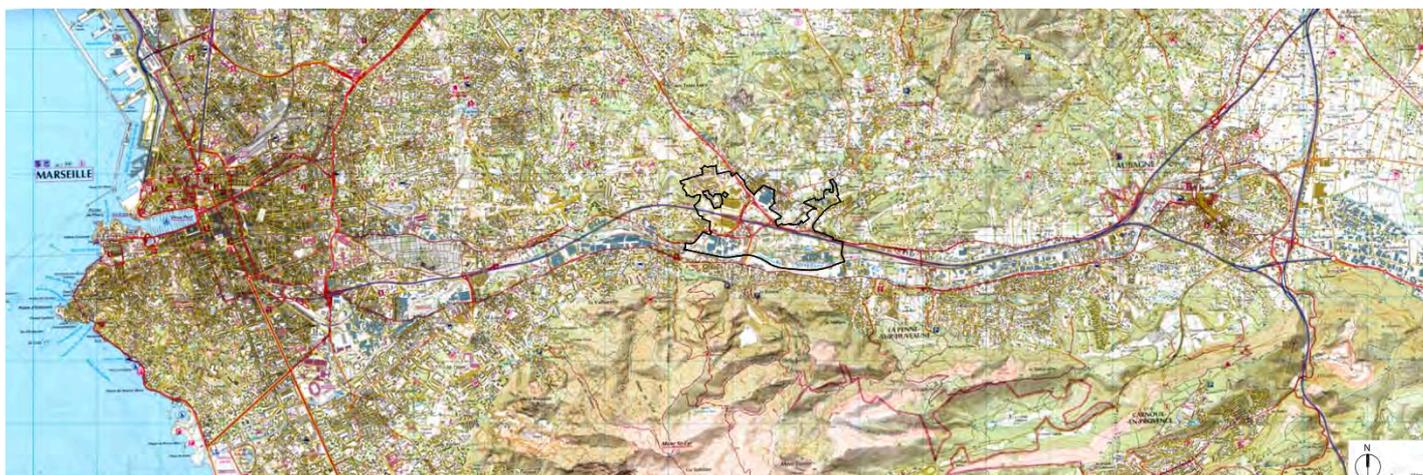
ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	Délibération du 29/06/2015 par la Ville de Marseille
Budget du CRAC au 31/12/2015 :	50,81 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2015):	7,44 Millions €
Participation versée (au 31/12/2015) :	5,44 Millions €

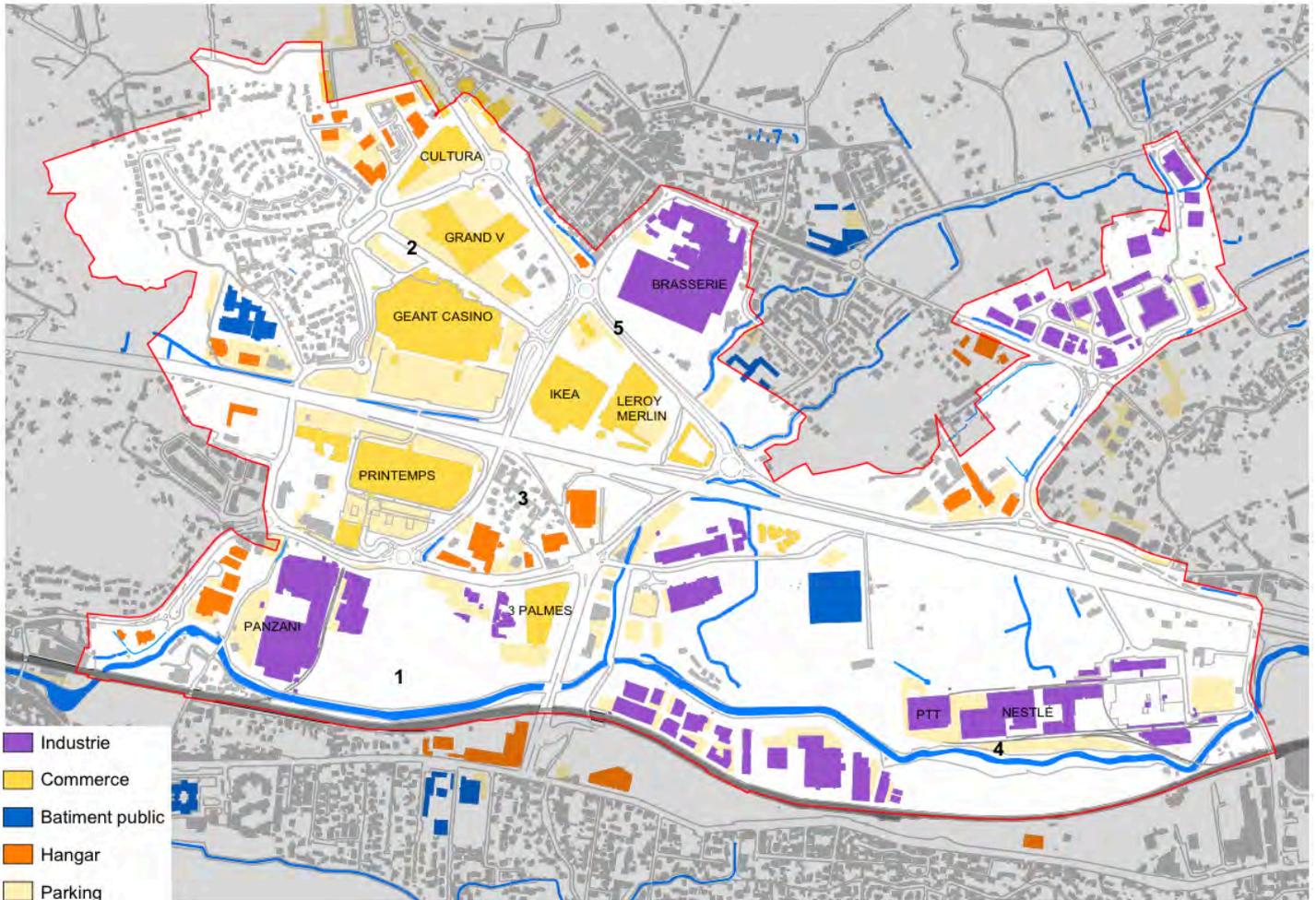
## RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

LA ZAC DANS SON CONTEXTE ET LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'OPERATION:

Plan de localisation :



A l'Est de la Ville de Marseille, à mi chemin entre le centre ville de Marseille et la Ville d'Aubagne, se développe depuis les années 70 le site de la Valentine, un territoire de près de 250 hectares, aujourd'hui polymorphe et aux usages multiples :



Des constructions très diverses suivent le relief de la zone : d'immenses implantations commerciales dans les zones les plus planes, des activités le long de l'axe routier et ferroviaire parallèle à l'Huveaune, et de l'habitat vernaculaire sur les coteaux.

Le site est également un pôle de loisirs pour de nombreux métropolitains (achats, cinéma, restauration...).

Ce territoire est desservi par de grands axes : la route des 3 Lucs (RD4), la route des Camoins et la rue du vallon de la Barasse qui suivent les fonds de vallons, et se raccordent sur les voies de la vallée de l'Huveaune (A50, RD2, ex RN8) au droit de la ZAC.

La ZAC est installée sur la rive droite de l'Huveaune profitant d'un élargissement de la vallée au niveau de l'affluent Garderonne.

A l'échelle métropolitaine, il est important de souligner que la Vallée de l'Huveaune constitue une continuité territoriale naturelle et géographique entre le bassin de Marseille et la plaine d'Aubagne. Cette belle entité représente un enjeu majeur, l'aménagement des abords de l'Huveaune apparaissant comme l'opportunité de créer des espaces de liaison de grande qualité entre différents quartiers.

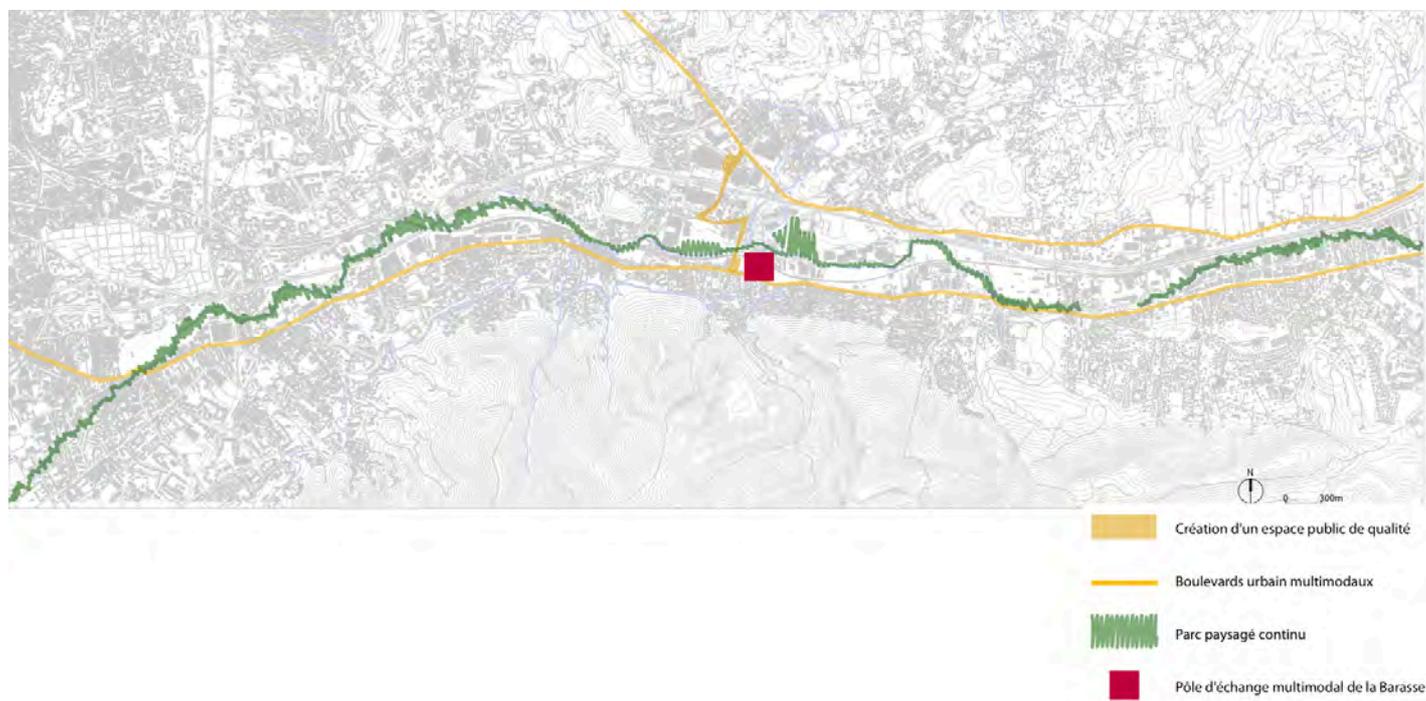
De plus, la zone est bordée par les piemonts de la butte de St Marcel et du Mont St Cyr ; s'organisent ainsi des espaces en promontoire qui offrent des vues lointaines sur les massifs du Garlaban et de St Cyr, éléments forts du paysage, à valoriser dans les futurs aménagements.

La SOLEAM est aménageur de la ZAC au titre de la concession d'aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n° 78/199/U du 19/05/78, notifiée le 24/6/81 à la Préfecture.

Elle pilote depuis 2013 une réflexion sur les orientations stratégiques du projet urbain de la ZAC, au regard du foncier dont elle a la maîtrise, ou des nombreuses emprises privées non occupées qui pourraient faire l'objet d'un réaménagement notamment au bénéfice de la requalification de l'espace public.

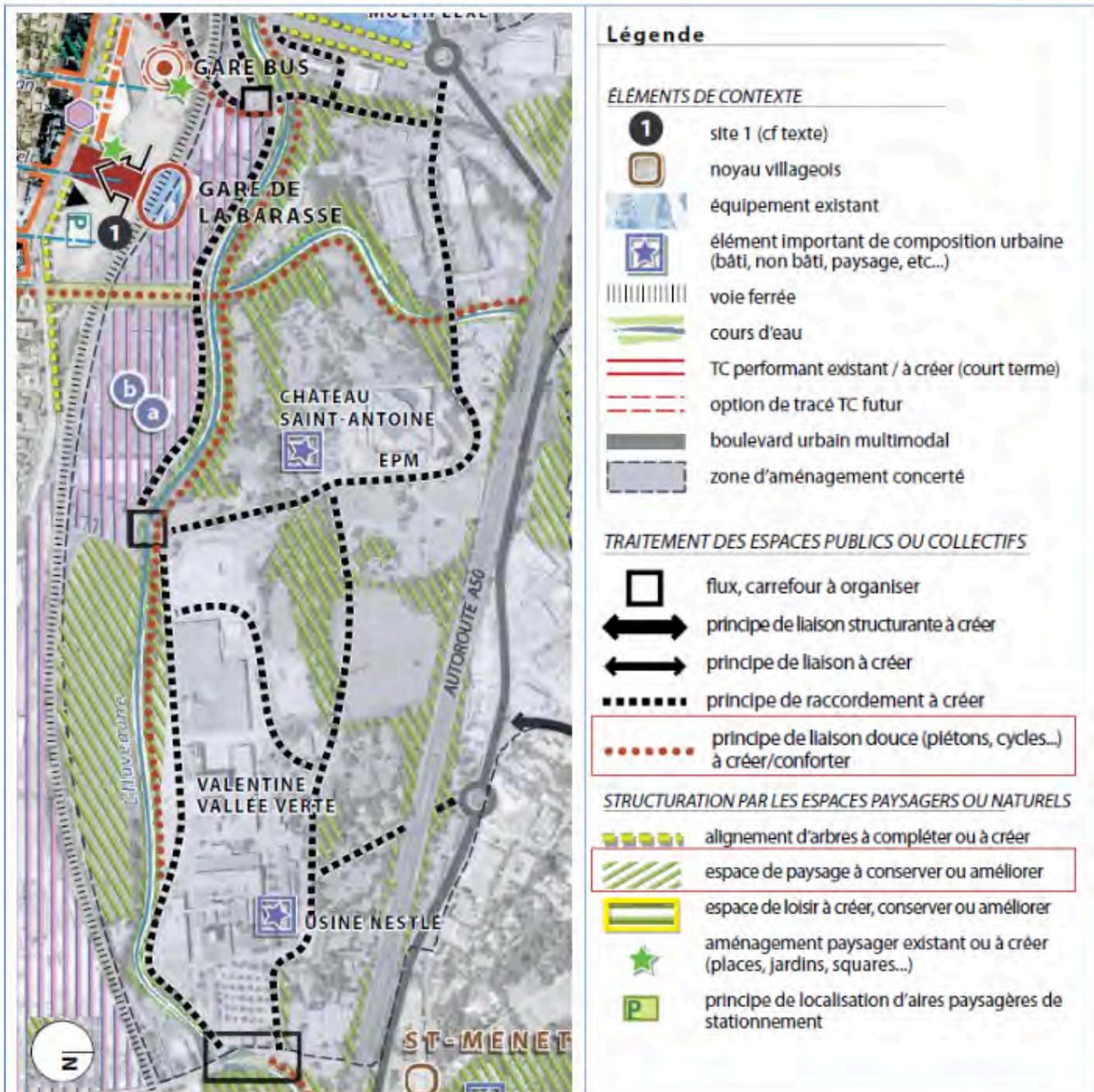
A cet effet, une étude urbaine et paysagère a été réalisée par NSL Architectes et l'atelier Lefèvre/Pétrini en 2013, afin d'établir un diagnostic et de formuler des préconisations d'aménagement de l'espace public.

Afin de nourrir cette réflexion, et face au constat de dysfonctionnements importants (territoire fractionné, une voirie consacrée aux véhicules motorisés, saturée et vieillissante, aux connexions manquantes, cheminements piétons et modes doux difficiles, offre de transports en commun dense mais complexe et discontinue, espaces verts disparates) il a été engagé à l'automne 2015, une étude de trafic et de circulations à l'échelle de la ZAC. Cette étude est menée conjointement à la réflexion menée par MPM sur la desserte en transports en commun, afin de définir une action sur les voiries existantes et à créer, afin de parvenir à un réseau routier hiérarchisé, densément maillé, lisible, reliant les différents éléments de la zone et permettant aux piétons et modes doux de trouver toute leur place dans l'espace public.



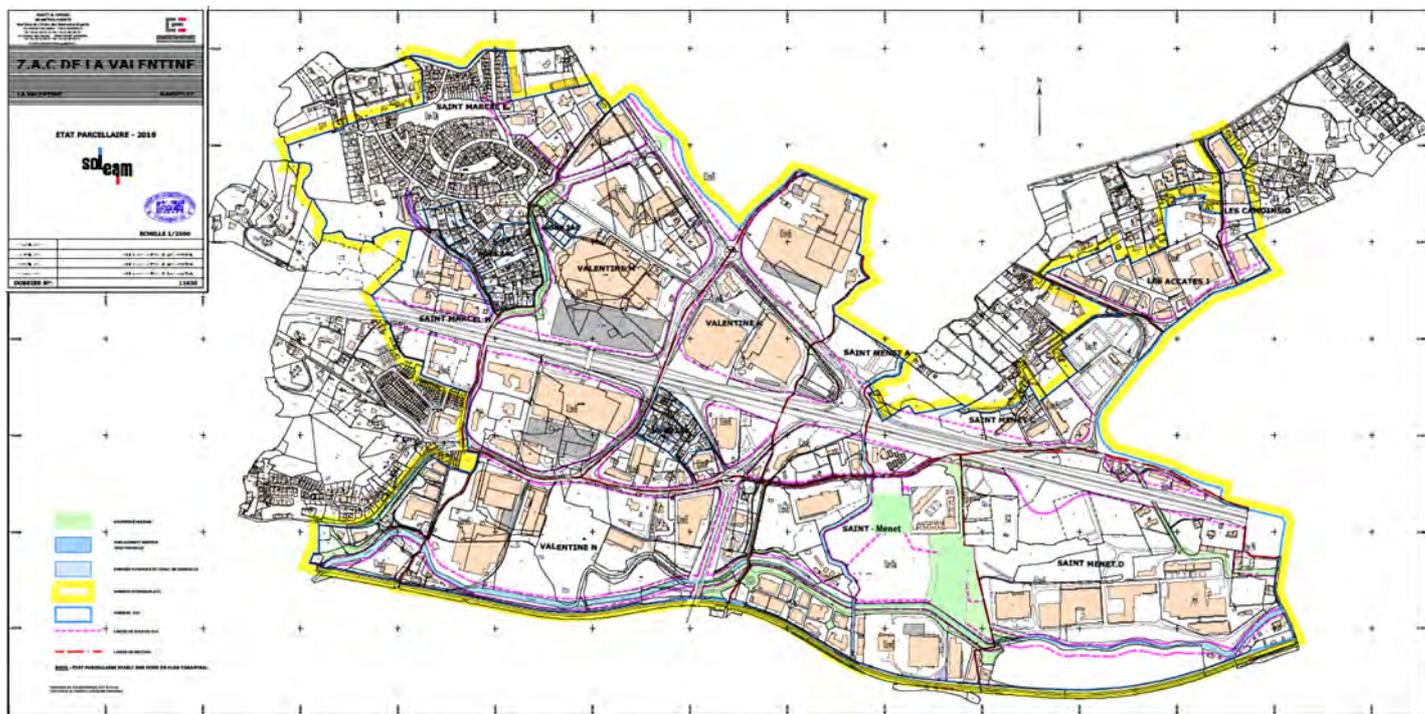
*Cartes extraites de l'étude urbaine et paysagère de la ZAC – mai 2013 – NSL Architectes/Atelier Lefevre Petrini*

Aussi, l'orientation d'aménagement n°10 relative au secteur de La Barasse prévoit la réalisation d'un pôle d'échange multimodal articulé autour de la halte ferroviaire de la Barasse mise en service depuis fin 2014, le renforcement du maillage viarie par la réalisation de voies nouvelles, secondaires et tertiaires, la préservation d'espaces verts présentant un intérêt environnemental et paysager, et la réalisation d'une continuité piétonne verte le long de l'Huveaune et du canal de Marseille.



La mise en œuvre du projet urbain nécessitera potentiellement des acquisitions foncières supplémentaires pour la réalisation des voies nouvelles, et la requalification de l'espace public existant.

A ce jour, la SOLEAM est propriétaire d'une partie des voiries réalisées et non rétrocédées (traverse de la Montre, route de la Valentine, voie de desserte du lotissement d'activité Valentine 1, traverse Diogène, montée du Commandant Robien pour partie), et d'une partie de l'ancien parc du château St Antoine (fonciers arborés en rive droite de l'Huveaune).



#### Transfert de la ZAC de la Valentine à la Métropole Aix-Marseille-Provence :

Par délibération du 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 de la ZAC de la Valentine

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement pré-citées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à portée à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la ZAC de la Valentine relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1er janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession de la ZAC de la Valentine) et de La Ciotat.

Le transfert est intervenu au 01/01/2016, la Métropole se substituant dans les droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et de la Ville de Marseille. La Délibération FCT 030-1858/15/CC notifiant en date du 03 juin 2016 l'avenant n°16 à la convention n°86/229, acte de la substitution de la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en tant que concédant de l'opération d'Aménagement de la ZAC de la Valentine.

#### Suppression de la ZAC de la Valentine et poursuite de l'opération :

Le concédant approuvera en octobre 2016, conjointement au présent CRACL, la suppression de la ZAC de la Valentine. Toutefois, les études et travaux engagés et inscrits dans le prévisonnel du présent CRACL seront poursuivis par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement.



# NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2015

## 1. RAPPEL DES EVENEMENTS DE L'ANNEE 2015

### ACQUISITIONS :

⇒ Aucune acquisition n'a été réalisée dans le courant de l'année 2015. Les acquisitions programmées, notamment auprès du Ministère de la Justice (EPM) et de Valentine Vallée Verte, bien qu'engagées, ne seront concrétisées qu'au cours de l'année 2016.

### ETUDES :

⇒ Etude de Circulation, Trafic et Déplacements: Réalisation de la phase diagnostic en cours. Une campagne de comptage a été réalisée au mois d'octobre 2015, un objectif de présentation du diagnostic en comité technique a été fixé en 2016.

⇒ Géomètre : réalisation de divers plans (récolement, topographique) relatifs aux voiries et divisions parcellaires projetées sur le secteur Château St Antoine/Valentine Vallée Verte.

⇒ Etude géotechnique :

- Etude géotechnique en vue de la réalisation de la voie de desserte du château et du parc d'activités St Antoine (LC15.156 ERG)
- Etude géotechnique en vue du bouclage de la montée de Robien avec le parc Valentine Vallée Verte (LC15.197-Geotec)

⇒ Maitrise d'œuvre et missions annexes:

- Travaux VRD Valentine Vallée Verte – phase 3 – tronçon 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau Véritas (CSPS et CT)
- Travaux VRD Desserte du château St Antoine – phase 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau qualiconsult (CSPS et CT)
- Travaux VRD d'amélioration et de sécurisation de la voie de desserte Lotissement d'activités : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Ventoux Prévention (CSPS)
- Travaux VRD Requalification voie centrale – Valentine Vallée Verte phase 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre)

### TRAVAUX :

⇒ Lotissement d'activités de la Valentine 1 :

- Achèvement des travaux d'amélioration et de sécurisation de la voie de desserte et évacuation de dépôts sauvages amiantés (GIL TP - marché 14.49)
- Travaux de réfection de l'accès au crassier Péchiney (GIL TP - LC 14.286)
- Remplacement d'un candélabre accidenté (LC 15.04 - SOMEDEP)

⇒ VRD Reprise de la voie centrale, Valentrine Vallée Verte Phase 1 , en vue de son ouverture à la circulation et de sa remise à la Métropole: entreprise GIL TP LC15.172

⇒ Desserte Uea7 St Antoine et Travaux divers:

- Solde des travaux d'ouverture du site du château et remurage pour diagnostics (Patrick CHARNOT- LC 14.49)

⇒ VRD Valentine Vallée Verte – phase 3 – tronçon 1 : Achèvement des travaux du premier tronçon de la phase 3 des VRD Valentine Vallée Verte nécessaires à la desserte du programme immobilier commercial « Valentine sur mer » (Electrodépôt et Carter Cash) par la société EUROVIA (M14.77).

## PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

⇒ GMI /GALASUD : Perception d'une partie des versements (20 000€ sur 45 000€) de la participation GMI transférée à GALASUD, dans le cadre de l'échéancier établi suite aux difficultés de paiement constatées.

⇒ DECATHLON perception d'une participation d'un montant de 93 195,27 € dans le cadre du PC n°13055 15 00300PO attribué par la Ville de Marseille le 17/11/2015 (367 m<sup>2</sup> de bureaux, 4 037 m<sup>2</sup> de commerce, 833 m<sup>2</sup> d'Entrepôt).

## CESSIONS : Les principaux compromis et/ou Actes Authentiques signés en 2015 :

### Compromis de Ventes

#### Parcelle cadastrée 868 B161 pour partie

⇒Concernant le bâti dit du « Château Saint-Antoine », la SOLEAM et la Grande Loge De France ont signé un compromis de vente en date du 11 novembre 2015 pour un montant global de 840 000 € HT. Ce foncier d'une surface de l'ordre de 17 000 m<sup>2</sup>, est issu du découpage de la parcelle cadastrée n°868 B 161, en vue du développement d'un projet d'une constructibilité globale de 4 800m<sup>2</sup>.

⇒Suite à l'annulation du projet dit « Apotechnia », la société Redman et la SOLEAM se sont rapprochés et ont signé en date 26 Mars 2015, un nouveau compromis de vente sur l'emprise du lot dénommé « Lot A » d'une superficie de 13 387 m<sup>2</sup> également issu du découpage de la parcelle initialement cadastrée 868 B 161. Ce compromis de vente prévoit la réalisation de 3 032 m<sup>2</sup> SDP répartis en 2 766 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et 266 m<sup>2</sup> de bureaux.

### Actes Authentiques

#### Parcelle cadastrée 868 B161 pour partie

La SOLEAM a signé l'Acte Authentique ayant pour objet la cession des fonciers dit « Lots B, C, D, E et M », avec la société Newton/Redman Méditerranée en date du 22 décembre 2015 pour un montant global de 542 250,00 €HT . Ces lots ont une superficie cumulée de 23 694 m<sup>2</sup>, issu du découpage de la parcelle cadastrée n°868 B 161, en vue de la création de 5 069 m<sup>2</sup> SDP répartis et affectés comme suit :

- Le lot B d'une superficie de 10 604 m<sup>2</sup> en vue de la réalisation d'un programme de 2 455 m<sup>2</sup> SDP, répartis en 1900 m<sup>2</sup> SDP affectés à des locaux d'activité et 555 m<sup>2</sup> SDP affectés à la réalisation de bureaux. Le prospect pour ce lot est la société Geismar, société spécialisée dans la construction de matériel de maintenance ferroviaire.
- Le lot C, d'une superficie de 400 m<sup>2</sup>, en tant que servitude de passage au bénéfice de la société des Eaux de Marseille, pour les besoins de l'entretien du Canal de Marseille.
- Le Lot D, d'une superficie de 6 776 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation d'un programme de 1 413 m<sup>2</sup> SDP, répartis en 1030 m<sup>2</sup> SDP affectés à des locaux d'activité et 384 m<sup>2</sup> SDP affectés à la réalisation de bureaux. Le prospect envisagé pour ce lot est la société Panier des Sens, société spécialisée dans la création de produits cosmétiques.
- Le Lot E, d'une superficie de 4 130 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation d'un programme de 1 200 m<sup>2</sup> SDP, répartis en 900m<sup>2</sup> SDP affectés à des locaux d'activité et 300 m<sup>2</sup> SDP affectés à la réalisation de bureaux.
- Le Lot M, d'une superficie de 1 784 m<sup>2</sup>, en vue de la réalisation du bassin de rétention dédiée à l'opération Redman.

## PERMIS DE CONSTRUIRE

Ci dessous un tableau récapitulatifs des dépôts de demandes d'autorisations de l'année en cours

PC DELIVRES ou EN COURS pour l'année 2015								
N° PC en ZAC	Demandeur	Adresse	Ref. Cad	S op° ou S tot parcel	Date dépôt	Date Arrêté délivrance	SDP	Type opération
15 1014	Alpha Services	140 Trav de la Martine		1 770	21 / 12 / 2015	accord tacite 21/03/2016	49	extension bâtiment de bureaux existant
15 0103	Immobilier Groupe Casino	route de la sablière	211871 M 31 à 340	105 961	23/12/15	en cours d'instruction – incomplet	1 519	démolition - reconstruction d'une partie du centre commercial avec extension
15 0161	Redman	montée du commandant Robien	211868 D161p	23 482	04 / 03 / 2015	04/08/15	5 069	activité
15 0522	Redman	montée du commandant Robien	211868 D161p	13 387	26 / 06 / 2015	01 / 12 / 2015	3 032	activité
15 0044 M1	Immobilier Groupe Casino (cellules commerciales sur parking)	route de la sablière	211871 M 35 à 217	105 961	23 / 01 / 2015	en cours d'instruction – incomplet	45	commerce
15 0300	SA Décathlon	La ravelle-	211871 K 202/224 et 225	8 022	16 / 04 / 2015	17 / 11 / 2015	5 237	commerce
DP 15 0093	G.Daniel	campagne Maussane	211868 C 150	1 669	15 / 01 / 2015	26 / 07 / 2015	0	changement affectation 80 m² bureaux - >habitation
15 0292	Aix Festivités	29 traverse de la sablière	219	4 084	15/04/2015	29/09/2015	0	Commerce

## 2. PERSPECTIVES POUR LES ANNEES A VENIR (2016 & 2017)

### ACQUISITIONS:

⇒ Acquisition en 2016, auprès de Yvan Gouchon Investissements, à l'euro symbolique, des terrains d'assiette des voiries réalisées (phases 1 et 2 : jonction entre l'avenue de la Gare et l'avenue de St Menet et desserte de Valentine Vallée Verte) et restant à réaliser (phase 3 : raccordement de l'avenue de la Gare à la Montée du Commandant de Robien).

⇒ Acquisition en 2016, de 688 m<sup>2</sup> de terrain appartenant au Ministère de la Justice, jouxtant l'établissement pénitentiaire pour mineurs situés montée du commandant de Robien, et nécessaires à l'élargissement de la traverse Diogène qui sera réaménagée en vue de la desserte du Château St Antoine et des futurs programmes du secteur environnant. Cette acquisition se fera au montant de l'estimation des Domaines (24 768 € selon avis du 24/07/2014, avis actualisé le 19/11/2015).

### ÉTUDES:

⇒ Etude de trafic, circulations et de déplacements (2015-2017) : Pré diagnostic à présenter en comité technique en 2016 et poursuite de l'étude globale.

⇒ Etudes de maitrise d'oeuvre VRD (en cours) :

- Finalisation en 2016 des études préalables à la réalisation de VRD du Parc Valentine Vallée Verte, phase 3 tronçon 2, permettant le bouclage Est de la Montée du Commandant de Robien, sur les emprises à acquérir à la SCI Valentine Vallée Verte (Yvan Gouchon Investissements).
- Poursuite des études préalables à la réalisation et du suivi d'exécution des travaux VRD de la desserte du château Saint Antoine permettant la desserte du futur parc d'activités ainsi que le château St Antoine.
- Poursuite en 2016, des études de maitrise d'oeuvre relatives au réaménagement du Chemin de St Menet aux Accates.

⇒ Etudes de maitrise d'oeuvre VRD (à venir) :

- Lancement courant 2016, des études de Maitrise d'oeuvre pour la requalification de l'espace public en bord de RD2 suite à l'implantation du projet Decathlon.
- Lancement courant 2016, des études de Maitrise d'oeuvre en vue de la réalisation d'un ouvrage de franchissement de l'Huveaune (une fois la validation du principe par les autorités compétentes - DDTM) pour le raccordement la voie de desserte du secteur du château saint- Antoine avec la voie de desserte du lotissement d'activités, Valentine 1, situé au sud en rive gauche de l'Huveaune.

## TRAVAUX :

⇒ Réalisation des travaux de desserte de la parcelle cadastrée 868 B 161 (château st Antoine et futur parc d'activités) engagement des travaux début 2016 pour une livraison en fin d'année 2016. Suivront éventuellement (sous réserve de validation par les autorités compétentes au regard de l'étude de trafic et de déplacements) les travaux de raccordement de cette voie à la voie de desserte du lotissement d'activités située en contrebas, au sud de l'Huveaune, nécessitant la réalisation d'un ouvrage sur l'Huveaune, en 2017 et 2018.

⇒ Réalisation des travaux de requalification de la voie de desserte du lotissement d'activités en vue de sa rétrocession en 2018, concomitamment aux travaux de franchissement de l'Huveaune, travaux programmés pour un démarrage courant 2017.

⇒ Réalisation des travaux de confortement des talus du parking du centre pénitentiaire pour mineurs, contrepartie de l'acquisition du tènement foncier nécessaire à la réalisation de la desserte du Château et du Parc d'activités Saint-Antoine.

⇒ Réalisation des travaux de la phase 3 tronçon 2 des VRD Parc Valentine Vallée Verte (Maillage Est de la Montée Commandant de Robien). Lancement des travaux programmés au second semestre 2016 pour une livraison au premier trimestre 2017.

⇒ Réalisation des travaux de réaménagement du chemin de St Menet aux Accates (requalification tronçons existants et aménagement tronçon central pour modes doux). La réalisation de ces travaux pourra être engagée en 2017.

⇒ Réalisation en 2017 des travaux de réaménagement de l'espace public le long du R2D suite à l'installation du projet Decathlon.

## CESSIONS :

### Acte Authentique :

⇒ cession en 2016 à SNCF Réseau de terrains aménagés par leurs soins dans le cadre de la réalisation de la 3<sup>ème</sup> voie Marseille-Aubagne (cession au montant de l'estimation de France Domaines)

⇒ cession à Yvan Gouchon Investissements des ouvrages réalisés par SOLEAM, désignés sous l'appellation « voie Ouest » située sur le site Valentine Vallée Verte, qui, au regard de l'évolution du tracé de la 3<sup>ème</sup> phase de VRD-tronçon 2, raccordant la montée du Commandant de Robien à la voie dite « centrale », ne nécessite plus que la « voie Ouest » soit une voirie publique. La demande d'Yvan Gouchon, propriétaire du terrain d'assiette, d'acquérir les ouvrages à prix coutant, a donc été acceptée. S'en suivra la signature d'un acte notarié en 2016.

⇒ La cession en 2016, du reliquat de terrain (Lot A) issu de la division de la parcelle cadastrée 868 B161 (Parc d'Activités), en vue de la réalisation par REDMAN d'un parc d'activités.

⇒ Cession du bâti du Château Saint-Antoine et du foncier associé, au dernier trimestre 2016, à la Grande Loge de France en vue du projet immobilier prévoyant la réhabilitation et l'extension du château st Antoine, permettant la libération des locaux que la GLDF occupent actuellement bd Rabatau (acquisition projetée par la SOLEAM dans le cadre de l'opération Capelette).

### Compromis de Vente :

Pas de nouveaux compromis de ventes programmés sur la zone.

## CONVENTIONS DE PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

versement des participations des constructeurs suivants : GMI (solde à percevoir), CASINO, SIMCRA

### 3. ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES ENTRE LE DERNIER BUDGET APPROUVE ET LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

#### DEPENSES :

##### Acquisitions et frais :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Acquisitions	9 815 010	9 715 058	-99 953
Frais d'acquisitions	527 313	538 021	10 708
<b>TOTAL</b>	<b>10 342 323</b>	<b>10 253 078</b>	<b>-89 245</b>

Poste en baisse du fait de la non nécessité d'acquérir les emprises qui étaient identifiées pour l'élargissement du tronçon central du chemin de st Menet aux Accates.

##### Etudes générales :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Etudes Générales	1 919 409	1 784 773	-134 636
<b>TOTAL</b>	<b>1 919 409</b>	<b>1 784 773</b>	<b>-134 636</b>

Ce poste est en baisse, du fait de la suppression de la ZAC en octobre 2016.

##### Mise en état des sols :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Mise en état des sols	900 235	818 690	-81 545
<b>TOTAL</b>	<b>900 235</b>	<b>818 690</b>	<b>-81 545</b>

Ce poste est en baisse, du fait de la suppression de la ZAC en octobre 2016.

### Travaux :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Dépollution Ravelle	192 690	192 690	0
Reprises sinistre SCI Mistral	7 470	7 470	0
Paganelli-Aménagement berges Huveaune	861 054	861 054	0
Secteur UEA7 pour partie - Parc de la Valentine	1 275 039	1 275 039	0
Chenil prise en charge	348 832	348 832	0
Desserte UEA7 St Antoine et Tx divers secteurs	5 900 796	5 833 269	-67 527
Desserte UEA11 La Buzine - St Menet aux Accates	1 080 000	1 080 000	0
Desserte UEC3 (impasse Montre)	435 585	435 585	0
Ouvrage étude trafic + corridor Est	1 877 256	1 877 256	0
Réseaux extérieurs	62 318	212 900	150 582
VRD (déjà réalisées)	7 506 088	7 506 088	0
Aménagement Uea7 Solde terrain Parc VVV	4 980 569	4 980 569	0
Nouvelles dessertes et requalifications	9 650 000	0	-9 650 000
Aléas	899 978	497 793	-402 185
<b>TOTAL</b>	<b>35 077 674</b>	<b>25 108 544</b>	<b>-9 969 130</b>

La diminution de ce poste correspond à :

- Non réalisation des travaux consistant en la mise hors d'eau et hors d'air du Château St Antoine à la demande du Concédant,
- La non réalisation des travaux identifiés « nouvelles dessertes et requalifications » du fait de la suppression de la ZAC en octobre 2016 (hormis poursuite des travaux engagés ou en cours d'études de maîtrise d'œuvre poursuivis par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement)
- La réduction des aléas liée à celle du montant des travaux programmés.

La ligne « réseaux extérieurs » augmente, du fait des travaux de viabilisation nécessaires au programme Décathlon.

### Honoraires techniques :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Honoraires Techniques	2 925 944	2 128 293	-797 651
<b>TOTAL</b>	<b>2 925 944</b>	<b>2 128 293</b>	<b>-797 651</b>

Ce poste suit les évolutions du poste travaux.

### Charges de gestion :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Charges de gestion	1 719 991	1 718 732	-1 259
<b>TOTAL</b>	<b>1 719 991</b>	<b>1 718 732</b>	<b>-1 259</b>

Ce poste a été ajusté à la baisse en adéquation avec l'évolution des prévisions opérationnelles.

### Pénalités la Ravelle :

	BUDGET PREV. AU 31/12/04	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Pénalités la Ravelle	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ce poste est inchangé.

Frais sur vente :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais sur vente	269 808	269 808	0
<b>TOTAL</b>	<b>269 808</b>	<b>269 808</b>	<b>0</b>

Poste stable

Rémunérations :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunérations sur recettes	2 501 883	1 566 925	-934 958
Rémunérations sur dépenses	2 141 271	1 711 758	-429 514
<b>TOTAL</b>	<b>4 643 154</b>	<b>3 278 683</b>	<b>-1 364 471</b>

Les rémunérations de l'Aménageur sont établies sur la base de 7 % des recettes HT, et 5 % des dépenses HT.

Elles suivent l'évolution prévisionnelle des futures dépenses (travaux notamment) et recettes (conventions de participation et cession de charges foncières).

Rémunération de liquidation :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Rémunérations de liquidation	236 408	186 783	-49 625
<b>TOTAL</b>	<b>236 408</b>	<b>186 783</b>	<b>-49 625</b>

L'évolution de la rémunération de la liquidation suit l'évolution des recettes et des dépenses de l'opération.

TVA résiduelle :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
TVA sur marge ou Prorata TVA	0	0	0
TVA résiduelle	-169 475	1 617 746	1 787 221
<b>TOTAL</b>	<b>-169 475</b>	<b>1 617 746</b>	<b>1 787 221</b>

La TVA résiduelle suit les variations des postes de dépenses et de recettes.

Frais financiers :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Frais financiers Court terme	945 041	985 202	40 161
Frais financiers Long terme	2 001 460	2 001 460	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 946 501</b>	<b>2 986 662</b>	<b>40 161</b>

Ce poste suit la trésorerie de l'opération.

## RECETTES

### Participations des constructeurs aux équipements publics:

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations promoteurs avant loi SRU	11 211 150	11 211 150	0
Participations promoteurs après loi SRU	20 159 631	8 056 195	-12 103 436
Participations OM	30 996	30 996	0
<b>TOTAL</b>	<b>31 401 777</b>	<b>19 298 341</b>	<b>-12 103 436</b>

### Participations promoteurs avant Loi SRU :

Poste stable.

### Participations promoteurs après Loi SRU :

- Intégration d'une nouvelle participation à verser par le groupe Immobilière Casino pour le projet de restructuration de la « Valentine Grand Centre ».
- Intégration d'une nouvelle participation du fait d'un projet d'extension de Renault (SIMCRA).
- Suppression des participations constructeurs attendues sur emprise Valentine Vallée Verte et Frey, du fait de la suppression de la ZAC de la valentine, impliquant le rétablissement de la Taxe d'Aménagement.

### Cessions :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Cessions de terrains la Ravelle tranche 2	5 104 076	5 104 076	0
Cessions de terrains (Activités)	15 925 011	15 892 032	-32 978
Cessions de terrains (logements)	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>21 029 087</b>	<b>20 996 108</b>	<b>-32 978</b>

Actualisation de la cession Lot A - Redman (ajustement du prix en fonction du PC et de l'évolution des indices de références), et basculement de la cession « 3<sup>ème</sup> voie » au profit de RFF dans la partie « Produits Divers ».

### Produits financiers :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits Financiers	1 540 809	1 482 773	-58 036
<b>TOTAL</b>	<b>1 540 809</b>	<b>1 482 773</b>	<b>-58 036</b>

Ce poste suit l'évolution de la trésorerie de l'opération.

### Produits divers :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Produits divers	1 232 076	1 247 820	15 744
<b>TOTAL</b>	<b>1 232 076</b>	<b>1 247 820</b>	<b>15 744</b>

Intégration dans la partie « produits divers » de la cession « 3ème voie », au profit de RFF.

Participation du Concédant :

	BUDGET PREV. au 31/12/14	BUDGET PREV. au 31/12/15	ECARTS en € TTC
Participations à l'équilibre - Ville de MARSEILLE	5 929 928	5 440 297	-489 631
Participations à l'équilibre - Métropole	0	2 008 158	2 008 158
<b>TOTAL</b>	<b>5 929 928</b>	<b>7 448 455</b>	<b>1 518 527</b>

La participation du concédant à l'équilibre du bilan est augmentée à 7 448 455 € dont 2 008 158 € restent à verser par la Métropole, à la fin de l'opération.

\* \* \* \* \*  
\* \* \*

ZAC DE LA VALENTINE

CRACL AU 31/12/2015

ANNEXE I :  
REALISÉ AU 31/12/2015  
PRÉVISIONS DES DÉPENSES ET RECETTES FUTURES

**ZAC DE LA VALENTINE**  
**BILAN PRÉVISIONNEL EN €**

	HT	TVA	TTC
<b>Budget Foncier</b>			
Acquisitions	9 715 058	0	9 715 058
Frais d'acquisitions	535 527	2 494	538 021
Mise en état des sols (hors dépol Ravelle et chenil)	697 143	121 547	818 690
Etudes Générales	1 528 453	256 319	1 784 773
<b>TOTAL</b>	<b>12 476 180</b>	<b>380 361</b>	<b>12 856 541</b>
<b>Budget travaux</b>			
Dépollution Ravelle	161 112	31 578	192 690
Reprises sinistre SCI Mistral	6 421	1 049	7 470
Paganelli-Aménagement berges Huveaune	738 192	122 862	861 054
Secteur UEA7 pour partie - Parc de la Valentine	1 073 583	201 456	1 275 039
Chenil prise en charge	297 314	51 518	348 832
Desserte UEA7 St Antoine et Tx divers secteurs	4 868 171	965 098	5 833 269
Desserte UEA11 La Buzine - St Menet aux Accates	900 000	180 000	1 080 000
Desserte UEC3 (impasse Montre)	364 860	70 725	435 585
Ouvrage étude trafic + corridor Est	1 576 884	300 372	1 877 256
Réseaux extérieurs	177 507	35 393	212 900
VRD (déjà réalisées)	6 462 898	1 043 190	7 506 088
Aménagement Uea7 Solde terrain Parc VVV	4 158 342	822 227	4 980 569
Nouvelles dessertes et requalifications	0	0	0
Aléas	416 481	81 312	497 793
Honoraires Techniques	1 796 249	332 044	2 128 293
<b>TOTAL</b>	<b>22 998 013</b>	<b>4 238 824</b>	<b>27 236 837</b>
<b>Budget dépenses annexes</b>			
Charges de gestion	1 469 048	249 683	1 718 732
Pénalités la Ravelle pollution	0	0	0
Frais sur vente	231 655	38 153	269 808
Rémunérations sur recettes (cessions + particip)	1 566 925	0	1 566 925
Rémunérations sur dépenses	1 711 758	0	1 711 758
Rémunération de proximité et gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	186 783	0	186 783
Avance EDF/GDF	577 207	85 697	662 904
Delta Industrie(GIE)	0	0	0
TVA sur marge ou Prorata TVA	0	0	0
Tva résiduelle		1 617 746	1 617 746
<b>TOTAL</b>	<b>5 743 377</b>	<b>1 991 279</b>	<b>7 734 656</b>
<b>Budget Frais financiers</b>			
Frais financiers Court terme	985 202	0	985 202
Frais financiers Long terme	2 001 460	0	2 001 460
<b>TOTAL</b>	<b>2 986 662</b>	<b>0</b>	<b>2 986 662</b>
<b>Prix de revient total</b>	<b>44 204 233</b>	<b>6 610 464</b>	<b>50 814 697</b>
<b>Chiffres d'affaires</b>			
Participations promoteurs avant loi SRU	9 675 694	1 535 456	11 211 150
Participations promoteurs après loi SRU	7 563 048	493 147	8 056 195
Participations Delta Industrie	106 714	0	106 714
Participations OM	25 916	5 080	30 996
Cessions de terrains la Ravelle tranche 2	4 267 622	836 454	5 104 076
Cessions de terrains (Activités/Commerces/Bureaux)	13 390 194	2 501 838	15 892 032
Cessions de terrains (logements)	0	0	0
Produits Financiers	1 482 773	0	1 482 773
Produits divers	1 026 487	221 333	1 247 820
Remboursement avance EDF/GDF	120 817	0	120 817
Remboursement travaux CASINO	94 252	19 416	113 668
Participations à l'équilibre - Ville de MARSEILLE	4 442 432	997 866	5 440 297
Participations à l'équilibre - Métropole	2 008 158	0	2 008 158
<b>TOTAL</b>	<b>44 204 108</b>	<b>6 610 589</b>	<b>50 814 697</b>
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>44 204 108</b>	<b>6 610 589</b>	<b>50 814 697</b>

TRESORERIE PREVISIONNELLE ZAC DE LA VALENTINE - en €

Année	Cumul au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-------	----------------------	-----------------------	--------------	------------------	----------------------	------	------	------	------	------	------	------

DEPENSES												
Budget Foncier 12 856 541	12 681 958	12 827 325	82 818	62 549	12 764 775	53 331	38 435	0	0	0	0	0
Budget Travaux 27 236 837	18 224 464	21 413 662	1 116 457	2 072 740	19 340 921	1 871 111	1 646 458	2 467 507	1 807 390	38 350	65 100	0
Budget Dép Annexes 6 116 910	5 172 228	5 478 612	246 690	59 694	5 418 918	155 452	130 794	118 438	85 725	12 015	195 570	0
FFI LT de la période 2 001 460	2 001 460	2 001 460	0	0	2 001 460	0	0	0	0	0	0	0
FFI CT de la période 985 202	945 041	945 041	0	0	945 041	0	0	4 429	17 624	18 107	0	0

TOTAL 49 196 951 DECAISEMENT	39 025 150	42 666 100	1 445 965	2 194 984	40 471 115	2 079 894	1 815 687	2 590 374	1 910 739	68 472	260 669	
------------------------------------	------------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------	---------	--

RECETTES												
TOTAL 50 814 697 ENCAISEMENT	44 162 493	45 098 592	584 962	351 137	44 747 455	1 646 167	2 412 917	0	0	0	2 008 158	0

Solde de Trésorerie intermédiaire	5 137 342	2 432 492	-861 003	-1 843 847	4 276 339	-433 727	597 230	-2 590 374	-1 910 739	-68 472	1 747 489	0
-----------------------------------	-----------	-----------	----------	------------	-----------	----------	---------	------------	------------	---------	-----------	---

Tva résiduelle	2 788 261	2 566 131	-35 458	-186 672	2 752 803	-124 249	18 384	-206 876	-151 449	-4 029	-666 838	0
Rbt Emprunt	4 573 471	4 573 471	0	0	4 573 471	0	0	0	0	0	0	0
Décaissements temporaires	7 361 732	7 139 602	-35 458	-186 672	7 326 274	-124 249	18 384	-206 876	-151 449	-4 029	-666 838	0

Emprunt	4 573 471	4 573 471	0	0	4 573 471	0	0	0	0	0	0	0
Encaissements temporaires	4 573 471	4 573 471	0	0	4 573 471	0	0	0	0	0	0	0

Solde de trésorerie	2 349 081	-133 639	-825 545	-1 657 175	1 523 536	-309 477	578 846	-2 383 499	-1 759 290	-64 443	2 414 327	0
Solde cumulé	2 349 081				1 523 536	1 214 059	1 792 904	-590 594	-2 349 884	-2 414 327	0	0

RECUPERATION DE TVA EN €

OK

Budget	Cumul fin 14	2015	Cumul fin 15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

TVA déductible		3 436 676	212 919	3 649 595	321 612	284 982	413 751	302 898	8 058	11 947	0
Crédit tva		66 758	119 914	186 672	310 921	292 537	499 413	650 862	654 891	0	0
TVA à payer			0								
TVA collectée		6 158 179	57 547	6 215 726	73 113	321 750	0	0	0	0	0
TVA /marge ou prorata		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TVA RÉSIDUELLE		2 721 503	-155 372	2 566 131	-248 499	36 768	-413 751	-302 898	-8 058	-11 947	0
TVA RÉSIDUELLE RETRAITEE		2 788 261	-35 458	2 752 803	-124 249	18 384	-206 876	-151 449	-4 029	-666 838	0

	TVA	F.S.	Dernier budget Approuvé	Cumul au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Budget Actualisé
<b>DEPENSES</b>															
Acquisitions	0%	5,00%	9 815 010	9 690 288	9 690 288	0	0	9 690 288	24 770	0	0	0	0	0	9 715 058
Frais d'acquisitions	20%	4,17%	527 313	523 571	531 821	8 250	0	531 821	6 200	0	0	0	0	0	538 021
Mise en état des sols (hors dépol Ravelle et chenil)	20%	4,17%	900 235	818 690	818 690	0	0	818 690	0	0	0	0	0	0	818 690
Etudes Générales	20%	4,17%	1 919 409	1 649 409	1 786 526	74 568	62 549	1 723 977	22 361	38 435	0	0	0	0	1 784 773
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>			<b>13 161 967</b>	<b>12 681 958</b>	<b>12 827 325</b>	<b>82 818</b>	<b>62 549</b>	<b>12 764 775</b>	<b>53 331</b>	<b>38 435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 856 541</b>

Dépollution Ravelle	20%	4,17%	192 690	192 690	192 690	0	0	192 690	0	0	0	0	0	0	192 690
Reprises sinistre SCI Mistral	20%	4,17%	7 470	7 470	7 470	0	0	7 470	0	0	0	0	0	0	7 470
Paganelli-Aménagement berges Huveaune	20%	4,17%	861 054	861 054	861 054	0	0	861 054	0	0	0	0	0	0	861 054
Secteur UEA7 pour partie - Parc de la Valentine	20%	4,17%	1 275 039	675 039	696 287	9 068	12 180	684 107	0	0	590 932	0	0	0	1 275 039
Chenil prise en charge	20%	4,17%	348 832	348 832	348 832	0	0	348 832	0	0	0	0	0	0	348 832
Desserte UEA7 St Antoine et Tx divers secteurs	20%	4,17%	5 900 796	1 740 796	3 644 745	12 280	1 891 669	1 753 076	1 535 918	402 730	1 045 000	1 045 000	25 000	26 545	5 833 269
Desserte UEA11 La Buzine - St Menet aux Accates	20%	4,17%	1 080 000	-	0	0	0	0	0	0	540 000	540 000	0	0	1 080 000
Desserte UEC3 (impasse Montre)	20%	4,17%	435 585	435 585	435 585	0	0	435 585	0	0	0	0	0	0	435 585
Ouvrage étude trafic + corridor Est	20%	4,17%	1 877 256	1 877 256	1 877 256	0	0	1 877 256	0	0	0	0	0	0	1 877 256
Réseaux extérieurs	20%	4,17%	62 318	32 318	32 318	0	0	32 318	15 980	134 602	0	10 000	10 000	10 000	212 900
VRD (déjà réalisées)	20%	4,17%	7 506 088	7 506 088	7 506 088	0	0	7 506 088	0	0	0	0	0	0	7 506 088
Aménagement Uea7 Soldé terrain Parc VVV	20%	4,17%	4 980 569	3 017 105	3 956 005	932 987	5 914	3 950 092	100 000	930 477	0	0	0	0	4 980 569
Nouvelles Dessertes et requalifications	20%	4,17%	9 650 000	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aléas	20%	4,17%	899 978	83 605	83 605	0	0	83 605	81 796	66 660	108 797	79 250	1 250	76 435	497 793
Honoraires Techniques	20%	4,17%	2 925 944	1 446 627	1 771 727	162 122	162 978	1 608 749	137 417	111 989	182 778	133 140	2 100	-47 881	2 128 293
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>			<b>38 003 618</b>	<b>18 224 464</b>	<b>21 413 662</b>	<b>1 116 457</b>	<b>2 072 740</b>	<b>19 340 921</b>	<b>1 871 111</b>	<b>1 646 458</b>	<b>2 467 507</b>	<b>1 807 390</b>	<b>38 350</b>	<b>65 100</b>	<b>27 236 837</b>

Charges de gestion	20%	4,17%	1 719 991	1 571 552	1 640 945	51 349	18 044	1 622 901	30 000	25 000	15 000	10 000	10 000	5 831	1 718 732
Pénalités la Ravelle pollution			0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais sur ventes	20%	4,17%	269 808	269 808	269 808	0	0	269 808	0	0	0	0	0	0	269 808
Rémunérations sur recettes (cessions + particip)			2 501 883	1 383 094	1 534 953	143 061	41 650	1 526 155	6 222	34 548	0	0	0	0	1 566 925
Rémunérations sur recettes (cessions)			962 239	812 711	899 599	45 238	41 650	857 949	11 662	33 421	0	0	0	0	903 032
Rémunérations sur recettes (abandonnées)			32 852	32 852	32 852	0	0	32 852	0	0	0	0	0	0	32 852
Rémunérations sur participations			1 506 792	537 530	635 354	97 824	0	635 354	-5 440	1 127	0	0	0	0	631 042
Rémunérations sur dépenses			2 141 271	1 284 870	1 337 150	52 280	0	1 337 150	119 230	71 246	103 438	75 725	2 015	2 955	1 711 758
Rémunération de proximité et gestion															0
Rémunérations de liquidation			236 408	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186 783	186 783
Avance EDF/GDF	20%		662 904	662 904	662 904	0	0	662 904	0	0	0	0	0	0	662 904
TVA sur marge ou Prorata TVA			0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL BUDGET DEPENSES ANNEXES</b>			<b>7 532 266</b>	<b>5 172 228</b>	<b>5 478 612</b>	<b>246 690</b>	<b>59 694</b>	<b>5 418 918</b>	<b>155 452</b>	<b>130 794</b>	<b>118 438</b>	<b>85 725</b>	<b>12 015</b>	<b>195 570</b>	<b>6 116 910</b>

<b>TOTAL DEPENSES</b>			<b>58 697 850</b>	<b>36 078 649</b>	<b>39 719 598</b>	<b>1 445 965</b>	<b>2 194 984</b>	<b>37 524 614</b>	<b>2 079 894</b>	<b>1 815 687</b>	<b>2 585 945</b>	<b>1 893 115</b>	<b>50 365</b>	<b>260 669</b>	<b>46 210 289</b>
-----------------------	--	--	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---------------	----------------	-------------------

	Tva	F.S.	Dernier budget Approuvé	Cumul au 31/12/14	Engagé au 31/12/15	Réel 2015	Non payé 2015	Cumul au 31/12/15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Budget Actualisé
<b>RECETTES</b>															
Participations promoteurs avant loi SRU	20%	5,83%	11 211 150	11 211 150	11 211 150	0	0	11 211 150	0	0	0	0	0	0	11 211 150
Participations promoteurs après loi SRU	20%	5,83%	20 159 631	6 268 032	6 313 032	20 000	25 000	6 288 032	1 290 230	477 933	0	0	0	0	8 056 195
Participations Delta Industrie			106 714	106 714	106 714	0	0	106 714	0	0	0	0	0	0	106 714
Participations OM	20%		30 996	30 996	30 996	0	0	30 996	0	0	0	0	0	0	30 996
Cessions de terrains la Ravelle tranche 2		5,83%	5 104 076	5 104 076	5 104 076	0	0	5 104 076	0	0	0	0	0	0	5 104 076
Cessions de terrains (Activités/Commerces/Bureaux)	20%	5,83%	15 925 011	13 932 490	14 809 224	550 597	326 137	14 483 087	332 014	1 076 931	0	0	0	0	15 892 032
Cessions de terrains (logements)	20%	5,83%	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits Financiers			1 540 809	1 452 803	1 467 169	14 365	0	1 467 169	11 122	4 482	0	0	0	0	1 482 773
Produits divers	20%		1 232 076	381 449	381 449	0	0	381 449	12 801	853 570	0	0	0	0	1 247 820
Remboursement avance EDF/GDF			120 817	120 817	120 817	0	0	120 817	0	0	0	0	0	0	120 817
Remboursement travaux CASINO	20%		113 668	113 668	113 668	0	0	113 668	0	0	0	0	0	0	113 668
Participations à l'équilibre - Ville de MARSEILLE			5 929 928	5 440 297	5 440 297	0	0	5 440 297	0	0	0	0	0	0	5 440 297
Participations à l'équilibre - Métropole									0	0	0	0	0	2 008 158	2 008 158
<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>61 474 876</b>	<b>44 162 493</b>	<b>45 098 592</b>	<b>584 962</b>	<b>351 137</b>	<b>44 747 455</b>	<b>1 646 167</b>	<b>2 412 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 008 158</b>	<b>50 814 697</b>

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
ZAC DE LA VALENTINE

TABLEAU DES ECARTS DE L'ANNÉE PASSÉE  
EN € TTC

	Prévisionnel 2015	Réalisé 2015	ECARTS	COMMENTAIRES
	TTC	TTC	TTC	
<b>Budget Foncier</b>				
Acquisitions	29 723	0	-29 723	acq foncier Ministère Justice reportée en 2016
Frais d'acquisitions	892	8 250	7 358	frais sur transfert foncier MA->SOLEAM +frais acq Valentine/mer
Mise en état des sols	0	0	0	RAS
Etudes Générales	84 000	74 568	-9 432	provision pour études générales non entièrement consommée
<b>TOTAL</b>	<b>114 614</b>	<b>82 818</b>	<b>-31 797</b>	

<b>Budget travaux</b>				
Dépollution Ravelle	0	0	0	RAS
Reprises sinistre SCI Mistral*	0	0	0	RAS
Paganelli-Aménagement berges Huveaune	0	0	0	RAS
Secteur UEA7 pour partie (foncier parc Valentine 1 + château)	157 452	9 068	-148 384	Non réalisation travaux mise hors d'air château St Antoine à la demande du Concédant
Chenil prise en charge	0	0	0	RAS
Desserte UEA7 St Antoine et Tx divers secteur (VRD - ancienne parcelle B161)	214 000	12 280	-201 720	Travaux desserte château et lots Redman engagés en 2016
Desserte UEA11 (La Buzine - St Menet aux Accates)	0	0	0	RAS
Desserte UEC3 (impass Montre)	0	0	0	RAS
Ouvrage étude trafic + corridor Est	0	0	0	RAS
Réseaux extérieurs	0	0	0	RAS
VRD (déjà réalisées)	0	0	0	RAS
Aménagement Uea7 Solde terrain Nestlé (liaison robien VVV)	912 000	932 987	20 987	Réajustement montant marché de travaux desserte Valentine sur mer et études complémentaires géotechniques + adaptation des sols
Nouvelles Dessertes et requalifications	0	0	0	RAS
Reprise rond-point Parc de la Valentine	0	0	0	RAS
Aléas	0	0	0	RAS
Honoraires Techniques	107 810	162 122	54 312	études complémentaires réalisées: faisabilité échangeur A50, études de sol VRD Valentine sur mer, topo... et honoraires techniques liés au suivi des travaux VRD valentine/mer
<b>TOTAL</b>	<b>1 391 262</b>	<b>1 116 457</b>	<b>-274 805</b>	

<b>Budget dépenses annexes</b>				
Charges de gestion (entretien des propriétés foncières SOLEAM et infrastructures non retrocédées)	50 000	51 349	1 349	hausse non significative générée par l'avancement opérationnel
Pénalités la Ravelle	0	0	0	RAS
Frais sur vente	0	0	0	RAS
Rémunérations sur recettes	162 081	143 061	-19 019	Suit l'évolution des recettes de l'année
<i>Rémunérations sur recettes</i>	61 705	45 238	-16 468	
<i>Rémunérations sur recettes (abandonnées)</i>	0	0	0	
<i>Rémunérations sur participations</i>	100 375	97 824	-2 552	
Rémunérations sur dépenses	63 561	52 280	-11 281	Suit l'évolution des dépenses de l'année
Rémunérations de liquidation	0	0	0	RAS
Avance EDF/GDF	0	0	0	RAS
Delta Industrie(GIE)	0	0	0	RAS
TVA résiduelle	-200 126	-35 458	164 668	Suit l'évolution des dépenses et des recettes de l'année
TVA sur marge ou Prorata TVA	0	0	0	RAS
<b>TOTAL</b>	<b>75 516</b>	<b>211 232</b>	<b>135 717</b>	

<b>Budget Frais financiers</b>				
Frais financiers Court terme	0	0	0	RAS
Frais financiers Long terme	0	0	0	RAS
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

<b>Prix de revient total</b>	<b>1 581 392</b>	<b>1 410 507</b>	<b>-170 884</b>
------------------------------	------------------	------------------	-----------------

<b>Chiffres d'affaires</b>				
Participations promoteurs avant loi SRU	0	0	0	RAS
Participations promoteurs après loi SRU	147 578	20 000	-127 578	GMI a versé 20000 € sur 45000 prévus (échancier mis en place suite aux difficultés de paiement - conventions Renault et Tommy's Diner (Casino) n'ont pas été finalisées, YG reporté en 2016
Participations Delta Industrie	0	0	0	RAS
Participations OM	0	0	0	RAS
Cessions de terrains la Ravelle tranche 2	0	0	0	RAS
Cessions de terrains (Activités)	12 801	550 597	537 796	vente REDMAN lots B, C, D en anticipé sur prévisionnel (2016)
Cessions de terrains (logements)	0	0	0	RAS
Produits Financiers	6 995	14 365	7 371	Poste lié à la trésorerie de l'opération
Produits divers	461 827	0	-461 827	cession voie ouest VVV à YG investissement reportée 2017 (nécessite rétrocession ensemble VRD VVV à Métropole)
Remboursement avance EDF/GDF	0	0	0	RAS
Remboursement travaux CASINO	0	0	0	RAS
Participations Ville	0	0	0	RAS
<b>TOTAL</b>	<b>629 201</b>	<b>584 962</b>	<b>-44 239</b>	

<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>629 201</b>	<b>584 962</b>	<b>-44 239</b>
---------------------------------	----------------	----------------	----------------

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ZAC DE LA VALENTINE

TABLEAU DES ECARTS

EN € TTC

	BUDGET PREV.	BUDGET PREV.	ECARTS
	au 31/12/14	au 31/12/15	
	TTC	TTC	TTC
<b>Budget Foncier</b>			
Acquisitions	9 815 010	9 715 058	-99 953
Frais d'acquisitions	527 313	538 021	10 708
Mise en état des sols	900 235	818 690	-81 545
Etudes Générales	1 919 409	1 784 773	-134 636
<b>TOTAL</b>	<b>13 161 967</b>	<b>12 856 541</b>	<b>-305 426</b>

<b>Budget travaux</b>			
Dépollution Ravelle	192 690	192 690	0
Reprises sinistre SCI Mistral	7 470	7 470	0
Paganelli-Aménagement berges Huveaune	861 054	861 054	0
Secteur UEA7 pour partie - Parc de la Valentine	1 275 039	1 275 039	0
Chenil prise en charge	348 832	348 832	0
Desserte UEA7 St Antoine et Tx divers secteurs	5 900 796	5 833 269	-67 527
Desserte UEA11 La Buzine - St Menet aux Accates	1 080 000	1 080 000	0
Desserte UEC3 (impasse Montre)	435 585	435 585	0
Ouvrage étude trafic + corridor Est	1 877 256	1 877 256	0
Réseaux extérieurs	62 318	212 900	150 582
VRD (déjà réalisées)	7 506 088	7 506 088	0
Aménagement Uea7 Solde terrain Parc VVV	4 980 569	4 980 569	0
Nouvelles dessertes et requalifications	9 650 000	0	-9 650 000
Aléas	899 978	497 793	-402 185
Honoraires Techniques	2 925 944	2 128 293	-797 651
<b>TOTAL</b>	<b>38 003 618</b>	<b>27 236 837</b>	<b>-10 766 781</b>

<b>Budget dépenses annexes</b>			
Charges de gestion	1 719 991	1 718 732	-1 258
Pénalités la Ravelle	0	0	0
Frais sur vente	269 808	269 808	0
Rémunérations sur recettes	2 501 883	1 566 925	-934 958
<i>Rémunérations sur recettes</i>	962 239	903 032	-59 207
<i>Rémunérations sur recettes (abandonnées)</i>	32 852	32 852	0
<i>Rémunérations sur participations</i>	1 506 792	631 042	-875 751
Rémunérations sur dépenses	2 141 271	1 711 758	-429 514
Rémunération de proximité et gestion	0	0	0
Rémunérations de liquidation	236 408	186 783	-49 625
Avance EDF/GDF	662 904	662 904	0
Delta Industrie(GIE)	0	0	0
TVA sur marge ou Prorata TVA	0	0	0
TVA résiduelle	-169 475	1 617 746	1 787 221
<b>TOTAL</b>	<b>7 362 791</b>	<b>7 734 656</b>	<b>371 867</b>

<b>Budget Frais financiers</b>			
Frais financiers Court terme	945 041	985 202	40 161
Frais financiers Long terme	2 001 460	2 001 460	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 946 501</b>	<b>2 986 662</b>	<b>40 161</b>

<b>Prix de revient total</b>	<b>61 474 877</b>	<b>50 814 697</b>	<b>-10 660 178</b>
------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------

<b>Chiffres d'affaires</b>			
Participations promoteurs avant loi SRU	11 211 150	11 211 150	0
Participations promoteurs après loi SRU	20 159 631	8 056 195	-12 103 436
Participations Delta Industrie	106 714	106 714	0
Participations OM	30 996	30 996	0
Cessions de terrains la Ravelle tranche 2	5 104 076	5 104 076	0
Cessions de terrains (Activités)	15 925 011	15 892 032	-32 978
Cessions de terrains (logements)	0	0	0
Produits Financiers	1 540 809	1 482 773	-58 036
Produits divers	1 232 076	1 247 820	15 744
Remboursement avance EDF/GDF	120 817	120 817	0
Remboursement travaux CASINO	113 668	113 668	0
Participations à l'équilibre - Ville de MARSEILLE	5 929 928	5 440 297	-489 631
Participations à l'équilibre - Métropole	0	2 008 158	2 008 158
<b>TOTAL</b>	<b>61 474 876</b>	<b>50 814 697</b>	<b>-10 660 179</b>

PREVISIONS POUR LES ANNEES A VENIR

DÉPENSES en TTC

ACQUISITIONS				Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
PARCELLES	SURFACE M2	PRIX HT/ M2									
868 D 50p, 15p, 21p, 51p, 53p, 95p, 96p, 134p, 137p, 138	17 524	0*		0	1	0	0	0	0	0	1
868 D 50p, 51p					1						
863 O n°3, 4 et 5	950	100		0	0	0	0	0	0	0	0
868 B 162p	688	36			24 768	0	0	0	0	0	24 768
frais d'acquisition	3%			531 820	6 200	0	0	0	0	0	6 200
<b>SOUS TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>531 820</b>	<b>30 970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 970</b>

\* euro symbolique suivants accords pris avec Goodman

ÉTUDES GÉNÉRALES

PRESTATION	Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
Etude de déplacements et de trafic	59 040	22 361	38 435	0	0	0	0	60 796
Autres études diverses			0	0	0	0	0	0
<b>SOUS TOTAL ETUDES</b>	<b>1 723 976</b>	<b>22 361</b>	<b>38 435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 796</b>

MISE EN ETAT DES SOLS

PRESTATION	Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
géotechnique 868 B 161p								0
<b>SOUS TOTAL MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>818 690</b>	<b>0</b>						

TRAVAUX

LIEUX D'INTERVENTION	NATURE DES INTERVENTIONS	Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
UEA7 pour partie - Parc de la Valentine	Requalification de voies	0	0	0	590 932	0	0	0	590 932
<b>Sous-total "Secteur UEA7 pour partie"</b>		<b>684 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>590 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
UEA7 - Parc du Château St Antoine	Etudes et ouvrages desserte parc d'activité château St Antoine (Phase 1)		1 197 524	299 381	0	0	0	0	1 496 905
	aménagement voie desserte interne parc d'activité St Antoine		313 394	78 349					391 743
	Phase 2 voie de desserte + Ouvrage sur Huveaune		10 000	10 000	1 035 000	1 035 000	15 000	16 545	2 121 545
	Divers (sécurisation...)		15 000	15 000	10 000	10 000	10 000	10 000	70 000
<b>Sous-total "Travaux Desserte UEA7 Château St Antoine et Tx divers secteur"</b>		<b>1 753 076</b>	<b>1 535 918</b>	<b>402 730</b>	<b>1 045 000</b>	<b>1 045 000</b>	<b>25 000</b>	<b>26 545</b>	<b>4 080 193</b>
Réseaux extérieurs / Decathlon		32 318	15 980	134 602	0	10 000	10 000	10 000	180 582
<b>Sous-total "Réseaux extérieurs"</b>		<b>32 318</b>	<b>15 980</b>	<b>134 602</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>180 582</b>
Chemin St Menet aux accotes	élargissement et raccordement	0	0	0	540 000	540 000	0	0	1 080 000
<b>Sous-total "Desserte UEA11 La Buzine - St Menet aux Accates"</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>540 000</b>	<b>540 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 080 000</b>
Phase 3 (liaison Rond-point château St Antoine)	études et ouvrage + reprise voiries réalisées (phases 1 & 2)	0	100 000	930 477	0	0	0	0	1 030 477
<b>Sous total "Aménagement UEA7 Soldé terrain Parc VVV"</b>	<b>Parc Valentine Vallée Verte (voirie de liaison)</b>	<b>3 950 091</b>	<b>100 000</b>	<b>930 477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 030 477</b>
	Voies nouvelles- Requalifications	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous total "Nouvelles dessertes et requalifications"</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sous-total "Travaux"</b>			<b>1 651 898</b>	<b>1 467 809</b>	<b>2 175 932</b>	<b>1 595 000</b>	<b>35 000</b>	<b>36 545</b>	<b>6 371 252</b>
<b>Sous total "Aléas"</b>	5%	<b>83 605</b>	<b>81 796</b>	<b>66 660</b>	<b>108 797</b>	<b>79 250</b>	<b>1 250</b>	<b>76 435</b>	<b>414 188</b>
<b>Sous total "Honoraires techniques"</b>	8%	<b>1 608 749</b>	<b>137 417</b>	<b>111 989</b>	<b>182 778</b>	<b>133 140</b>	<b>2 100</b>	<b>-47 881</b>	<b>519 544</b>
<b>SOUS TOTAL TRAVAUX</b>		<b>8 111 946</b>	<b>1 871 111</b>	<b>1 646 458</b>	<b>2 467 507</b>	<b>1 807 390</b>	<b>38 350</b>	<b>65 100</b>	<b>7 895 916</b>

CHARGES DE GESTION

PRESTATION	Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
taxes foncières, frais avocats et huissiers, assurances, SEM, EDF, reprographie, débroussaillage...		30 000	25 000	15 000	10 000	10 000	5 831	95 831
<b>SOUS TOTAL CHARGES DE GESTION</b>	<b>1 622 900</b>	<b>30 000</b>	<b>25 000</b>	<b>15 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>5 831</b>	<b>95 831</b>

RECETTES

PARTICIPATIONS PROMOTEURS APRÈS LOI SRU

PARCELLES	m2 SDP	destination	Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
	53 m2 + 29 m2	commerces bureaux	18 023	15 000	10 000	0	0	0	0	25 000
GMI	2132	Bureaux								0
871 N 13, 44, 45, 51, 56, 82, 95, 130, 132, 136, 138, 154 à 157, 159 à 174, 175 et 284	13 092	Commerces		0	0	0	0	0	0	0
871 K 202, 224, 225	5318	Commerces/activités/bureaux		1 257 207	0	0	0	0	0	1 257 207
871M 41 A 46, 50, 51, 54, 340, 61, 81, 117, 119, 176, 212, 213 A 226, 228, 269, 271, 273, 274	45	VILLAGE SERVICE RESTRUCTURATION			13 464	0	0	0	0	13 464
	1519			0	454 470	0	0	0	0	454 470
868 D 50, 11, 15, 51, 4, 21, 53, 135, 137, 43, 152, 153, 38, 96	30 000	activités		0	0	0	0	0	0	0
	40 000	bureaux		0	0	0	0	0	0	0
<b>SOUS TOTAL "Participations promoteurs après loi SRU"</b>			<b>6 288 031</b>	<b>1 290 230</b>	<b>477 933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 768 163</b>

CESSIONS

UEA7+UD	surface (m2)	destination	Prix RHT/m2	Déjà réglés (fin 2015)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL PREVISIONNEL DU RESTANT A REALISER
	1 550	activités	227		0	422 220	0	0	0	0	422 220
	3 250	rehab	150		0	585 000	0	0	0	0	585 000
868B161	15 500	activités	61	93 863	0	0	0	0	0	0	0
	3 032	act/bureaux	110	49 000	332 014	0	0	0	0	0	332 014
	5 069	act/bureaux		0	0	0	0	0	0	0	0
Complément de prix à la cession 871N246,249,251,254,57,260	3 brasseurs (ex chalet suisse)		69 711	0	69 711	0	0	0	0	0	69 711
					<b>332 014</b>	<b>1 076 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

PRODUITS DIVERS (Cessions de la voirie à des privés)

Valentine vallée Verte**	cession VRD voie Ouest	prix coutant (hors éclairage)		0	461 827	0	0	0	0	0	461 827
868 B 161 voie desserte interne parc d'activités St Antoine	lots F et C	cession VRD + terrain d'assiette	prix coutant VRD		0	391 743	0	0	0	0	391 743
867H428-417-422-432-424	3eme voie MAT	cession terrain d'assiette	45		12 801	0	0	0	0	0	12 801
<b>SOUS TOTAL "Cessions"</b>				<b>19 587 162</b>	<b>12 801</b>	<b>853 570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 275 317</b>

ZAC DE LA VALENTINE

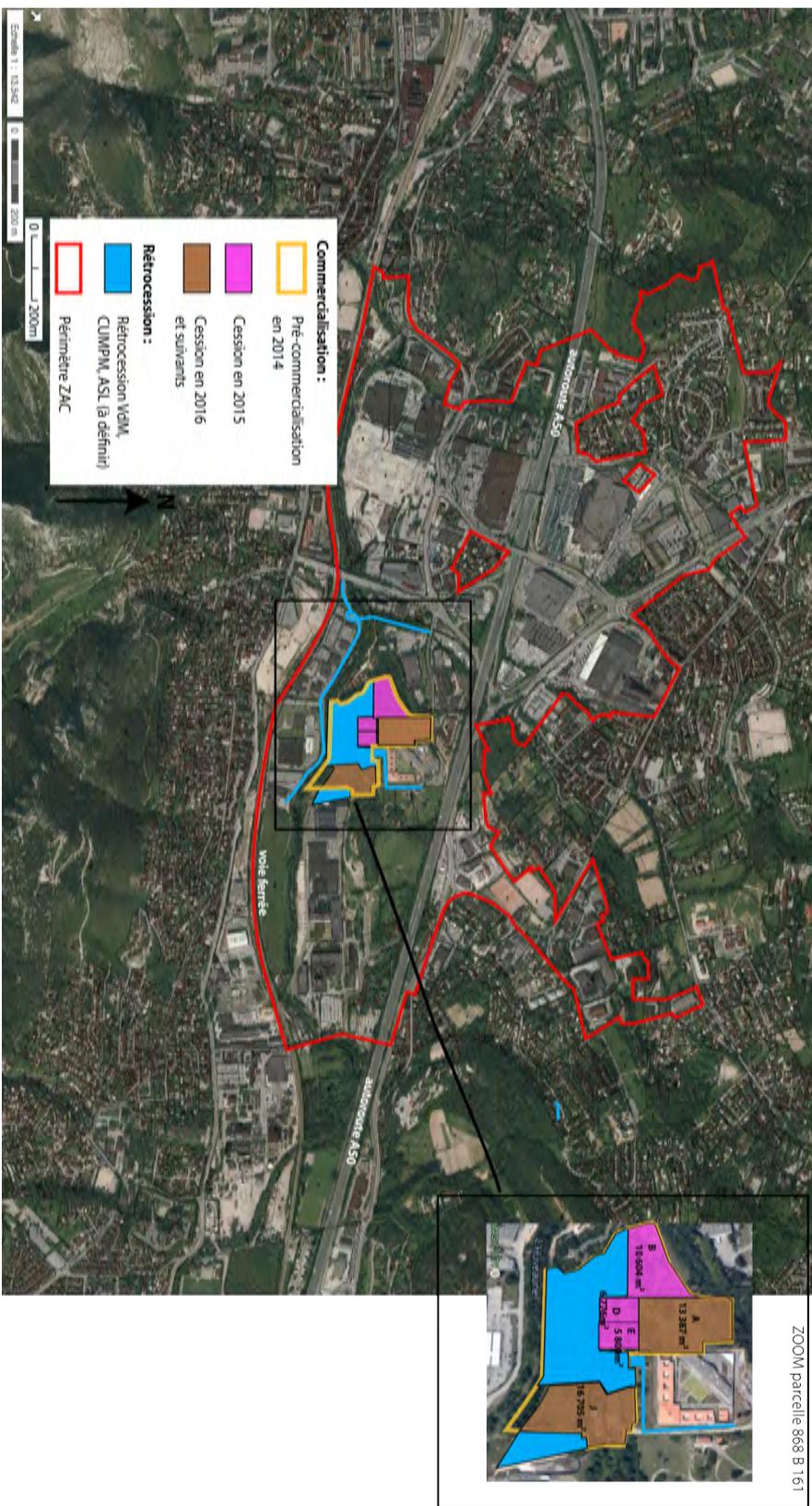
CRACL AU 31/12/2015

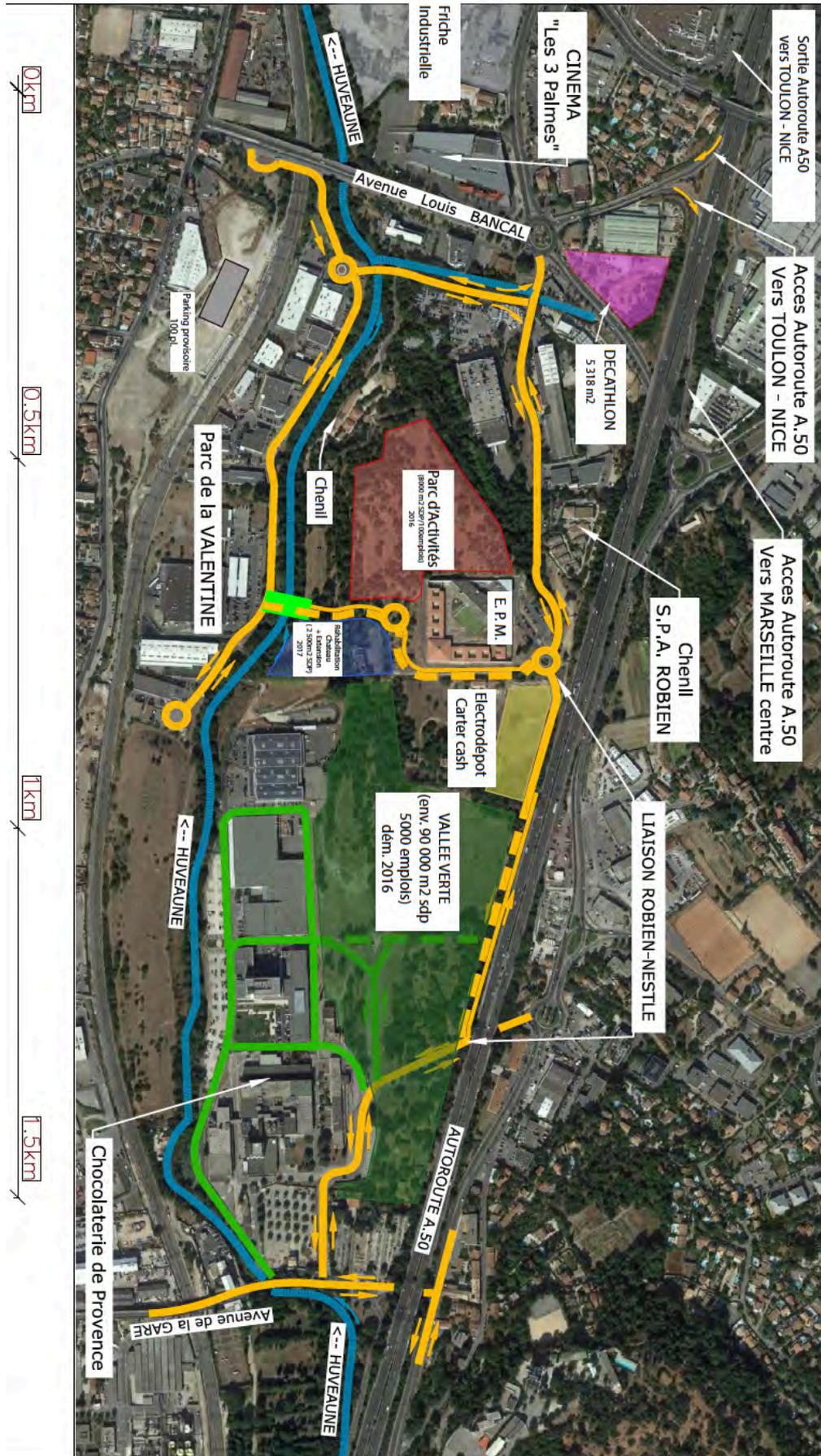
ANNEXE II :  
CARTES

ETAT FONCIER AU 31/12/2015

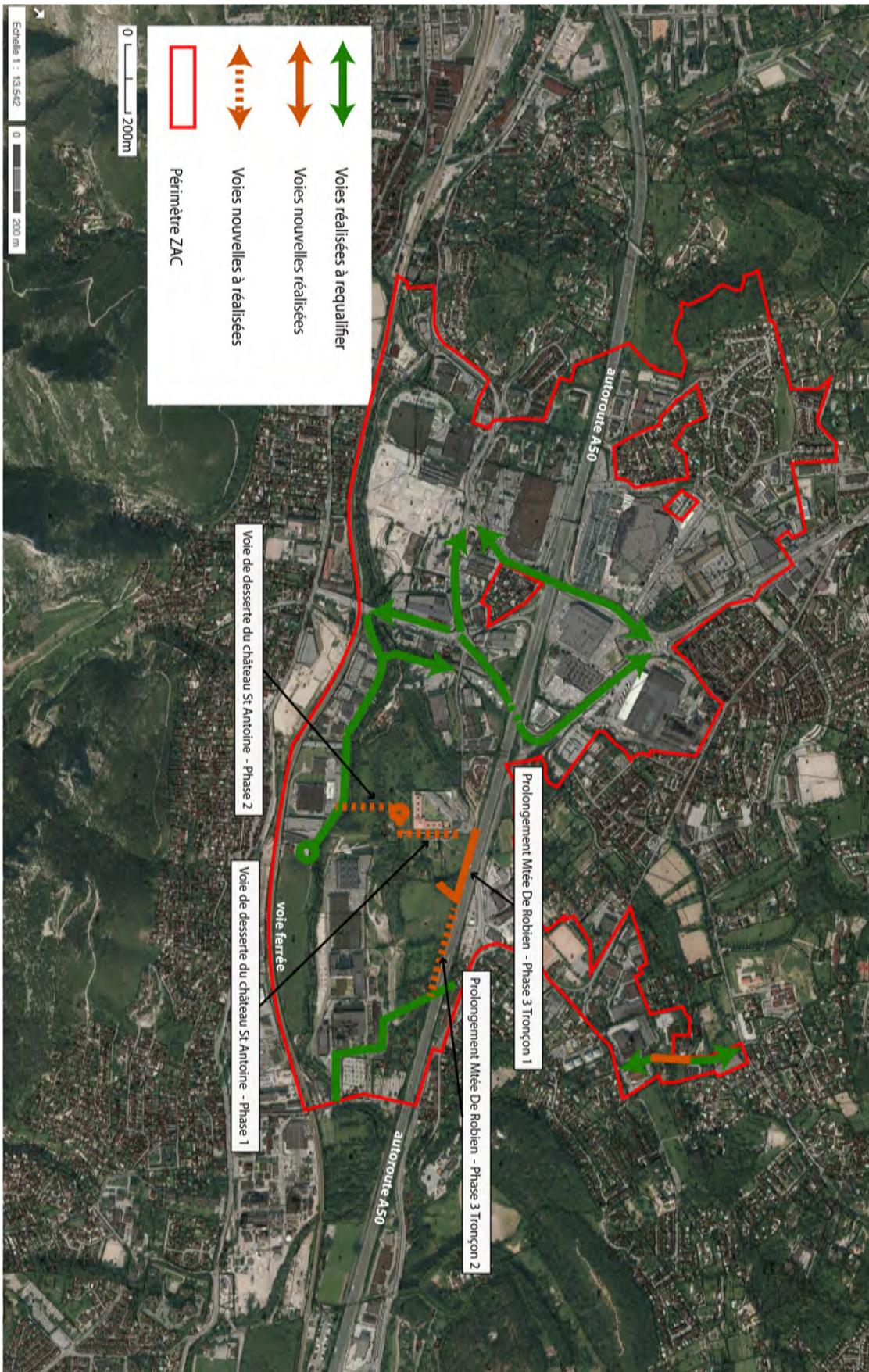


# COMMERCIALISATIONS ET RETROCESSIONS PROJETEES - CRAC AU 31/12/2015 ZAC DE LA VALENTINE





# TRAVAUX PROJETES - CRAC AU 31/12/2015 ZAC DE LA VALENTINE



**METROPOLE**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**

**SOLEAM**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DE LA VALENTINE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**T1600906CO**

**(86/229)**

**AVENANT N° 17**

## ENTRE

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

ci-après dénommée Le concédant

## ET :

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

## **IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE**

Par convention de concession adoptée par délibération n° 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la société Mixte Communale d'Aménagement et d'Équipement (SOMICA) devenue depuis Marseille Aménagement l'étude et la réalisation de l'opération dénommée « ZAC DE LA VALENTINE ».

Initialement de huit années, cette concession a donné lieu à plusieurs prorogations par avenant n°1 approuvé par délibération n°90/049/U en date du 02 février 1990, par avenant n°2 approuvé par délibération n° 94/518/U du 22 juillet 1994, par avenant n°3 approuvé par délibération n° 97/344/EUGE du 9 juin 1997.

Par délibération n° 98/0384/EUGE du 25 mai 1998, un avenant n°4 a été approuvé modifiant les stipulations initiales du contrat en matière de passation des marchés et de rémunération de la société.

Par délibération n°02/341/TUGE du 11 mars 2002, un avenant n°5 a été approuvé prorogeant la durée de l'opération jusqu'au 25 juin 2007.

Outre cette prorogation de la convention, cet avenant a eu pour objet d'harmoniser les stipulations contractuelles avec les dispositions de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Dans ce cadre, a été précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que résultant du bilan prévisionnel initial, ainsi que son montant révisé tel que ressortant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2000.

Par délibération n°02/1215/TUGE du 25 novembre 2002, un avenant n° 6 a eu pour objet de préciser la participation financière révisée de la Ville au coût de l'opération telle qu'elle ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2001, et de modifier un certain nombre de stipulations contractuelles compte tenu des nouvelles dispositions de la loi du 2 janvier 2002.

Par délibération n°04/0162/TUGE du 29 mars 2004, l'avenant n°7 a été approuvé, modifiant l'échéancier prévisionnel de la participation de la Ville de Marseille telle que ressortant du CRACL arrêté au 31/12/2002.

Par délibération n°06/1063/TUGE du 13 novembre 2006, l'avenant n°8 a été approuvé, substituant le terme « concession d'aménagement » à celui de « convention publique d'aménagement » contenu dans les actes antérieurs, et prorogeant la convention liant la Ville à Marseille Aménagement de 4 années, soit jusqu'au 25 juin 2011.

Par délibération n°08/1238/DEVD du 15 décembre 2008, l'avenant n°9 a été approuvé, complétant l'article 21 de la convention de concession traitant de la rémunération du concessionnaire en prévoyant qu'en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 50% sur rémunération perçu lors de la signature sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

Par délibération n° 09-18595/DEVD du 12/11/09 un avenant n°10 a été approuvé, ayant pour objet la prorogation de la concession de la ZAC de la Valentine pour une durée de 5 années, soit jusqu'au 25 juin 2016.

Par délibération n° 10/0973/DEVD du 25/10/10 un avenant n° 11, modifiant l'échéancier de la participation de la Ville de Marseille a été approuvé. Le règlement du solde de la participation étant reporté de 2012 à 2016.

Par délibération n° 12/0539/DEVD du 25/06/12 un avenant n° 12 a approuvé la réduction de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan, et, compte tenu de la trésorerie de l'opération, le remboursement anticipé en 2012 de l'excédent de cette participation déjà versée par cette dernière.

Par délibération n° 13/0478/DEVD du 17/06/13 un avenant n° 13 a approuvé le nouvel échéancier de restitution de l'excédent de participation de la Ville à l'équilibre du bilan et du versement de son solde.

Par délibération n°13/0674/FEAM en date du 17 Juin 2013 le Conseil Municipal a notamment approuvé le principe de fusion absorption de la SEM Marseille Aménagement par la SPL SOLEAM et a autorisé le Maire ou son représentant à signer tout document concourant à la bonne exécution de cette décision.

Par la suite, la délibération n°13/1077/FEAM du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a approuvé le transfert à SOLEAM de tous les contrats de concession d'aménagement et de mandat octroyés à Marseille Aménagement.

**Un avenant n°14** notifié le 14 mars 2014 a constaté le transfert de tous les droits et obligations antérieurement octroyés à la SEML Marseille Aménagement à la SPL SOLEAM.

Par délibération n° 14/0575/UAGP du 10/10/14 un **avenant n° 15** a permis de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant, de proroger

la durée de la concession d'aménagement de 5 années supplémentaires et de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération.

L'**avenant N°16** approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille Provence de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante de la concession d'aménagement relative à l'opération ZAC Valentine.

« A ce jour, il a été décidé une suppression de la ZAC en raison du bon avancement opérationnel (travaux et consommation des droits à construire) au regard des objectifs d'aménagement fixés dans la ZAC.

Toutefois, il est important de souligner que la ZAC est supprimée mais uniquement en tant que procédure d'urbanisme. L'opération d'aménagement, dont les modalités de réalisation s'effectuaient jusqu'à présent par le biais de la procédure de ZAC, est quant à elle toujours existante. Elle n'a pas fait l'objet d'une suppression et sa réalisation sera poursuivie par le concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun qui sont prévues dans le code de l'urbanisme.

A ce titre, et en complément du programme initialement fixé dans la ZAC, le concessionnaire poursuivra l'aménagement du site et notamment :

- Secteur UEa7 - Parc de la Valentine 1 : requalification de la voie de desserte du parc d'activité
  - Desserte UEa7 - Saint Antoine et travaux divers : desserte du secteur du château Saint Antoine, ouvrage de franchissement de l'Huveaune
  - Desserte UEa11 - La Buzine : liaison douce Chemin de Saint Menet aux Accates
  - Réseaux extérieurs divers
  - Secteur UE7 – aménagement du solde du secteur Valentine Vallée Verte : maillage Est de la montée du commandant de Robien.

Ces travaux seront donc réalisés par la SOLEAM en dehors de la procédure de ZAC et directement dans le cadre de la présente concession, dans l'objectif de la poursuite de l'opération d'aménagement initiée sous procédure opérationnelle de ZAC.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2015, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2015, présenté conjointement au présent avenant et intégrant la décision du concédant de supprimer la procédure de réalisation de l'opération d'aménagement sous forme de ZAC tout en maintenant l'opération d'aménagement elle-même, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et travaux) et de recettes (suppression des participations constructeurs relevant du régime de la ZAC), ainsi que leur échelonnement. Ainsi le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan augmente de 5 929 928 € à 7 448 455 € pour tenir compte de l'évolution de l'opération.

Enfin, il s'avère nécessaire de compléter l'article 21 de la concession d'aménagement traitant de la rémunération du concessionnaire lorsque celui-ci réalise, dans l'intérêt de l'opération d'aménagement et de son bilan, des acquisitions à prix minoré au regard de la valeur vénale des biens acquis.

Afin de prendre en compte ces nouvelles modifications, il a été décidé d'un commun accord entre les parties de procéder à diverses modifications de la concession d'aménagement et ainsi de conclure un avenant n°17.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de constater la modification de la procédure d'urbanisme opérationnel d'intervention de SOLEAM (suppression de la procédure ZAC et maintien de la réalisation de l'opération d'aménagement par la SOLEAM en vertu de la présente concession d'aménagement en ayant recours aux procédures prévues dans le code de l'urbanisme (lotissement, division primaire...) et de prendre en compte les modifications induites par cette évolution ;
- de modifier le montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement ;
- de préciser les modalités de rémunération du concessionnaire lorsque celui-ci réalise des acquisitions à prix minoré au regard de leur valeur vénale.

#### **CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

##### **ARTICLE 1 :**

L'expression « ZAC de la Valentine » mentionnée dans l'ensemble des titres et articles de la concession d'aménagement (traité de concession et cahier des charges de concession) est supprimée et remplacée par l'expression « La Valentine ».

Le périmètre de la concession restera pour sa part inchangé et est rappelé en annexe 1 au présent avenant.

##### **ARTICLE 2 :**

Il est inséré dans le préambule de la convention de concession le paragraphe suivant :

*« En raison du bon avancement opérationnel (travaux et consommation des droits à construire) au regard des objectifs d'aménagement fixés dans la ZAC, il a été décidé une suppression de la ZAC. Toutefois, il est important de souligner que l'opération d'aménagement, dont les modalités de réalisation s'effectuaient jusqu'à présent par le biais de la procédure de ZAC, est toujours existante. Elle n'a pas fait l'objet d'une suppression et sa réalisation est poursuivie par le concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun qui sont prévues dans le code de l'urbanisme (lotissement, division primaire principalement). A ce titre le concessionnaire poursuivra l'aménagement du site en dehors de la procédure de ZAC et directement dans le cadre de la présente concession. »*

Il est précisé que le reste du préambule de la convention de concession demeure inchangé.

##### **ARTICLE 3 :**

L'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> de la convention de concession est modifié comme suit :

« Cette opération sera entreprise conformément au programme des équipements publics, au bilan et au plan de trésorerie prévisionnels adoptés par le concédant le 19 mai 1978, et actualisés dans le cadre des Comptes-Rendus Annuels à la Collectivité Locale »

Il est précisé que le reste de l'article 1<sup>er</sup> de la convention de concession demeure inchangé.

#### **ARTICLE 4**

Il est inséré dans le préambule du cahier des charges pour la concession d'aménagement le paragraphe suivant :

*« En raison du bon avancement opérationnel (travaux et consommation des droits à construire) au regard des objectifs d'aménagement fixés dans la ZAC, il a été décidé une suppression de la ZAC. Toutefois, il est important de souligner que l'opération d'aménagement, dont les modalités de réalisation s'effectuaient jusqu'à présent par le biais de la procédure de ZAC, est toujours existante. Elle n'a pas fait l'objet d'une suppression et sa réalisation est poursuivie par le concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun qui sont prévues dans le code de l'urbanisme (lotissement, division primaire principalement). A ce titre le concessionnaire poursuivra l'aménagement du site en dehors de la procédure de ZAC et directement dans le cadre de la présente concession. »*

Il est précisé que le reste du préambule du cahier des charges pour la concession d'aménagement demeure inchangé.

#### **ARTICLE 5**

**5.1.** L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges pour la concession d'aménagement est modifié comme suit :

« Les bases générales de l'opération d'aménagement de la VALENTINE sont définies par le programme des équipements publics, le bilan et le plan de trésorerie prévisionnels adoptés par le concédant le 19 mai 1978, et actualisés dans le cadre des Compte-Rendus Annuels à la Collectivité Locale ».

**5.2** Il est inséré à l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges pour la concession d'aménagement le paragraphe suivant :

« A l'issue de la clôture de la procédure opérationnelle de ZAC, le concessionnaire sera chargé de poursuivre la réalisation, dans le cadre de la concession, des ouvrages non encore réalisés et prévus au programme et au bilan de l'opération d'aménagement, à savoir :

- Secteur UEa7 - Parc de la Valentine : requalification de la voie de desserte du parc d'activité
- Desserte UEa7 - Saint Antoine et travaux divers : desserte du secteur du château Saint Antoine, ouvrage de franchissement de l'Huveaune
- Desserte UEa11 - La Buzine : liaison douce Chemin de Saint Menet aux Accates
- Réseaux extérieurs divers
- Secteur UE7 – aménagement du solde du secteur Valentine Vallée Verte : maillage Est de la montée de Robien »

**5.3.** Il est précisé que le reste de l'article 1<sup>er</sup> du cahier des charges pour la concession d'aménagement demeure inchangé.

## **ARTICLE 6 :**

L'article 2 b) du cahier des charges pour la concession d'aménagement complété par l'avenant n°15 est modifié comme suit :

« b) réaliser les équipements secondaires de l'opération d'aménagement, tels qu'ils sont définis au programme et au bilan de l'opération d'aménagement »

Il est précisé que le reste de l'article 2 du cahier des charges pour la concession d'aménagement demeure inchangé.

## **ARTICLE 7**

**7.1.** L'article 3 b) du cahier des charges pour la concession d'aménagement est modifié comme suit :

« b) A réaliser ou faire réaliser les équipements publics de superstructure prévus au programme et au bilan de l'opération d'aménagement »

**7.2.** Il est inséré à l'article 3 du cahier des charges pour la concession d'aménagement le paragraphe suivant :

« d) A consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :

- A la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L.332- 11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;
- A l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement »

**7.3.** Il est précisé que le reste de l'article 3 du cahier des charges pour la concession d'aménagement demeure inchangé.

## **ARTICLE 8 :**

**8.1** Il est inséré à l'article 17 du cahier des charges pour la concession d'aménagement un article 17 I bis rédigé comme suit :

« Les participations telles que prévues à l'article L. 332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme peuvent être perçues par l'aménageur. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention de projet urbain partenarial à conclure entre la Métropole et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs sera déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques.

L'Aménageur sera consulté préalablement à la conclusion des projets de convention de projet urbain partenarial.

La Collectivité pourra préciser dans la convention de projet urbain partenarial le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte de la Collectivité.

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 17.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur ».

**8.2.** L'article 17 V du cahier des charges pour la concession d'aménagement modifié par l'avenant n°15 est modifié comme suit :

« Le montant de la participation de la Ville de MARSEILLE au coût de l'opération demeure fixé à 5 440 297 € au CRACL arrêté au 31/12/2015. Le montant versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15 est de 5 440 297€.

Le montant de la participation de la METROPOLE au coût de l'opération est fixé à 2 008 158 € au CRACL arrêté au 31/12/2015, portant la participation globale du concédant à l'équilibre de l'opération à la somme de 7 448 928 €.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2015 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, l'échéancier du solde de participation est modifié ainsi :

- 2018 : 0 €
- 2019 : 0 €
- 2020 : 0 €
- 2021 : 2 008 158 € "

**8.3.** Il est précisé que le reste de l'article 17 du cahier des charges pour la concession d'aménagement demeure inchangé.

#### **ARTICLE 9 :**

Le paragraphe 2. a) de l'article 21 « Rémunération du concessionnaire », modifié par avenants n°4, 9 et 15 est complété ainsi qu'il suit :

« 2. Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

- a) pour les missions de suivi, coordination et pilotage des opérations d'acquisitions, des études et travaux tels que relevant de l'article 2 du cahier des charges de concession, le concessionnaire percevra une rémunération calculée par application d'un taux de 5% de la totalité des dépenses HT constatées dans l'opération, ainsi qu'il est dit à l'article 19 du cahier des charges à l'exclusion cependant de sa propre rémunération et des frais financiers.

*S'agissant des acquisitions opérées à prix minoré ou à titre gratuit, tel que ressortant d'une négociation amiable menée par le concessionnaire ou à la demande la Collectivité, il faut entendre par dépense HT, base d'application du taux de 5% tel que mentionné au présent article, la valeur indiquée dans l'acte d'acquisition et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix d'acquisition tel que ressortant au dernier compte-rendu financier approuvé portant sur des biens de nature et destination similaires.*

Cette rémunération sera imputée mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours. »

Il est précisé que le reste de l'article 21 de la convention de concession modifié par avenants n°4, 9 et 15 demeure inchangé.

**ARTICLE 10 :**

Les autres stipulations de la concession initiale, modifiée par les précédents avenants n°1 à 16, non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur dans leur intégralité.

**ARTICLE 11 :**

Le présent avenant à la concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

<b>Pour la Métropole : le Président ou son représentant</b>	<b>Pour le concessionnaire:le Directeur Général</b>
---	---

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Yves MIAUX

**ANNEXE 1 : Plan périmétral de l'opération d'aménagement de la Valentine**

10



## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 17 Octobre 2016

1653

#### ■ ZAC de la Valentine – 11ème arrondissement – Marseille -convention passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement n° T1600906CO (86/229)

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974.

Son dossier de réalisation a été adopté par délibération du Conseil Municipal n° 78/261/U du 19 mai 1978.

Son PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 1980 .

Son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

Par convention de concession d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal 79/645/U du 28 janvier 1980 et approuvée par arrêté préfectoral du 24 juin 1981, la Ville de Marseille a confié à la SOMICA (Société Mixte Communale d'Aménagement et d'équipement), devenue par la suite Marseille Aménagement puis SOLEAM, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine.

L'avenant n°14 à cette convention notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession d'aménagement de la ZAC de la Valentine à la SPL SOLEAM, suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

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

Dans ce cadre, et compte tenu des évolutions législatives liées aux lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, l'objet de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Valentine relevait dès lors de la compétence exclusive de la Communauté urbaine.

Aussi, par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et suite au porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC. en approuvant le transfert de cette opération.

L'opération a été finalement transférée, avec d'autres, 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, elle 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.

Dans ce cadre, un avenant n° 16 à la concession d'aménagement en date du 28/04/2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrdt) avait pour objectif une zone d'accueil d'activités économiques d'envergure afin de proposer une offre d'emplois conséquente dans un secteur géographique où celle-ci était peu développée. Le choix de cette zone a été guidé par la qualité de la desserte viaire, dans un couloir entre Marseille et Aubagne. Sa vocation était initialement à dominante industrielle et artisanale. Elle a ensuite été diversifiée en s'ouvrant aux commerces et aux bureaux.

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints, le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, il a été décidé de procéder à la suppression de la ZAC conformément à l'article R31-12 du Code de l'Urbanisme.

L'approbation de cette suppression nous est proposée ce jour par un rapport séparé.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue pour permettre de compléter le programme initialement fixé dans la ZAC. Sa réalisation sera poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, la SOLEAM doit encore réaliser les missions d'aménagements suivantes:

- mener à leur terme les remises d'ouvrages des équipements publics et cessions foncières correspondantes aux collectivités compétentes,
- achever les aménagements en cours,
- finaliser les commercialisations engagées (signatures d'actes authentiques),
- percevoir les recettes encore dues, notamment au titre des conventions de participations constructeurs déjà signées,

- poursuivre les études engagées (étude de déplacement/trafic/circulation) et réaliser les études et travaux d'aménagement nécessaires à l'amélioration et au maillage de la trame viaire du secteur:

- Secteur UEa7 - Parc de la Valentine 1 : requalification de la voie de desserte du parc d'activité
- Desserte UEa7 - Saint Antoine et travaux divers : desserte du secteur du château Saint Antoine, ouvrage de franchissement de l'Huveaune
- Desserte UEa11 - La Buzine : liaison douce Chemin de Saint Menet aux Accates
- Réseaux extérieurs divers
- Secteur UE7 – aménagement du solde du secteur Valentine Vallée Verte : maillage Est de la montée du commandant de Robien.

.Aussi, il est proposé à notre assemblée d'approuver un avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement définissant les conditions d'interventions de la SOLEAM à compter de l'entrée en vigueur de la suppression de la procédure de ZAC

#### AVANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA VALENTINE :

##### - Maîtrise foncière :

Les emprises foncières appartenant encore à l'aménageur correspondent principalement :

- aux terrains d'assiette des voies publiques qui ont été aménagées par la SOLEAM dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole. en tant n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole,

- aux terrains que la SOLEAM a acquis pour l'aménagement des derniers ouvrages d'infrastructure (voies publiques et modes de déplacement doux) et de superstructure (pont franchissant l'Huveaune au droit du parc d'activité de la Valentine 1 et du Château St Antoine) nécessaires au maillage viaire et au désenclavement du secteur.

##### - Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Tous les terrains constructibles et valorisables de la SOLEAM ont été commercialisés pour une SDP autorisée d'environ 70 000 m<sup>2</sup> exclusivement dédiée à l'Activité.

Plus de 80% (la majorité) des programmes immobiliers (Activité et Logement confondus) sont issus d'initiatives privées, sur du foncier non maîtrisé par l'Aménageur.

Le cumul des commercialisations engagées (surfaces de planchers autorisées dans le cadre des cessions et des conventions de participations constructeurs) représente environ 378 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### - Aménagement des équipements publics :

Quasiment toutes les voies publiques (y compris les réseaux) nécessaires à la desserte de la ZAC ont été aménagées et sont ouvertes à la circulation publique:

Deux voies faisant partie des ouvrages d'infrastructure publics à la charge de la ZAC seront aménagées en 2016 : voie de desserte du "château St Antoine" et du parc d'activité "Redman" mitoyen et prolongement Est de la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte.

Il reste à réaliser des travaux ponctuels de requalification d'ouvrages existants ne répondant plus aux critères qualitatifs actuels de l'espace public et à lancer les études et travaux d'aménagement de dernières voies devant contribuer à l'amélioration et au maillage de la trame viaire du secteur.

-Réflexions en cours :

La Métropole va engager une réflexion de fond portant sur les potentialités de renouvellement et de densification du secteur, de requalification des espaces publics et d'amélioration de la desserte en transports en commun.

Parallèlement et en concertation, la SOLEAM a lancé en 2014 une étude de déplacement / trafic / circulation, confiée à la société SCE, portant sur le périmètre de la ZAC de la Valentine élargi aux axes routiers (voies primaires) traversant ou jouxtant la ZAC et aux connexions avec les échangeurs les plus proches de l'autoroute A50. Cette étude devrait permettre de déboucher sur un programme d'interventions pour améliorer la trame viaire existante et sur de nouvelles ses connexions avec les axes de communication les plus proches.

Pour mémoire, cette étude de déplacement / trafic / circulation a été engagée pour compléter et nourrir une étude urbaine et paysagère qui avait été réalisée en 2013 par le groupement NSL Architectes / Atelier Lefevre Petrini, pour la SOLEAM. Cette première étude avait débouché sur un diagnostic du secteur de la Valentine, mis en évidence ses dysfonctionnements et préconisé des aménagements de l'espace public qui n'avaient pu être validés à l'époque faute d'une connaissance suffisante du trafic traversant la ZAC.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité) approuvé par le Conseil Municipal du 29 juin 2015 est celui arrêté au 31 décembre 2014.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 et l'avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE :

- Maîtrise foncière :

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2015.

- Commercialisation des terrains :

En 2015, l'aménageur a commercialisé 53 967 m<sup>2</sup> de terrains localisés dans le secteur du château St Antoine, dont :

- 17 000 m<sup>2</sup> de terrain occupés par le bâtiment délabré du Château St Antoine et une partie de son ancien parc à céder à la Grande Loge de France pour une SDP autorisée de 4 800 m<sup>2</sup> comprenant notamment la restauration du bâtiment du château St Antoine et son extension dans le cadre d'un programme de locaux associatifs (temples) – Compromis de vente signé et agrément de la Ville donné en 2015

- 13 387 m2 de terrain à céder à Redman Méditerranée pour une SDP autorisée de 3 032 m2 de locaux d'activité et bureaux (lot A) - Compromis de vente signé et agrément de la Ville donné en 2015

- 23 580 m2 de terrain à céder à la société Redman Méditerranée pour une SDP autorisée de 5 069 m2 de locaux d'activité et bureaux (lots B, C D E et M) - Compromis de vente signé et agrément de la Ville donné en 2015

Il s'agit des dernières commercialisations de terrains appartenant à la SOLEAM dans le périmètre de l'opération d'aménagement de la Valentine.

- Etudes :

Etude de Déplacement – trafic -circulation (SCE) : engagement de la phase diagnostic et campagne de comptages des déplacements

Marchés de maîtrise d'oeuvre pour la conception des travaux d'aménagement de la voie de desserte du secteur du Château St Antoine et de la voie devant prolonger la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte

Etudes géotechniques réalisées préalablement à la réalisation de ces mêmes voies

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Parc d'activité de la " Valentine1": travaux de VRD d'amélioration et sécurisation sur la voie longant l'Huveaune et réfection de l'accès au crassier Péchiney

Voie "centrale" du parc d'activité "Valentine Vallée Verte": travaux VRD de reprise en vue de la remise de la voie à la Métropole et son ouverture à la circulation publique

Voie de bouclage de la Montée du commandant de Robien avec le parc d'activité "Valentine Vallée Verte" – achèvement du tronçon de voie assurant la desserte de l'opération d'immobilier commercial "Valentine sur Mer" (Electro-Dépôt et Carter Cash)

Château St Antoine: solde des travaux d'ouverture du site pour diagnostic du bâti (avant cession à la Grande Loge de France) et murage des ouvertures

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2015:

4 PC ont été délivrés en 2015 représentant une SDP totale de 13 338 m2:

- PC n°15 00161 – montée du commandant de Robien (secteur château St Antoine) – société Redman – délivré le 04/08/2015 – programme :5 069 m2 SDP de locaux d'activité (entrepôts et bureaux)

- PC n°15 01030 – montée du commandant de Robien (secteur château St Antoine) – société Redman – délivré le 01/12/2015 – 3 032 m2 SDP de locaux d'activité (entrepôts et bureaux)

- PC n°15 00300 - SA Décathlon – délivré le 17/11/2015 – 5 237 m2 SDP de commerce

- PC n° 15 00292 – Aix Festivités – délivré le 29/09/2015 – 0 m2 SDP – changement d'affectation de locaux d'activité (entrepôts) en commerce

Programmes immobiliers en cours de construction en 2015: aucun

Programmes immobiliers livrés en 2015 : aucun

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES PROCHAINES ANNEES:

- Maîtrise foncière:

En 2016-2017, il est envisagé l'acquisition des emprises qui s'avèreraient nécessaires (selon étude de maîtrise d'oeuvre à actualiser en 2016) aux travaux de requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine

En 2016, acquisition auprès de "Valentine Vallée Verte", à l'euro symbolique, des terrains d'assiette de plusieurs voies publiques déjà réalisées (régularisation foncière) et des emprises du dernier tonçon de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien (phase 3 prévue en 2016)

En 2016, acquisition auprès du ministère de la Justice (Etablissement Pénitencier pour Mineurs) de 688 m2 de terrain nécessaires à l'élargissement de la traverse Diogène dans le cadre de la 1ere phase d'aménagement de la voie de desserte du secteur du château St Antoine - phase 1- (prévue en 2016)

- Commercialisation de terrains:

La commercialisation du foncier avec autorisations de SDP ayant été achevée en 2015, aucune nouvelle commercialisation n'est programmée jusqu'à la clôture de la concession d'aménagement.

Fin 2016 est prévue la signature de l'acte authentique relatif à la cession du château St Antoine et d'une partie de son ancien parc à la Grande Loge de France.

Fin 2016 est prévue la cession à Valentine Vallée Verte des emprises et des ouvrages de la voie "Ouest" aménagée par la SOLEAM mais qui n'a plus vocation à être intégrée au domaine public routier de la Métropole, suite à l'évolution du tracé de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien.

En 2016 est prévue la cession à la SNCF des emprises foncières utilisées pour la réalisation de la 3ème voie de la ligne Marseille-Aubagne.

- Etudes :

En 2016-2017, poursuite de l'étude de Déplacement – Trafic - Circulation (SCE) en vue d'identifier les voies et aménagements devant favoriser le désengorgement du secteur et le développement de modes de déplacements alternatifs.

En 2016, 2017 et 2018, poursuite des missions de maîtrise d'oeuvre en cours et engagement des études de maîtrise d'oeuvre préalables à l'aménagement des dernières voies publiques déjà provisionnées au CRAC au 31 décembre 2014 et dont le détail est donné dans le paragraphe suivant

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2016 aménagement de la voie de desserte du secteur du château St Antoine jusqu'au château St Antoine et à la zone d'activité "Redman"

En 2016-2017 achèvement du bouclage de la Montée du Commandant de Robien avec la rue de la Vallée Verte (finalisation de la desserte du parc d'activité "Valentine Vallée Verte")

En 2017-2018 prolongement Sud de la voie de desserte du secteur du château St Antoine jusqu'à la rive droite de l'Huveaune

En 2018-2019 aménagement de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune entre le parc d'activité de la Valentine 1 et le secteur du château St Antoine

En 2017-2018 requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine, sans maillage viaire (tronçon central aménagé en liaison dédiée aux modes de déplacements doux)

En 2017 réaménagement de l'espace public au droit de Décathlon, en bordure de la RD2d (Av de St Menet)

Les autres travaux de VRD et de requalification de l'espace public, qui n'étaient pas physiquement identifiés mais figuraient en provisions pour un montant d'environ 9,6 M € au CRAC au 31 décembre 2014, sont supprimés du bilan de la concession. La programmation de ces ouvrages sera étudiée par la Métropole sur la base des conclusions de l'étude Déplacements/Trafic/Circulation en cours et des objectifs de la collectivité en termes d'évolution de la zone.

- Permis de Construire :

La Grande Loge de France a déposé le 28/02/2016 le PC n° 16 00123 portant sur la réhabilitation et l'extension du château St Antoine - 1040 m<sup>2</sup> SDP de locaux associatifs. L'arrêté de PC a été délivré le 29/07/2016. Le démarrage des travaux est prévu au dernier trimestre 2016.

Le groupe Casino a déposé en 2015 les PC n° 15 01030 et 150044M1 – 1564 m<sup>2</sup> SDP de commerce – démolition partielle et reconstruction /extension du centre commercial Géant Casino – ces PC doivent être délivrés en 2016.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 s'établit comme suit:

DEPENSES :

• sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015 les dépenses réalisées s'élèvent à 1 410 507 Euros, soit une réduction de 170 884 Euros par rapport aux prévisions. Cet écart résulte principalement :

- du report en 2016 des dépenses d'acquisition du foncier de l'EPM (établissement pénitencière pour mineurs) nécessaires à l'élargissement de la traverse Diogène (-29 723 Euros)

- de la suppression des travaux de mise hors d'eau du Château St Antoine qui se sont avérés inutiles (-148 384 Euros) et du report en 2016 des travaux de desserte du Château St Antoine, ces réductions de dépenses étant partiellement compensées par une hausse du montant des travaux de desserte du programme immobilier d'activité "Valentine sur Mer" (+ 20 987 Euros) et la réalisation d'études complémentaires (+ 54 312 Euros)

- d'une hausse du budget des dépenses annexes (+135 717 Euros) provenant d'une augmentation de la TVA résiduelle (+164 668 Euros) partiellement compensée par une baisse des rémunérations de SOLEAM sur recettes et dépenses

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant total des dépenses s'élève à 43 223 918 Euros, soit un taux d'avancement de 85 % par rapport au budget prévisionnel actualisé. Ce montant comporte 2 752 803 Euros de TVA résiduelle qui au terme de l'opération est estimée à -226 747 Euros.

Les dépenses réalisées se répartissent de la manière suivante :

- dépenses foncières : 12 764 775 Euros, soit 99 % du budget foncier à terme.

- dépenses de travaux d'aménagement : 19 340 921 Euros, soit 71 % du budget travaux à terme. L'amélioration du taux de consommation de ce poste par rapport au prévisions du CRAC au 31/12/2014 (68%) s'explique essentiellement par la suppression des travaux composant le poste "nouvelles dessertes et requalifications" (- 9 650 000 Euros)

- dépenses annexes (TVA résiduelle comprise) : 8 171 721 Euros, soit 105,5 % du budget dépenses annexes à terme. Le niveau de paiement de ces dépenses suit en particulier les rémunérations de la SOLEAM sur recettes, dépenses et liquidations ainsi que les charges de gestion et la TVA résiduelle.

- dépenses relatives aux frais financiers à court et long termes : 2 946 501 Euros, soit 98,5 % du budget Frais Financiers à terme. Pour mémoire, l'intégralité des emprunts à long terme est à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

RECETTES:

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 50 814 697 Euros. Il se répartit entre budget "Foncier" (25,5%), budget "Travaux" (53,5%), budget "Dépenses Annexes" comprenant les charges de gestion, les rémunérations de l'aménageur, et la TVA résiduelle (15%) et budget "Frais Financiers" (6%). Cette répartition diffère sensiblement de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé en raison, principalement, de la forte baisse du budget "Travaux" (-10 766 781 Euros).

• Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2015, le chiffre d'affaire (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 584 962 Euros, en légère baisse de 44 239 Euros (-7%) par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par :

- un différé d'encaissement (mise en place d'un échancier) d'une participation constructeur et aux reports de signatures de plusieurs conventions de participations (-127 578 Euros)

- le report en 2016 de la cession à "Valentine Vallée Verte" des emprises et ouvrages de la voie "Ouest" (-461 827 Euros) n'ayant plus vocation à être intégrée au domaine routier de la Métropole

- la cession plus rapide que prévu, à Redman, d'une partie du foncier du secteur du Château St Antoine (537 796 Euros) qui vient partiellement compenser les baisses précédemment évoquées

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Au 31 décembre 2015, le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 39 307 158 Euros, soit 90,5, % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants:

- 17 636 892 Euros de participations constructeurs, soit 91 % du poste. Le solde sera encaissé en 2016 et 2017

- 19 587 163 Euros de cessions de terrains, soit 93% du poste

- 1 467 169 Euros de produits financiers, soit 99 % du poste

- 615 934 Euros de recettes diverses (produits divers, remboursement avance EDF/GDF, et remboursement travaux Casino,), soit 41,5% du total de ces postes

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan ) s'élève à 43 366 242 Euros.

Il se répartit principalement entre participations constructeurs (soit 45%), cessions de foncier (48,5%) et le cumul de divers postes tels que produit financiers et produits divers (7%).

Le montant prévisionnel total des recettes connaît une forte baisse de 12 178 706 Euros par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2014. Elle s'explique principalement par une forte diminution des participations constructeurs initialement attendues (- 12 103 436 Euros) du fait de la suppression de la ZAC. Il est à noter que la suppression de ces participations constructeurs sera partiellement compensée par le rétablissement de la taxe Aménagement dont la part métropolitaine sera directement perçue par la Métropole.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Il est prévu de laisser aux propriétaires en place, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière.

Les constructeurs concernés non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec la commune ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L 311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

A l'origine de cette décision, ces participations étaient recouvrées par la Ville pour les reverser ensuite à l'aménageur qui assure les dépenses d'équipement. Une convention cadre n°08/554 entre la Ville et l'Aménageur, en date du 16 mai 2008, permet désormais à l'aménageur de percevoir directement ces participations.

Le montant total prévisionnel des participations constructeurs s'élève à 19 405 055 Euros.

Au 31 décembre 2015, l'Aménageur a encaissé 17 636 892 Euros, soit 91 % des participations constructeurs prévues au bilan de la ZAC.

Les dernières conventions de participations doivent être signées en 2016, du fait de la suppression de la ZAC de la Valentine. la SOLEAM prévoit de percevoir le solde des participations dues en 2016 et 2017.

#### PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DE L'OPERATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme est portée de 5 929 928 Euros à 7 448 455 Euros, soit une augmentation de 1 518 527 Euros.

Le montant perçu par l'Aménageur au 31 décembre 2015 est de 5 440 297 Euros (soit 73% du montant prévisionnel total) versés par la Ville de Marseille jusqu'alors autorité concédante.

Le solde de participation de 2 008 158 Euros sera versé par la Métropole, désormais concédant, à la SOLEAM en 2021.

#### AVANCE :

L'opération n'a pas fait l'objet d'une convention d'avance

#### SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2015 le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 1 523 536 Euros , à un nouveau très proche des prévisions du précédent CRAC (1 554 343 Euros). La trésorerie prévisionnelle doit augmenter sur la période 2016-2017 puis diminuer à partir de 2019 jusqu'à devenir nulle au terme de l'opération.

#### EMPRUNTS :

4 573 471 Euros d'emprunts ont été contractés pour financer la ZAC. Ces emprunts ont été intégralement remboursés.

#### AVENANT A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT:

L'avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement permettra d'acter l'augmentation de la participation d'équilibre et son échéancier de versement, la rémunération des futures acquisitions réalisées à l'euro symbolique ou à prix minoré (rémunération à hauteur de 5% de la valeur indiquée dans l'acte d'acquisition et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix d'acquisition tel que ressortant au dernier compte-rendu financier approuvé portant sur des biens de nature et destination similaires) et les conditions d'intervention de la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement de la Valentine (après suppression de la procédure de ZAC).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- La délibération n° HN 01-003/16/CM du 17 mars 2016 portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence, saisi par courrier du Président du Conseil de Métropole ;

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu annuel à la Collectivité relatif à l'opération d'aménagement la Valentine ;

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ( annexe 1) relatif à l'opération d'aménagement de la Valentine établi au 31 décembre 2015 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

**Article 2 :**

Est approuvée le montant de la participation à l'équilibre du bilan qui s'établit à 7 448 455 Euros et augmente ainsi de 1 518 527 Euros par rapport au CRAC précédemment approuvé (5 929 928 Euros). La Métropole versera à la SOLEAM le solde de la participation, soit 2 008 158 Euros, en 2021.

**Article 3 :**

Est approuvé l'avenant n°17 à la convention de concession d'aménagement n° T1600906CO (86/229) (annexe n°2) ayant pour objets

- d'acter le nouveau montant de la participation du concédant à l'équilibre du bilan de l'opération et son échéancier de versement par la Métropole
- de fixer la rémunération de la SOLEAM à hauteur de 5% de la valeur indiquée dans les actes d'acquisition pour les futures acquisitions à l'euro symbolique ou à prix minoré
- d'arrêter les conditions d'interventions de la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement de la Valentine, à compter de la suppression de la procédure de ZAC

**Article 4 :**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous documents concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué

Stratégie et Aménagement du Territoire  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS