

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2017

3940

■ Approbation du Compte rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

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

La ZAC de Saumaty Séon a été créée par délibération du Conseil Municipal de Marseille n°87/398/UCV du 10 juillet 1987 et son dossier de réalisation approuvé le 11 mars 1988 par délibération n°88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été confiée par la Ville de Marseille en concession à Marseille Aménagement (anciennement SOMICA), devenue depuis SOLEAM, par délibération n°88/598/UCV du 8 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cession) n°89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention notifiée le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 déc. 2015 par arrêté préfectoral du 28 déc. 2015. A compter de sa création, le 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétence de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement N° T1600905CO en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (16ème arrdt) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des

tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises par délibérations n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

La dernière modification du PAZ a principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces publics (voiries, places et cheminements piétonniers) et pour équipements publics (école, jardin, etc.) dont la réalisation n'était plus nécessaire et de modifier les zonages de plusieurs terrains pour adapter leur constructibilité à leur environnement urbain.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision a été approuvée par délibération n°AEC001-377/13/CC du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et au logement.

Les objectifs en terme de production de surface de plancher sont de 140 000 m² SDP de locaux d'activité et 60 000 m² SDP de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°19 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2019.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints. La commercialisation des terrains est en cours d'achèvement et les équipements publics sont réalisés à plus de 95%.

- Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 2000 m² de foncier auprès de la Métropole (dont 500 m² au n°1 impasse Guichard, 1 130 m² en bordure Nord-Ouest du "mail des écoles de Saint Henri" et 86 m² à la traverse de la Vente). Ces emprises foncières doivent être transférées, en 2017, par la Ville à la Métropole.

La SOLEAM doit également mener à son terme la procédure de résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL de l'immeuble des n°63 et 65 rue Condorcet, suite au non respect des engagements pris par l'acquéreur en termes de réhabilitation du bâti existant. Un jugement du TGI du 14 mars 2017 a prononcé la résiliation de la vente.

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent essentiellement aux terrains d'assiette des voies publiques aménagées dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC qui n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole, aux emprises des derniers ouvrages de voirie à aménager et à 4 terrains à bâtir restant à commercialiser.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 700 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp) dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 80% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 54 800 m² pour du logement (soit 91% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

Depuis 2013, Il ne reste plus qu'environ 5 600 m² de terrains commercialisables répartis entre plusieurs tènements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 4 800 m² sdp.

- Aménagement des équipements publics :

La quasi totalité des équipements publics de la ZAC a été réalisée avec notamment les voies de desserte de la zone, un stade, un parc, une Maison pour Tous, des parkings et places publics ainsi que l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'opération.

Il reste à réaliser quelques travaux de parachèvement de voies (essentiellement la reprise ou le traitement définitif des revêtements de chaussées et de trottoirs) et quelques aménagements destinés à améliorer la trame circulatoire du secteur.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 15 décembre 2016, est celui arrêté au 31 décembre 2015.

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 2016.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

En 2016 la SOLEAM a acquis la parcelle 910 I 205 auprès de la copropriété du 120 rue Condorcet (cette parcelle constituant une partie de l'emprise de la voie de bouclage à aménager par la SOLEAM entre la rue Maurras et la contre-allée de l'Av André Roussin).

Les acquisitions, à titre gratuit, auprès de la Métropole des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri (ainsi que de la parcelle 908 I 142 entrant dans l'assiette du PC délivré à Mme Célik) n'ont pu aboutir en 2016. Elles auront lieu en 2017 après le transfert du foncier concerné par la Ville à la Métropole.

- Commercialisation de terrains:

En 2016 la SOLEAM a cédé un terrain non constructible de 500 m2 aux consorts Rouvière.

La cession à l'association Corail (maîtrise d'ouvrage déléguée à la LOGIREM) de la partie du terrain "Rouvière" devant accueillir un projet d'habitat participatif n'a pu déboucher sur la signature d'un compromis de vente en 2016. Ce compromis de vente a cependant été signé en Mars 2017 suite au règlement du contentieux qui existait entre la SOLEAM et les consorts Rouvière.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre AVP et PRO relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques et aux derniers travaux de VRD ont été poursuivies en 2016 sans pouvoir être achevées,

- Aménagement des équipements publics :

Seuls les travaux de parachèvement de la traverse de la Poste (réfection du revêtement des trottoirs) ont été réalisés en 2016.

Aucun autre chantier de travaux n'a été engagé par la SOLEAM en 2016, les études relatives aux travaux de parachèvement des voies et aux derniers travaux de VRD de la ZAC n'ayant pu aboutir et être validées en 2016

- Permis de Construire :

PC délivrés en 2016 :

3 PC ont été délivrés en 2016 :

PC n°15 0892 - Jaguar Network – Av André Roussin - 5 176 m2 sdp de bureaux

PC n°16 0119 – SCI SGP (Pages) – 30 av Fernand Sardou – extension de 1540 m2 sdp de locaux d'activité

PC n°16 0328 – ARI – rue des frères Maurras – extension de 35 m2 sdp par reconfiguration d'un bâtiment existant

Programmes immobiliers livrés en 2016 :

2 programmes de constructions ont été livrés en 2016 :

PC n°11 1024 – SCI de la Traverse – Traverse de la Vente - 8 logements en bande en accession – 775 m2 sdp

PC n°11 1405 – SCI Cap Sud (Lazard Group) - rue Xavier Coste – 3 731 m2 sdp de bureaux

Programmes immobiliers en cours de construction en 2016 :

PC n°12 0218 – Villa Flor 4 – rue du Dr Zamenhof – 2587 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2017

PC n°14 0425 – SCI Rabelais (Lazard Group) – 10 rue Rabelais – 2004 m2 sdp de bureaux – livraison prévue en 2017

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES (2017 et 2018) :

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit d'acquérir auprès de la Métropole les terrains à bâtir suivants :

- en 2017 TAB du Mail des Ecoles de St Henri (1 130 m2), TAB du n°1 impasse Guichard (500 m2) et une bande de terrain de 86 m2 à céder à Madame Celik pour compléter l'assiette foncière de son PC délivré en 2012

Ces acquisitions sont conditionnées par le transfert des biens concernés de la Ville à la Métropole.

- en 2017 résolution de la vente du 63/65 rue Condorcet à la SCI AWAL

- Commercialisation de terrains:

En 2017 La SOLEAM projette de commercialiser les derniers terrains à bâtir de la ZAC :

- TAB "Rouvière" (cession prévue à l'association Corail / Logirem pour la construction de logements participatifs) - compromis de vente signé en mars 2017 (2 166 m2 de terrain)

- TAB du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2 de terrain)

- TAB du n°1 impasse Guichard (440 m2 de terrain)

- TAB de la rue des frères Maurras (907 m2 de terrain)

- TAB du n°42 traverse Razzoli (932 m2 de terrain)

Ces 5 terrains à bâtir représentent une emprise globale d'environ 5 600 m² pour une surface de plancher estimée à 4 800 m².

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM projette de mettre en œuvre les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

- en 2017 dans le secteur Saumaty: élargissement et requalification de la traverse Va à la Mer, aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty, réfection des revêtements de chaussée et trottoirs de la voie sans nom entre la traverse du Cerisier et la rue J.J. Vernazza - Dans le secteur de Séon: réfection du revêtement des trottoirs de la rue des frères Maurras et maillage de cette rue avec la contre-allée André Roussin, remise en état de l'aire de jeux centrale vandalisée du Mail des écoles de St Henri

- en 2018 dans le secteur de Séon : élargissement des trottoirs du carrefour Rabelais / Pelas au niveau du n°1 impasse Guichard.

- Permis de Construire :

Il est envisagé que soient déposés 5 permis de construire représentant une surface de plancher globale estimée à 4 800 m² majoritairement affectés à de l'activité.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 s'établit comme suit :

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2016, les dépenses s'élèvent à 334 158 euros, soit une baisse de 290 747 Euros (- 47%) par rapport aux prévisions du bilan précédent (624 905 euros).

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 169 120 euros) consécutive :

- à la suspension des études de maîtrise d'œuvre relatives aux derniers travaux de VRD et à la non utilisation de la provision pour honoraires techniques relatifs aux travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages à la Métropole AMP (-60 990 euros)
- à la non réalisation en 2016 des travaux de remise en état de l'aire de jeux centrale du Mail des écoles de St Henri (-19 856 euros) et la non consommation de la provision pour travaux de parachèvement des VRD avant remise des ouvrages à la Métropole (-102 000 euros)

- d'une baisse du budget foncier (- 188 029 euros) qui découle principalement du report en 2017 de l'acquisition auprès du Concédant (apport foncier) du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Hrenri (- 180 000 euros), suite au retard pris par la procédure de transfert des biens communaux à la Métropole

- d'une baisse des dépenses annexes (-7 040 euros) résultant la non utilisation de la provision pour frais de commercialisation (-10 000 euros) partiellement compensée par une légère hausse des frais de gestion (+2 960 euros)

- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-7 040 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions

- de l'encaissement d'un crédit de TVA remboursé de 19 521 euros permis par une gestion globale des opérations de concession

·Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016:

Au 31 décembre 2016 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 833 242 euros, soit 97% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 161 880 euros). Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 9 979 062 euros, soit 96% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (10 369 343 euros),

- dépenses travaux (Honoraires techniques + Mise en état des sols + Travaux): 17 828 217 euros, soit 91% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (19 508 299 euros),

- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation) : 2 588 987 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (2 653 543 euros),

- rémunérations de la SOLEAM : 2 488 018 euros, soit 90% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (2 750 606 euros)

- frais financiers : 4 263 110 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC , l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée

- TVA Perdue: 29 864 euros, soit 100% du budget TVA figurant au bilan prévisionnel de la ZAC

- TVA Résiduelle: 2 655 982 euros, soit 166% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (1 587 114 euros). La SOLEAM prévoit l'encaissement du trop versé en 2017 (570 064 euros) et en 2018 (498 804 euros).

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA Résiduelle comprise, s'élève à 41 161 880 euros. Il se répartit principalement entre budget "foncier" (25%), budget "travaux" (47%), budget "dépenses annexes" comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables et les frais de commercialisation (6,5%), budget "rémunérations de l'aménageur" (6,5%), budget "Frais financiers" (10,5%) et TVA résiduelle (4%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Le montant prévisionnel total des dépenses augmente de 63 499 euros, soit + 0,1 %, par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (41 098 381 euros). Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse du budget foncier (+32 253 euros) consécutive à la prise en compte des frais d'acquisition relatifs aux apports fonciers de la Métropole et à des études supplémentaires (faisabilité / pollution / géotechniques, etc.) à engager au titre des études générales,

une hausse du budget travaux (+154 130 euros) consécutive à la nécessité de passer un nouveau marché à bon de commande pour évacuer des matériaux pollués, à une anticipation de la présence d'amiante dans la maison à démolir du n°1 impasse Guichard, à des ajustements des montants des travaux d'aménagement par rapports aux estimations des maîtres d'ouvre ou dépenses effectives

Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été maintenu au niveau de celui du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2015 (305 584 euros) pour ne pas réduire le montant de la participation d'équilibre qui sera définitivement arrêté à la clôture de la concession d'aménagement prévue le 13 janvier 2019.

La hausse des budgets fonciers et travaux est partiellement compensée par une baisse de la TVA Résiduelle (-112 011 euros).

RECETTES :

·Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2016 le chiffre d'affaire, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 334 158 euros, en baisse de 290 747 euros (- 46,5%) par rapport aux prévisions.

Cet écart s'explique principalement par :

- le décalage en 2017 de l'encaissement du complément de prix SCI SJP pour attribution de sdp supplémentaire (-39 000 euros)
- le décalage en 2017 des signatures des compromis de vente relatifs au terrain non constructible "Rouvière" et aux terrains à bâtir "Rouvière" et du Mail des écoles de St Henri (-74 729 euros)
- le report en 2017 de l'apport foncier par la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (suite au retard pris par le transfert du foncier correspondant de la Ville à la Métropole)

·Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Au 31 décembre 2016, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 805 166 euros, soit 97 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 161 880 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 89,5% de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 563 259 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 016 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 513 euros, soit 100 % de ce poste à terme.
- produits financiers: 301 738 euros, soit 99,5% de ce poste à terme,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 98% de ce poste à terme

·Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 161 880 euros. Il se répartit principalement entre cessions pour activités (44%), cessions pour logements (14%), recettes diverses comprenant participations constructeurs (0,5%), participations autres et autres taxables (0,5%), produits de gestion

(3,5%) et produits financiers (0,5%), et les participations de la Ville et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération (36%). Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Le montant prévisionnel total des recettes augmente de 63 499 euros, soit + 0,1%, par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2015 (41 098 381 euros). Cette faible augmentation s'explique principalement par un ajustement des recettes de cessions (+60 211 euros) sur la base des sommes effectivement perçues et des montants figurant dans les compromis de vente signés.

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 le Concédant 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.

Au 31 décembre 2016, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 016 euros.

Le montant prévisionnel total des participations attendues au terme de l'opération s'élève donc à 169 016 euros, soit 0,5% des recettes figurant au bilan prévisionnel au 31 décembre 2016.

L'aménageur n'attend plus de versement de participations constructeurs.

PARTICIPATION DE LA METROPOLE A L'EQUILIBRE DU BILAN:

La participation en numéraire du Concédant à l'équilibre de l'opération, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes s'élève à 11 251 000 euros. Elle est inchangée par rapport au dernier CRAC en vigueur.

Au 31 décembre 2016 la Ville, alors autorité concédante, a versé à la SOLEAM 11 251 000 euros de participations, soit 100% des participations en numéraire dues.

Le CRAC au 31 décembre 2016 ne prévoit plus aucun versement de participations en numéraire.

L'opération étant déficitaire, la Ville a apporté gratuitement son foncier. La participation en apport foncier de la Ville à l'équilibre de l'opération s'élève au 31 décembre 2016 à 3 267 544 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2016 prévoit en 2017 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent, correspondant aux terrains à bâtir du Mail des écoles de Saint Henri et du n°1 impasse Guichard ainsi qu'à la parcelle 908 I 152 (entant dans le terrain d'assiette de Mme CELIK), au titre de sa participation en nature à l'équilibre du bilan de la concession après que la Ville lui ait transféré ces terrains à titre gratuit.

CONVENTION D'AVANCE :

Il n'est pas prévu d'avance financière sur cette opération.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2016, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 888 682 euros. Ce niveau de trésorerie est légèrement plus élevé que celui prévu au CRAC au 31 décembre 2015 (764 393 euros).

Le solde de trésorerie cumulé prévisionnel reste positif en 2017.

EMPRUNTS :

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts long et court terme.

Il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

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 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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

Délibère

Article 1:

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvé le montant de la participation en numéraire à l'équilibre du bilan qui est maintenu à 11 251 000 euros et a été intégralement versé par la Ville de Marseille au 31 décembre 2016.

Article 3:

Est approuvée la participation en apport foncier de la Métropole à l'équilibre du bilan pour une valeur estimée à 260 000 euros.

Article 4:

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents relatifs à ce dossier.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

SOLEAM

* *
 *

METROPOLE

ZAC DE SAUMATY SÉON

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2016

RAPPORT DE PRESENTATION

CARACTERISTIQUE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Nature Juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la concession:	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption approuvée le 28 novembre 2013.
Concédant :	Métropole Aix-Marseille Provence depuis le 01/01/2016
Concession notifiée le :	13 janvier 1989
Durée initiale :	15 ans à compter du 13 janvier 1989
Durée prorogée :	30 ans (jusqu'au 13 janvier 2019)
Mode de rémunération	Rémunération forfaitaire 10 000 €HT 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT 0,5 % de la demi-somme des dépenses et des recettes.

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

Superficie :	60 hectares
Vocation :	Activités (70%) et Logements (30%)
Programme des équipements publics	Voiries, réseaux, places et espaces verts
Programme global de construction	140 000 m2 SDP activité 60 000 m2 SDP logement
Maîtrise foncière	Reste à acquérir 1600 m2 environ
Commercialisation :	
Activités :	112 900 m2 SDP déjà cédés, résiduel de 27100 m2 SDP
Logements :	55 000m2 SDP déjà cédés, résiduel de 5 000m2 SDP

MONTAGE OPERATIONNEL MIS EN ŒUVRE :

Approbation Dossier de Création de la ZAC	Délibération n° 87/398/UCV du 10/07/87
Approbation Dossier Réalisation de la ZAC	Délibération n° 88/144/UCV du 11/03/88
Dernière modification du PAZ	Délibération n° AEC 003-482/11/CC du 08/07/11
Approbation du PLU de Marseille	Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013

ELEMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION :

Dernier bilan approuvé :	CRAC au 31 décembre 2015, approuvé par délibération du CM URB 017-1421/16/CM du 15 décembre 2016
Convention :	n°T1600905CO (89/017) en date du 04/11/88 et notifiée le 13/01/89 par la Préfecture
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	41,16 M€
Participation au 31/12/2016 :	11,25 M€
Participation versée au 31/12/2016 :	11,25 M€
Avenant 1 :	Délibération n°98/343 EUGE du 27/04/98 (modification du mode de rémunération)
Avenant 2 :	Délibération n°01/1197 TUGE du 17/12/01 (diminution de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 3 :	Délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003 (augmentation de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 4 :	Délibération n°03/1051/ TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans soit jusqu'au 13 janvier 2006)
Avenant 5 :	Délibération n° 04/1021/ TUGE du 15 novembre 2004 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 6 :	Délibération n° 05/0708/ du 18 juillet 2005 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009)
Avenant 7 :	Délibération n° 06/0846/ TUGE du 17 juillet 2006 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 8 :	Délibération n° 07/0864/TUGE du 01 octobre 2007 (modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 9 :	Délibération n° 08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2011, modalités de rémunération du concessionnaire en cas de non réalisation d'une cession qui ne lui serait pas imputable, et modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 10 :	Délibération n° 09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2013)
Avenant 11 :	Délibération n 10/0977/DEVD du 25/10/2010 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et de l'échéancier de son versement).
Avenant 12 :	Délibération n° 11/0861/DEVD du 17/10/11, portant sur la prorogation de la durée de la concession pour trois ans (jusqu'au 12 janvier 2016) et sur l'échéancier du versement de la participation.

Avenant 13 :	Délibération n° 12/0536/DEVD du 25/06/2012, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant une rémunération forfaitaire supplémentaire de 10000 euros pour la prise en charge de la libération du bâti sis impasse Guichard (13016).
Avenant 14 :	Délibération n° 13/0469/DEVD du 17/06/2013, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2012.
Avenant 15 :	Avenant du 14/03/2014 relatif au transfert de la concession à SOLEAM suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement au 28/11/2013.
Avenant 16 :	Délibération n°14/0576/UAGP du 10/10/2014 portant sur un complément à l'article 2 du cahier des charges de concession et approuvant une diminution de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille ainsi que le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2013.
Avenant 17 :	Délibération n°15/0477/UAGP du 29/06/2015 prorogeant la durée de la concession jusqu'au 13/01/2017.
Avenant 18	Délibération n°15/1210/UAGP du 16/12/2015 substituant la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de Concédante
Avenant 19	Délibération URB 017-1421/16/CM du 15/12/2016 Avenant notifié le 3 février 2017 prorogeant la durée de concession jusqu'au 13/01/2019

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA ZAC DE SAUMATY SEON ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

La ZAC de SAUMATY SEON a été initiée en 1989 dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par la Ville de Marseille à Marseille Aménagement (ex SOMICA), devenue SOLEAM depuis le 28 novembre 2013.

La société MARSEILLE AMENAGEMENT a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération du Conseil Municipal n° 13/077/FAEM du 07/10/2013, et constatée par avenant n°15 du 14/03/14 au traité de concession initial.

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

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'opérations d'aménagement de la ZAC de Saumaty-Séon relève de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porté à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon 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 cette opération d'aménagement.

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

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon est intervenu au 01/01/2016.

L'objectif de la ZAC était de promouvoir le développement d'activités industrielles et tertiaires ainsi que des logements, sur d'anciennes friches industrielles situées autour des noyaux villageois de St-André, de St-Henri et de l'Estaque, en bordure de l'autoroute A55 et en liaison avec la première Zone franche urbaine de Marseille.

Il s'agissait de réaliser des infrastructures routières et des équipements sportifs et socio-culturels ainsi que des espaces verts sur ces friches du 16e arrondissement, sur une superficie de 60 hectares.

De nombreuses entreprises se sont implantées : Dépolabo, Matra Communication, Color, Vivian, Bouod et Compagnie, Apave Sud, Ducros Transport Express, Delta Circuit, Mak Méditerranée, Nissan, Onet Sécurité, Agep, ABB, Menuiseries Lazer, Akinin...

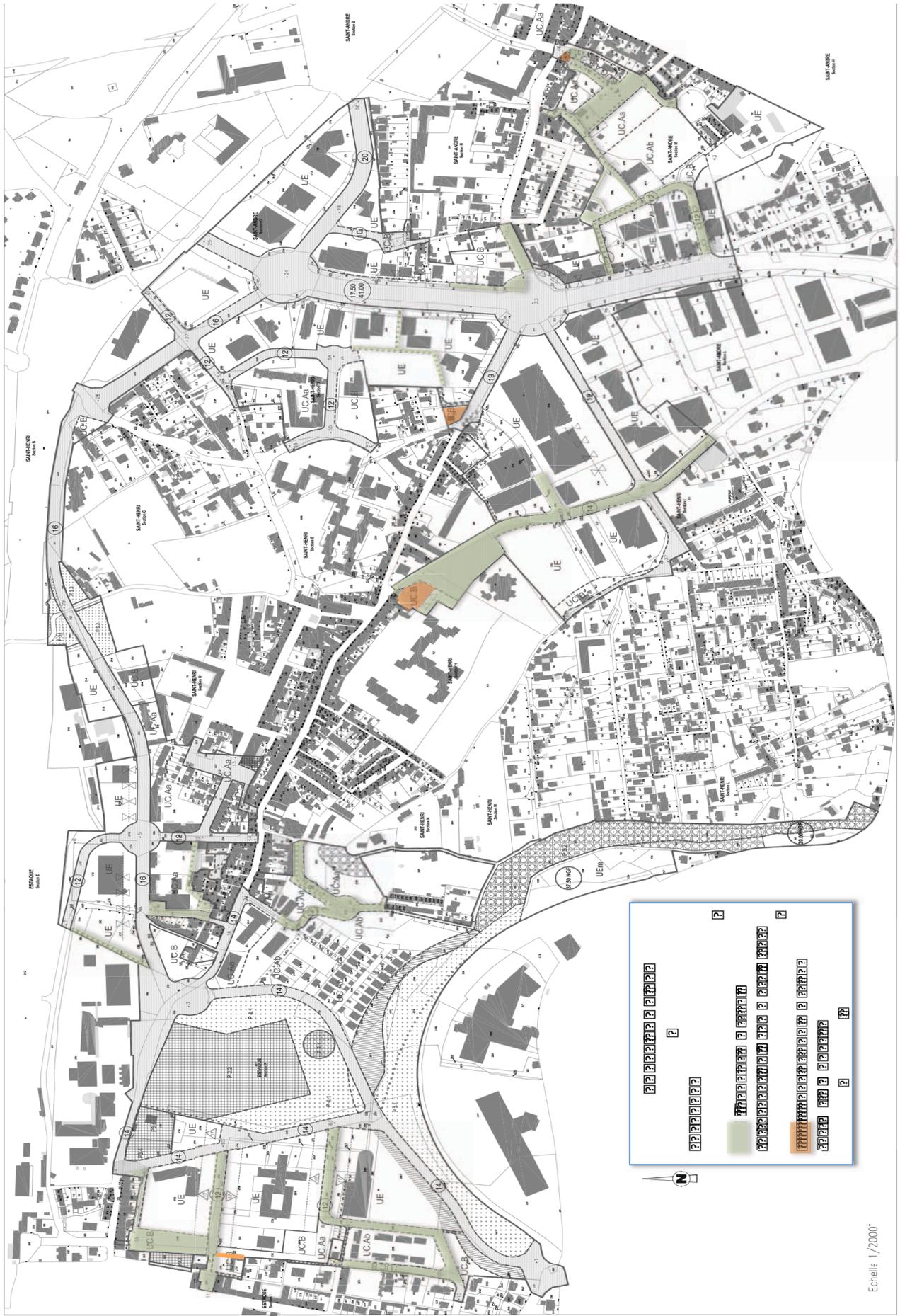
La grande majorité des terrains ont déjà été commercialisés, et /ou sont déjà sous compromis de vente. Les terrains restant à commercialiser correspondent aux terrains dont la constructibilité a évolué suite à l'approbation du PLU par délibération n° AEC 0001-377/13/CC de la Communauté Urbaine le 28/06/2013, se substituant au P.A.Z et devenant ainsi le document réglementaire de référence. Ces terrains représentent une assiette foncière d'environ 6 300 m².

A la fin de l'année 2016, la SDP attribuée pour la réalisation de programmes de logement s'élève à 55 000 m² et celle attribuée pour la réalisation de programmes d'activités à 112 600 m².

Près de 90% des travaux de la ZAC de Saumaty-Séon ont déjà été réalisés. Les aménagements qui restent à engager correspondent principalement à des travaux de parachèvement.

Carte de Localisation de la ZAC de Saumaty-Séon





Echelle 1/2000

NOTE DE CONJONCTURE ET RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE
ECOULEE

I - RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ECOULEE ET AVANCEMENT ACTUEL DES PROJETS D'AMENAGEMENT

1- Avancement des acquisitions sur l'année 2016

Prise de possession par la SOLEAM de la parcelle cadastrée 910I n°205 (121 rue Condorcet) permettant de réaliser une voie de liaison entre la rue Maurras et l'avenue Roussin.

Au 31/12/2016, 96% du budget « acquisition » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000		
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000		
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente (Cession Gratuite) en Vue de la Cession			
1-Budget Foncier Métropole	-260 000		
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 806 207	95,86%
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	100,00%
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	100,00%
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	100,00%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000		
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	100,00%
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-896 658	-879 160	98,05%
B : 754/120-Consignation		-121 120	
B : 754/200-Etudes Générales	-2 099 230	-2 076 447	98,91%
1-Budget Foncier	-10 109 343	-9 979 062	98,71%
BUDGET FONCIER TOTAL	-10 369 343	-9 979 062	96,24%

2- Avancement des commercialisations sur l'année 2016

Signature d'un nouveau compromis de vente avec les consorts Rouvière pour une bande non constructible de 500m2.

Aucune signature d'acte authentique en 2016

Au 31/12/2016, 97% des recettes « cession activité » et 89% des recettes « cession logement » ont été encaissées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	5 038 650	5 038 650	100,00%
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	12 309 337	12 270 337	99,68%
A : 754/141-Ue25	80 407		
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 400		
A : 754/143-Tab Maurras	156 000		
A : 754/144-1, Impasse Guichard	98 400		
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272	100,00%
1-1 Budget Cessions Activités	18 047 466	17 563 259	97,32%
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509	100,00%
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 426	3 709 425	100,00%
A : 754/111-Terrain Rouvière	190 608		
A : 754/112-Bande de Terrain Rouvière	27 000	2 250	8,33%
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	396 000		
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848	100,00%
1-Budget Cessions Logements	5 691 391	5 080 032	89,26%

En tenant compte des « cessions autres et emprises publiques » (366 457€TTC), 95% des recettes globales de cessions ont été encaissées.

3- Avancement des études en 2016

Réalisation de l'AVP et du PRO portant sur :

- Parachèvement de la rue Maurras
- Parachèvement de la voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza
- Cheminement piéton dans la continuité de la Traverse Saumaty
- Elargissement et requalification de la Traverse Va à la Mer au droit du groupe HMP « l'Estaque Bleue »

Au 31/12/2016, 88% du budget « honoraires techniques » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 754/500-Honoraires Techniques	-1 153 750	-1 012 394	87,75%
B : 754/503-Traverse de la Poste	-882	-882	100,00%
B : 754/506-Mail des Écoles et Requalification	-4 800	-1 200	25,00%
B : 754/507-Traverse Razzoli (Phase 2)	-15 273	-15 273	100,00%
B : 754/508-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-42 097	-42 097	100,00%
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 216 802	-1 071 846	88,09%

4- Avancement des travaux en 2016

- Mise en état des sols:

Au 31/12/2016, 91% du budget « Mise en état des sols » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 561 732	96,20%
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-46 800		
B : 754/302-Démolition 64/65 Condorcet (Sci Awal)	-80 000		
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-11 000		
2-Budget Mise en État des Sols	-2 800 657	-2 561 732	91,47%

- Travaux de VRD:

Réalisation des travaux de parachèvement de la Traverse de la Poste (réfection de trottoirs)

Au 31/12/2016, 74% du budget « travaux secteur Séon» et 43% du budget « travaux secteur Saumaty » ont été dépensés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC	A fin 2016	%
	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 754/401-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 214	99,90%
B : 754/403-40-41 Rue Mauras	-90 000		
B : 754/404-Liaison Mauras-Av Roussin	-312 495		
B : 754/405-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-100 000		
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-1 425 769	-1 396 214	97,93%
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-86 836	-86 836	100,00%
B : 754/408-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-152 592		
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-2 718 475	-2 033 264	74,79%
B : 754/409-Voies Sans Nom-59-60/63-64-67-68	-304 800		
B : 754/410-Cheminement Piéton 66-67 (Derrière Serra)	-37 200		
B : 754/411-Traverse Va à la Mer	-116 400		
B : 754/412-Parking, Mur Soutènement et Élargissement Voie + Parachèvement Voie 61-62	-439 356	-439 358	100,00%
B : 754/413-Traverse de la Poste	-33 534	-33 534	100,00%
B : 754/414-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-152 592		
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-1 083 882	-472 892	43,63%

En tenant compte du budget de travaux de VRD réalisés (11 688 483€TTC), c'est 91,63% du budget total des travaux qui a été dépensé.

➤ Travaux de construction :

Démarrage en 2016 des travaux de construction d'un immeuble de 2587 m2 SDP d'activité/bureaux, portés par la SCI VILLA FLOR IV – PC n°12N0218 du 21/06/2013 – Chemin du littoral

Démarrage des travaux de construction d'un immeuble de bureaux de 5176m2 SDP par Jaguar Network – PC n°15 00892 – Angle Roussin-Sardou

Démarrage des travaux d'extension d'un immeuble existant - 1540 m2 SDP d'entrepôt et de bureaux par la SCI SJP – PC n°16 0119 – 30 Av Fernand Sardou

Démarrage des travaux de LAZARD GROUP de construction d'un immeuble 2004 m2 SDP de bureaux – PC n°14 00425– 10 rue Rabelais

Livraison du programme CAPSUD de LAZARD GROUP de 3910m2 SDP de bureaux - PC 11N1405 – Rue Xavier Coste

SAUMATY – SEON - ZAC :Avancement mise en œuvre des PC au 31-12-2016

Année	N° PC en ZAC	Demandeur	Adresse	Ref. Cad	S op' ou S tot parcel	Date dépôt	Date Arrêté délivrance	SDP	Type opération	État d'avancement	Nbre lgmts ind.	Nbre lgmts coll.	Lgmts étud.	Nbre logements libres	Nbre logements prix maîtrisés	Nbre logements sociaux	Commerces ou bureaux	Date Agrément	Remarques
2011																			
	PC 11 01484	CELIK Eva – SCI traverse des Oliviers	o trav de Saumaty	I 380 et 152	1 559	23/12/11	30/05/12	390	mixte activité / logt	non commencé en 02/2017	0	3	0	3	0	0	145	24/05/11	démarrage des travaux conditionné par cession par AMP à SOLEAM de la parcelle 152 bien vacant et sans maître (en attente de transfert de VDM à AMP)
	PC 11 01024	ROOL Cyril transféré à SCI la Transane	20 traverse de la Vente	I 173p et 174	862	22/08/11	11/04/12	775	logement	Livré 01/2016	0	8	0	8	0	0	0	25/01/12	
2012	PC 12 01269	LENA Bruno	Angle rue Rabelais – Imp Guichard	D 168	872	29/05/12	11/04/13	1239	bureaux	non réalisé	0	0	0	0	0	0	1 239	19/03/13	PC annulé 28/10/2015 envisager résiliation vente
	PC 12 00218 M1	Villa Flor 4	rue du Dr Zamenhof	E 393 et 394	3 139	24/02/12	21/06/13	2587	bureaux	DOC 15/06/2016 Travaux commencés en 2016	0	0	0	0	0	0	2 587	20/06/2014 et 12/05/2015	PC caduc à redéposer en conformité avec zonage PLU
	PC 12 01442	CARRETTA Thierry	0 Trav de Saumaty	908 E 380 et 309	2 432	13/07/12	25/01/13	1719	mixte Logements /Activité	DOC du 20/01/2016 mais constat Drc travaux non commencés aern 02/2017	0	10	0	10	0	0	1 164	22/08/2012 et 25/07/2014	dépôt PC modificatif M1 avis défavorable / affectation différente sdp Envisager reliaison vente
	PC 12 01442 M1	CARRETTA Thierry	0 Trav de Saumaty	908 E 380 et 309	2 432	10/05/16	rejet tacite	1642	mixte Logement / bureaux	sans suite	0	23	0	23	0	0	361	pas d'agrément	avis défavorable SAHN / nécessité nouveau agrément / motif programme
2014	PC 14 00425	SCI Rabelais (Lazard Group)	10 rue Rabelais	216911 D 01	2 855	12/06/14	04/11/14	2 004	bureaux	travaux commencés en 2016	0	0	0	0	0	0	2 004	-	Convention participation constructeurs notée 03/11/2014 et exécution dès 03/11/2014
2015	PC 15 00882	JAGUAR	angle Roussin-Sardou	910 001300109 911 D00960116	4 253	16/11/15	01/03/16	5176	bureaux	Travaux commencés en 2016 - en cours en 02/2017	0	0	0	0	0	0	5 176	-	terrain initialement cédé par SOLEAM à SLIEAL Immo pour boucherie industrielle Convention complément de prix / sdp autorisée supplémentaire
2016	PC 16 0119	SCI SGP (Pages)	30 Av Fernand Sardou	910 O 0163 / 0170 / 0176 / 0178 / 0179 / 0172 / 0171 / 0174 / 0173 / 0175	6 625	18/02/16	26/07/16	1 540	entrepôts et bureaux (extension existant)	travaux commencés en 2016 DOC 28/10/2016	0	0	0	0	0	0	1 540	-	foncier initialement commercialisé par SOLEAM à CNCP Bordet convention complément de prix / sdp autorisée supplémentaire
	PC 16 0326	ARI (Arche Jean Vanhier)	rue des frères Maurras	910 M 297 et 312	2 016	27/04/16	accord ven cours	35	extension par reconfiguration bâtiment existant	DOC déposée 2/10/2017	0	0	0	0	0	0	35	-	cette extension de 35 m² sdp est comprise dans les 1000 m² sdp autorisés dans le cadre de la cession du terrain à l'Arche Jean Vanhier

II - LES ORIENTATIONS POUR L'ANNEE 2017.

1- En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisition auprès de la Métropole d'une languette de terrain cadastrée 908 I 142 :**
Parcelle d'une surface de 86 m2 formant partie de l'assiette du PC de Mme CELIK mais d'origine inconnue aux hypothèques.
Engagement d'une procédure de bien vacant et sans maître auprès de la Ville de Marseille depuis octobre 2013. La parcelle a été déclarée bien vacant et sans maître par la commission Communale des Impôts directs du 23 février 2015 et a fait l'objet d'un arrêté municipal relatif à l'appréhension des biens vacants et sans maître dans le domaine communal n°15/0383/SG en date du 23 juillet 2015.
Un protocole concernant cette acquisition a été signé par la SOLEAM et la ville de Marseille le 7 décembre 2015.
Ce foncier va être transféré en 2017 par la Ville de Marseille à la Métropole qui le cèdera à la SOLEAM en vue de la cession à Mme Célik.
La régularisation de cette parcelle permettra à Mme CELIK de mettre en oeuvre son permis de construire (n°12N1484) obtenu en mai 2012 et purgé de tout recours en juillet 2013.
- **Acquisition auprès de la Métropole** d'une parcelle de terrain de 1130m2 sur le Mail des Ecoles (TAB mail des écoles), chemin de Saint Henri, afin de la céder à un constructeur.
- **Acquisition auprès de la Métropole d'une maison située au 1, impasse Guichard (13016) :**
Maison occupée sans droit ni titre par une association dénommée « Tapis vert ». Il s'est avéré que cette propriété n'avait pas été transférée dans le domaine privé de la Ville lors de la disparition de la Communauté de Communes.
Ce bien a été transféré à la Ville par acte authentique du 12/15/2015 et doit être transféré par la Ville à la Métropole avant une cession à la SOLEAM.
Cette acquisition doit permettre de procéder à la libération des lieux (procédure d'expulsion par la SOLEAM) avant démolition du bâti pour des travaux d'élargissement des trottoirs du carrefour Condorcet/Pelas et commercialisation du solde du terrain.
- **Acquisition auprès de la SCI AWAL : d'un immeuble au 63/65 Condorcet à Marseille.**

Le jugement rendu le 14 mars 2017 par le TGI de Marseille a prononcé la résolution de la vente signée le 14/2/2008 entre MARSEILLE AMENAGEMENT et la SCI AWAL

2- En ce qui concerne les commercialisations

1- COMPROMIS DE VENTE :

- **Terrain à bâtir Maurras**
Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 1000m2 de bureaux – Réitération prévue pour 2018
- **Terrain à bâtir Razzoli**
Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 700m2 de bureaux – Réitération prévue pour 2018

- **Terrain à bâtir 1 Impasse Guichard**
Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 630m2 de bureaux- Réitération prévue pour 2018
- **Terrain « CORAIL»**
Signature d'un compromis de vente avec le maître d'ouvrage délégué (LOGIREM) du lauréat de l'appel à Projet (association « CORAIL »), pour la réalisation d'un programme de logements participatifs d'environ 1000 m2 de SDP, – Réitération prévue pour fin 2017
- **Terrain à Bâtir « Mail des Ecoles »**
Signature d'un compromis avec un constructeur – Me Allegrini pressenti- Réitération prévue pour 2018

NB: Les terrains qui n'auront pas été commercialisés par la SOLEAM avant la fin de la concession seront cédés à la métropole comme biens de retour.

2- ACTES DE VENTE :

- **Terrain « ROUVIERE »**
Signature d'un acte avec les conjoints ROUVIERE portant sur une bande non constructible de 500m2.

3. En ce qui concerne les études

Les études qui seront réalisées en 2017 portent sur :

- Reprise des études de maîtrise d'œuvre pour les travaux de la rue Maurras en y intégrant la liaison Maurras/Roussin
- Etudes géotechniques portant sur :
 - voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza
 - Traverse va à la mer
 - liaison Maurras/Roussin
- Réalisation d'études de maîtrise d'œuvre portant sur :
 - Démolition de l'immeuble sis au 1 impasse Guichard
 - Démolition de l'immeuble sis au 63/65 Condorcet

4 - En ce qui concerne les travaux

➤ Travaux de VRD :

Les travaux qui seront réalisés sur 2017/2018 portent sur :

- Cheminement piéton dans la continuité de la Traverse Saumaty ((37 200€TTC)
- Elargissement et requalification de la Traverse va à la mer (116 400 €TTC)
- Réalisation d'un liaison rue Maurras/ Avenue Roussin (312 495€TTC)
- Travaux de « mise à niveau » du mail des écoles (29 554€TTC)
- Parachèvement de la rue Maurras (90 000€TTC)

- Parachèvement de la voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza (304 800€TTC)

➤ Travaux de construction :

Démarrage en 2017 des travaux de construction d'un immeuble de 390 m2 SDP d'activité artisanat commerce /logements collectifs (3 logements), portés par Mme CELIK (SCI la Traverse des Oliviers) – PC n°12N1484 du 30/05/2012 – Traverse de Saumaty

Livraison d'un immeuble de 2587 m2 SDP d'activité/bureaux, portés par la SCI VILLA FLOR IV – PC n°12N0218 du 21/06/2013 – Chemin du littoral

Livraison d'un immeuble de bureaux de 5176m2 SDP par Jaguar Network – PC n°15 00892 – Angle Roussin-Sardou

Livraison de l'extension d'un immeuble existant - 1540 m2 SDP d'entrepôt et de bureaux par la SCI SJP – PC n°16 0119 – 30 Av Fernand Sardou

ANALYSE DES VARIATIONS BUDGÉTAIRES CONSTATÉES DANS LE CRAC AU 31/12/16

DÉPENSES :

Acquisitions foncières :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000	-180 000	
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000	-80 000	
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente (Cession Gratuite) en Vue de la Cession			
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-260 000	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-90 000	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-875 929	-888 011	12 082
B : 754/200-Etudes Générales	-1 786 895	-1 803 706	16 811
1-Budget Foncier	-9 776 279	-9 805 172	28 893
BUDGET FONCIER TOTAL	-10 036 279	-10 065 172	28 893

Le poste « frais d'acquisition » a été augmenté afin de correspondre aux acquisitions à venir (Terrain à Bâtir du mail des écoles, 1 impasse Guichard).

Le poste « Etudes Générales » a été augmenté afin d'intégrer les études à venir (faisabilité, pollution, géotechniques...)

Aménagement des sols, démolitions et travaux de VRD :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT		ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 166 358	-2 250 627	84 269
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-25 000	-39 000	14 000
B : 754/302-Démolition 64/65 Condorcet (Sci Awal)	-66 667	-66 667	
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-9 167	-9 167	
2-Budget Mise en État des Sols	-2 267 192	-2 365 461	98 269

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/400-Travaux de VRD	-9 951 504	-9 947 821	-3 683
2-Budget Travaux Réalisés	-9 951 504	-9 947 821	-3 683
B : 754/401-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-436 807	-459 207	22 400
B : 754/403-40-41 Rue Mauras	-75 000	-75 000	
B : 754/404-Liaison Mauras-Av Roussin	-254 375	-260 412	6 037
B : 754/405-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-83 333	-83 333	
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-1 197 053	-1 192 000	-5 053
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-72 204	-72 364	160
B : 754/408-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 167	-127 160	-7
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-2 245 939	-2 269 476	23 537
B : 754/409-Voies Sans Nom-59-60/63-64-67-68	-254 000	-254 000	
B : 754/410-Cheminement Piéton 66-67 (Derrière Serra)	-31 000	-31 000	
B : 754/411-Traverse Va à la Mer	-97 000	-97 000	
B : 754/412-Parking, Mur Soutènement et Élargissement Voie + Parachèvement Voie 61-62	-371 237	-366 130	-5 107
B : 754/413-Traverse de la Poste	-16 667	-27 945	11 278
B : 754/414-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 159	-127 160	1
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-897 063	-903 235	6 172

Le poste « aménagement des sols, démolitions » a été augmenté afin d'intégrer le marché à bon de commandes d'évacuation de matériaux souillés notifié en février 2017

Le poste « démolition 1 impasse Guichard » a été augmenté afin d'intégrer l'éventualité de la présence d'amiante dans la construction à démolir

Le poste « Travaux de VRD » a été ajusté aux dépenses réalisées

Le poste « Parking Traverse Rey Condorcet » a été ajusté aux dépenses réalisées

Le poste « liaison Maurras Av. Roussin » a été augmenté afin de correspondre à l'estimation du marché de maîtrise d'œuvre

Le poste « Mail des écoles et requalification » a été diminué car il prend en compte le montant de la lettre de commande pour les travaux de requalification qui est moins important que prévu dans le précédent budget

Le poste « Traverse Razzoli (phase 2) » a été ajusté aux dépenses réalisées

Le poste « Parking Mur de soutènement ...» a été ajusté aux dépenses réalisées

Le poste « Traverse de la Poste ...» a été augmenté afin de correspondre au montant des travaux réalisés en 2016

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/500-Honoraires Techniques	-1 015 886	-967 561	-48 325
B : 754/503-Traverse de la Poste		-735	735
B : 754/506-Mail des Écoles et Requalification		-4 000	4 000
B : 754/507-Traverse Razzoli (Phase 2)		-12 750	12 750
B : 754/508-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet		-35 140	35 140
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 015 886	-1 020 186	4 300

L'augmentation du budget « Honoraires Techniques » est liée à l'augmentation du montant des travaux

Dépenses Annexes:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/600-Charges de Gestion	-1 857 543	-1 650 000	-207 543
B : 754/606-Impôts Fonciers		-190 363	190 363
B : 754/609-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-22 007	-41 420	19 413
B : 754/700-Frais de Commercialisation	-410 428	-410 428	
3-Budget Depenses Annexes	-2 289 978	-2 292 211	2 233

Les poste « impôts fonciers » a été sortis du poste charge de gestions

Les taxes sur salaires (19 413€HT) ont été sorties du poste « charges de gestions » et ajoutées aux « dépenses non rémunérables ».

Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/A300-Remuneration Forfaitaire	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunérations sur Dépenses	-1 520 728	-1 522 988	2 260
B : 754/A320-Rémunérations sur Recettes	-1 078 947	-1 078 947	
B : 754/A326-Rém. sur Recettes Particulières	-25 147	-25 147	
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation	-126 959	-113 524	-13 435
4-Budget Rémunérations	-2 761 781	-2 750 606	-11 175

Les postes de rémunération suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération.

Conformément au Cahier des Charges de Concession, la rémunération de liquidation intègre les différents postes de dépenses et de recettes du bilan de l'opération.

Le poste rémunération sur recettes particulières correspond à des rémunérations conservées par la SOLEAM dans le cadre de la signature de compromis de vente, lorsque les ventes ont été annulées pour des causes qui ne lui étaient pas imputables (Sitbon, Sabbah, Meziou, Guignolle, Ozden).

Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/A401-Frais Financiers Court Terme	-929 990	-929 990	
B : 754/A402-Frais Financiers Long Terme	-3 333 120	-3 333 120	
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 110	

Les frais financiers court terme suivent l'évolution de la trésorerie de l'opération.

RECETTES

Cessions logements :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	667 840	667 840	
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 091 844	3 151 046	59 202
A : 754/111-Terrain Rouviere	181 671	180 671	-1 000
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	21 510	22 500	990
A : 754/113-Saint Henri Mail des Ecoles	330 000	330 000	
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	601 584	601 584	
1-Budget Cessions Logements	4 894 449	4 953 641	59 192

Le poste « Cession de Logement Rém. Taxable » a été corrigé sur la base des recettes réellement perçues

Le poste « Terrain Rouvière » a été ajusté au montant du compromis de vente signé le 24/03/2017

Le poste « bande de terrain Rouvière » a été ajusté au montant du compromis de vente 08/07/2016

Cessions activités :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	4 217 133	4 217 133	
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	10 440 315	10 459 434	19 119
A : 754/141-Ue25	67 006	67 006	
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	92 000	92 000	
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	82 000	82 000	
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	227 419	227 419	
1-1 Budget Cessions Activités	15 255 873	15 274 992	19 119

Le poste « Cession Activités Rém. Taxable » a été corrigé sur la base des recettes réellement perçues

Cessions autres et emprises publiques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/160-Cessions Autres	213 429	213 429	
A : 754/170-Cessions Emprises Publiques	113 331	113 331	
1-Budget Cessions	326 760	326 760	

Poste inchangé

Participations aux équipements pub. Loi SRU et autres :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	166 663	166 663	
A : 754/210-Participations Autres Taxables	93 196	93 196	
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885	

Poste inchangé.

Subventions FEDER :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/230-Subvention Feder	121 319	121 319	

Poste inchangé.

Participations Ville/Métropole à l'équilibre du bilan

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/190-Apport Foncier Ville de Marseille	3 267 544	3 267 544	
A : 754/191-Participation Apport Foncier Métropole	216 667	260 000	43 333
A : 754/411-Participations Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	9 765 070	9 765 070	
4-Budget Participations	13 249 281	13 292 614	43 333

Le montant HT du poste « participation Apport Foncier Métropole » a été corrigé. Il n'y a pas de TVA à déduire du prix TTC de 260 000€.

* * * * * *
* * *

BILAN prévisionnel au 31/12/16 TTC : 754-ZAC DE SAUMATY SEON

Désignation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Métropole	-260 000		-260 000
1-Budget Foncier	-9 805 172	-304 171	-10 109 343
2-Budget Mise en État des Sols	-2 365 461	-435 196	-2 800 657
2-Budget Travaux Réalisés	-9 947 821	-1 740 662	-11 688 483
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-2 269 476	-448 999	-2 718 475
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-903 235	-180 647	-1 083 882
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 020 186	-196 616	-1 216 802
3-Budget Depenses Annexes	-2 292 211	-361 332	-2 653 543
4-Budget Rémunérations	-2 750 606		-2 750 606
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110		-4 263 110
Aa50-TVA	-29 863		-29 863
Sous-total dépenses	-35 907 141	-3 667 623	-39 574 764
1-1 Budget Cessions Activités	15 274 992	2 772 474	18 047 466
1-Budget Cessions Logements	4 953 641	737 750	5 691 391
1-Budget Cessions	326 760	39 697	366 457
2-Budget Subventions	121 319		121 319
3-Budget Divers	1 937 817	218 886	2 156 703
4-Budget Participations	13 292 614	1 485 930	14 778 544
Sous-total recettes	35 907 143	5 254 737	41 161 880
D : 754/A520-TVA Résiduelle	-2	2	-1 587 114

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 754-ZAC DE SAUMATY SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC		2017	2018
	Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	Prév.	Prév.13/1/19
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000		-180 000	
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000		-80 000	
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente (Cession Gratuite) en Vue de la Cession				
1-Budget Foncier Métropole	-260 000		-260 000	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 806 207	-121 120	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192		
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544		
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600		
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000		-90 000	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792		
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-896 658	-879 160	-17 500	
B : 754/120-Consignation		-121 120	121 120	
B : 754/200-Etudes Générales	-2 099 230	-2 076 447	-11 268	-11 515
1-Budget Foncier	-10 109 343	-9 979 062	-118 768	-11 515
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 561 732	-72 874	-28 251
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-46 800			-46 800
B : 754/302-Démolition 64/65 Condorcet (Sci Awal)	-80 000			-80 000
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-11 000			-11 000
2-Budget Mise en État des Sols	-2 800 657	-2 561 732	-72 874	-166 051
B : 754/400-Travaux de VRD	-11 688 483	-11 688 483		
2-Budget Travaux Réalisés	-11 688 483	-11 688 483		
B : 754/401-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 214	-569	
B : 754/403-40-41 Rue Mauras	-90 000		-60 137	-29 863
B : 754/404-Liaison Mauras-Av Roussin	-312 495		-208 803	-103 692
B : 754/405-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-100 000			-100 000
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-1 425 769	-1 396 214	-29 554	-1
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-86 836	-86 836		
B : 754/408-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-152 592		-61 037	-91 555
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-2 718 475	-2 033 264	-360 100	-325 111
B : 754/409-Voies Sans Nom-59-60/63-64-67-68	-304 800		-232 952	-71 848
B : 754/410-Cheminement Piéton 66-67 (Derrière Serra)	-37 200		-28 406	-8 794
B : 754/411-Traverse Va à la Mer	-116 400		-88 886	-27 514
B : 754/412-Parking, Mur Soutènement et Élargissement Voie + Parachèvement Voie 61-62	-439 356	-439 358		2
B : 754/413-Traverse de la Poste	-33 534	-33 534		
B : 754/414-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-152 592		-61 037	-91 555
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-1 083 882	-472 892	-411 281	-199 709
B : 754/500-Honoraires Techniques	-1 153 750	-1 012 394	-71 579	-69 777
B : 754/503-Traverse de la Poste	-882	-882		
B : 754/506-Mail des Écoles et Requalification	-4 800	-1 200	-3 600	
B : 754/507-Traverse Razzoli (Phase 2)	-15 273	-15 273		
B : 754/508-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-42 097	-42 097		
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 216 802	-1 071 846	-75 179	-69 777
B : 754/600-Charges de Gestion	-1 936 750	-1 888 197	-23 963	-24 590
B : 754/606-Impôts Fonciers	-190 363	-189 363	50	-1 050
B : 754/609-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-45 027	-45 027		
B : 754/700-Frais de Commercialisation	-481 403	-466 400	-7 500	-7 503
3-Budget Dépenses Annexes	-2 653 543	-2 588 987	-31 413	-33 143
B : 754/A300-Remuneration Forfaitaire	-10 000			-10 000
B : 754/A310-Rémunérations sur Dépenses	-1 522 988	-1 446 512	-32 957	-43 519
B : 754/A320-Rémunérations sur Recettes	-1 078 947	-1 016 359	-6 323	-56 265
B : 754/A326-Rém. sur Recettes Particulières	-25 147	-25 147		
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation	-113 524			-113 524
4-Budget Rémunérations	-2 750 606	-2 488 018	-39 280	-223 308
B : 754/A401-Frais Financiers Court Terme	-929 990	-929 990		
B : 754/A402-Frais Financiers Long Terme	-3 333 120	-3 333 122		2
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 112		2
B : 754/A510-TVA Perdue	-29 863	-29 864		1
Aa50-TVA	-29 863	-29 864		1
Sous-total dépenses	-39 574 764	-37 177 260	-1 368 895	-1 028 611

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 754-ZAC DE SAUMATY SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC		2017	2018
	Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	Prév.	Prév.13/1/19
Sous-total dépenses	-39 574 764	-37 177 260	-1 368 895	-1 028 611
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	5 038 650	5 038 650		
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	12 309 337	12 270 337	39 000	
A : 754/141-Ue25	80 407		80 409	-2
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 400		4 648	105 752
A : 754/143-Tab Maurras	156 000		6 568	149 432
A : 754/144-1, Impasse Guichard	98 400		4 144	94 256
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272		
1-1 Budget Cessions Activités	18 047 466	17 563 259	134 769	349 438
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509		
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 426	3 709 425		1
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608			190 608
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	27 000	2 250	24 750	
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	396 000		37 800	358 200
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848		
1-Budget Cessions Logements	5 691 391	5 080 032	62 550	548 809
1-Budget Cessions	366 457	366 457		
A : 754/230-Subvention Feder	121 319	121 319		
2-Budget Subventions	121 319	121 319		
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	169 016	169 015		1
A : 754/210-Participations Autres Taxables	112 394	112 394		
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885		
A : 754/240-Produits de Gestion	1 404 513	1 404 516		-3
A : 754/241-Abandon de créance	22 007	22 007		
A : 754/250-Produits Financiers	302 888	301 738	1 152	-2
3-Budget Divers	2 156 703	2 155 555	1 152	-4
A : 754/190-Apport Foncier Ville de Marseille	3 267 544	3 267 544		
A : 754/191-Participation Apport Foncier Métropole	260 000		260 001	-1
A : 754/411-Participations Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	11 251 000	11 251 000		
4-Budget Participations	14 778 544	14 518 544	260 001	-1
Sous-total recettes	41 161 880	39 805 166	458 472	898 242
C : 754/700-Encaissements Emprunts	7 927 349	7 927 348		1
C : 754/800-Crédit de TVA Remboursé		916 759	-488 936	-427 823
D : 754/A520-TVA Résiduelle	-1 587 114	-2 655 982	570 064	498 804
D : 754/A610-Remboursement Emprunts	-7 927 349	-7 927 349		
Sous-total trésorerie transitoire	-1 587 114	-1 739 224	81 128	70 982
Trésorerie Cumulée		888 682	59 387	

TABLEAU DES ECARTS HT : 754-ZAC DE SAUMATY SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-260 000	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-90 000	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-875 929	-888 011	12 082
B : 754/200-Etudes Générales	-1 786 895	-1 803 706	16 811
1-Budget Foncier	-9 776 279	-9 805 172	28 893
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 166 358	-2 250 627	84 269
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-25 000	-39 000	14 000
B : 754/302-Démolition 64/65 Condorcet (Sci Awal)	-66 667	-66 667	
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-9 167	-9 167	
2-Budget Mise en État des Sols	-2 267 192	-2 365 461	98 269
B : 754/400-Travaux de VRD	-9 951 504	-9 947 821	-3 683
2-Budget Travaux Réalisés	-9 951 504	-9 947 821	-3 683
B : 754/401-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-436 807	-459 207	22 400
B : 754/403-40-41 Rue Mauras	-75 000	-75 000	
B : 754/404-Liaison Mauras-Av Roussin	-254 375	-260 412	6 037
B : 754/405-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-83 333	-83 333	
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-1 197 053	-1 192 000	-5 053
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-72 204	-72 364	160
B : 754/408-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 167	-127 160	-7
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-2 245 939	-2 269 476	23 537
B : 754/409-Voies Sans Nom-59-60/63-64-67-68	-254 000	-254 000	
B : 754/410-Cheminement Piéton 66-67 (Derrière Serra)	-31 000	-31 000	
B : 754/411-Traverse Va à la Mer	-97 000	-97 000	
B : 754/412-Parking, Mur Soutènement et Élargissement Voie + Parachèvement Voie 61-62	-371 237	-366 130	-5 107
B : 754/413-Traverse de la Poste	-16 667	-27 945	11 278
B : 754/414-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 159	-127 160	1
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-897 063	-903 235	6 172
B : 754/500-Honoraires Techniques	-1 015 886	-967 561	-48 325
B : 754/503-Traverse de la Poste		-735	735
B : 754/506-Mail des Écoles et Requalification		-4 000	4 000
B : 754/507-Traverse Razzoli (Phase 2)		-12 750	12 750
B : 754/508-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet		-35 140	35 140
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 015 886	-1 020 186	4 300
B : 754/600-Charges de Gestion	-1 857 543	-1 650 000	-207 543
B : 754/606-Impôts Fonciers		-190 363	190 363
B : 754/609-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-22 007	-41 420	19 413
B : 754/700-Frais de Commercialisation	-410 428	-410 428	
3-Budget Dépenses Annexes	-2 289 978	-2 292 211	2 233
B : 754/A300-Rémunération Forfaitaire	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunérations sur Dépenses	-1 520 728	-1 522 988	2 260
B : 754/A320-Rémunérations sur Recettes	-1 078 947	-1 078 947	
B : 754/A326-Rém. sur Recettes Particulières	-25 147	-25 147	
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation	-126 959	-113 524	-13 435
4-Budget Rémunérations	-2 761 781	-2 750 606	-11 175
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 110	
B : 754/A510-TVA Perdue	-57 080	-29 863	-27 217
Aa50-TVA	-57 080	-29 863	-27 217
Sous-total dépenses	-35 785 812	-35 907 141	121 329

TABLEAU DES ECARTS HT : 754-ZAC DE SAUMATY SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	HT	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
Sous-total dépenses	-35 785 812	-35 907 141	121 329
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	4 217 133	4 217 133	
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	10 440 315	10 459 434	19 119
A : 754/141-Ue25	67 006	67 006	
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	92 000	92 000	
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	82 000	82 000	
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	227 419	227 419	
1-1 Budget Cessions Activités	15 255 873	15 274 992	19 119
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	667 840	667 840	
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 091 844	3 151 046	59 202
A : 754/111-Terrain Rouviere	181 671	180 671	-1 000
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	21 510	22 500	990
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	330 000	330 000	
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	601 584	601 584	
1-Budget Cessions Logements	4 894 449	4 953 641	59 192
1-Budget Cessions	326 760	326 760	
2-Budget Subventions	121 319	121 319	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	166 663	166 663	
A : 754/210-Participations Autres Taxables	93 196	93 196	
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885	
A : 754/240-Produits de Gestion	1 210 780	1 210 785	5
A : 754/241-Abandon de créance	22 007	18 400	-3 607
A : 754/250-Produits Financiers	299 599	302 888	3 289
3-Budget Divers	1 938 130	1 937 817	-313
A : 754/190-Apport Foncier Ville de Marseille	3 267 544	3 267 544	
A : 754/191-Participation Apport Foncier Métropole	216 667	260 000	43 333
A : 754/411-Participations Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	9 765 070	9 765 070	
4-Budget Participations	13 249 281	13 292 614	43 333
Sous-total recettes	35 785 812	35 907 143	121 331

VARIATION PREVISIONS 2016 ET REEL 2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaire
	DEPENSES				
	Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin (indemnité de dépossession)	600	600	0	
	Frais d'Acquisitions	5 418		-5 418	poste non utilisé
	Etudes Générales	3 391	780	-2 611	poste partiellement utilisé
	Somme 1-Budget Foncier	9 409	1 380	-8 029	
	1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	180 000	0	-180 000	reporté à 2017
	Somme 1-Budget Foncier Métropole	180 000	0	-180 000	
	Honoraires Techniques		16 523	16 523	
	Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	2 275	2 275	0	
	40-41 rue Maurras	3 000		-3 000	
	Mail des Écoles et Requalification	4 800	1 200	-3 600	
	Traverse Razzoli (Phase 2)	3 110	3 110	0	
	Voies Sans Nom-59-60/63-64-67-68	11 758		-11 758	
	Cheminement Piéton 66-67 (Derrière Serra)	1 346		-1 346	
	Traverse Va à la Mer	12 000		-12 000	
	Pk fenouil et tr. Picasso	4 424		-4 424	
	Traverse de la Poste	1 560	882	-678	
	Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	40 707		-40 707	
	Somme 2c-Budget Honoraires techniques	84 980	23 990	-60 990	Etudes de maîtrise d'œuvre suspendues (rue Maurras, Voie sans nom, Traverse va à la mer, cheminement piéton) afin de réaliser des études géotechniques et relevés de géomètre Provision pour honoraires techniques pour les parachevements avant rétrocession d'ouvrage non utilisée (-40707€ TTC)
	Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	2 725	2 725	0	
	Mail des Écoles et Requalification	20 000	144	-19 856	travaux reportés sur 2017
	Traverse Razzoli (Phase 2)	4 595	4 786	191	révision de prix au DGD
	Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	51 000	0	-51 000	poste non utilisé
	Somme 2a-Budget Travaux Secteur Seon	78 320	7 656	-70 664	
	Parking, Mur Soutènement et Élargissement Voie + Parachevement Voie 61-62	3 984	3 984	0	prévisionnel 2016 sous estimé
	Traverse de la Poste	20 000	33 534	13 534	
	Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	51 000	0	-51 000	poste non utilisé
	Somme 2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	74 984	37 518	-37 466	
	Charges de Gestion	25 000	27 960	2 960	prévisionnel 2016 sous estimé
	Frais de Commercialisation	10 000	0	-10 000	poste non utilisé
	Somme 3-Budget Depenses Annexes	35 000	27 960	-7 040	Provision pour 2016 sur estimé
	Rémunérations sur Dépenses	11 824	3 893	-7 931	suit l'évolution des dépenses
	Rémunérations sur Recettes	44 976	21 574	-23 402	suit l'évolution des recettes
	Somme 4-Budget Rémunérations	56 800	25 467	-31 333	
	Frais Financiers Court Terme	0	0	0	
	Frais Financiers Long Terme	0	0	0	
	Somme 5-Budget Frais Financiers	0	0	0	
	Prorata ou TVA S/Marge	0	0	0	
	TVA Résiduelle	0	0	0	
	Crédit de TVA Remboursé	0	-19 521	-19 521	Il a été possible de récupérer de la TVA déductible sur cette opération grâce à la gestion globale des opérations de concessions qui ont généré de la TVA Collectée
	Somme Aa50-TVA	0	-19 521	-19 521	
	Total	519 493	104 450	-415 043	

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaire
	RECETTES				
	Cession Activités Réém. Taxable	369 840	330 840	-39 000	Encaissé SCI SJP sur janvier 2017
	Somme 1-1 Budget Cessions Activités	369 840	330 840	-39 000	
	Terrain Rouviere	18 167	0	-18 167	Décalage CV en 2017
	Bande de Terrain Rouviere	23 562	0	-23 562	Décalage AA en 2017
	Saint Henri Mail des Écoles	33 000	0	-33 000	Décalage CV en 2017
	Somme 1-Budget Cessions Logements	74 729	0	-74 729	
	Participations aux Equipements Métropole en apport foncier	180 000	0	-180 000	reporté à 2017 (acquisition 1 impasse Guichard)
	Produits Financiers	336	3 318	2 982	Trésorerie au 31/12/15 : 658K€, trésorerie prévisionnelle fin 2016:764K€, trésorerie réelle :888K€
	Somme 3-Budget Divers	180 336	3 318	-177 018	Trésorerie plus favorable
	Participation Métropole à l'Equilibre du Bilan	0	0	0	
	Somme 4-Budget Participations	0	0	0	
	Total	624 905	334 158	-290 747	

VARIATION 2016	105 412	229 708	124 296
-----------------------	----------------	----------------	----------------

ETAT DES COMMERCIALISATIONS A VENIR

Regroupement	Désignation	Montant HT	M2 SDP	Prix €/m2 SDP	surface terrain	Date cv	Date AA
1-1 Budget Cessions Activités	1, Impasse Guichard	82 000 €	631 m2	130	440 m2	31/12/17	31/12/18
1-1 Budget Cessions Activités	Tab Maurras	130 000 €	1006 m2	129	907m2	31/12/17	31/12/18
1-1 Budget Cessions Activités	Traverse Razzoli (64+65)	92 000 €	707 m2	130	932m2	31/12/17	31/12/18
Somme 1-1 Budget Cessions Activités		304 000	2344				
1-Budget Cessions Logements	Saint Henri Mail des Écoles	330 000 €	1500 m2	220	1130m2	31/12/17	31/12/18
Somme 1-Budget Cessions Logements		330 000	1500				
Total		634 000	3844				

PLANNING DE L'OPERATION

