

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 14 Décembre 2017

5460

■ **Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession d'aménagement de la Valentine à Marseille 11ème arrondissement - Approbation de l'avenant 18 à la convention de concession**

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 la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, 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.

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 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à

cette dernière dans ses droits et obligations pour la suite de l'opération. Dans ce cadre un avenant à la convention de concession d'aménagement 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 la Valentine qui s'étend sur 229 ha dans les quartiers Est de Marseille (11ème arrdt.) avait pour objectif de créer 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, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du conseil de Métropole du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM. Cette suppression est entrée en vigueur le 6 décembre 2016 à l'issue des formalités légales de publicité et d'affichage.

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 est poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme. Un avenant 17 à la convention de concession d'aménagement en date du 22 mars 2017 est venu prendre en compte les modifications intervenues et préciser les missions d'aménagement à poursuivre par SOLEAM, à savoir :

- 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.

AVANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 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.

- aux terrains que la SOLEAM a acquis pour l'aménagement des derniers ouvrages d'infrastructure (voies publiques et modes de déplacement doux) 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 ou ont fait l'objet de compromis de vente pour une SDP autorisée d'environ 70 000 m² 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 m² 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:

Parmi les dernières réalisations figurent la voie de desserte du "château St Antoine" et du parc d'activité "Redman" mitoyen qui a été réalisée en 2016 ainsi que la dernière phase des travaux de prolongement Est de la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte qui sera terminée en 2017.

Il reste également 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 SOLEAM a lancé en 2015 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 ses connexions avec les axes de communication les plus proches. Les modalités de réalisation de ces travaux (concession d'aménagement actuelle, nouvelle opération, maîtrise d'ouvrage Métropole), seront précisées selon le calendrier des interventions restant à valider par la Métropole.

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 de la Métropole du 17 octobre 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 et l'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement passée avec la société SOLEAM.

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

- Maîtrise foncière :

L'aménageur a acquis à l'euro symbolique le foncier d'assiette de voiries réalisées pour la desserte de Valentine Vallée Verte (phases 1 et 2 : jonction entre l'avenue de St-Menet et l'avenue de la Gare).

- Commercialisation des terrains :

En 2016, l'aménageur a signé les actes authentiques pour la cession d'une partie du site du château St-Antoine, pré-commercialisé dans son ensemble en 2015, et correspondant à :

- 17 000 m² de terrains occupés par le bâtiment délabré du Château St Antoine et une partie de son ancien parc, et cédés à la Grande Loge de France pour une SDP autorisée de 4 800 m² comprenant notamment la restauration du bâtiment du château St Antoine et son extension dans le cadre d'un programme de locaux associatifs (temples),

- 13 387 m² de terrain cédés à Redman Méditerranée pour une SDP autorisée de 3 032 m² de locaux d'activités et bureaux (lot A).

- Études :

Marchés de maîtrise d'œuvre pour la conception des travaux d'aménagement de la voie de desserte du secteur du Château St Antoine (phase 1) et de la voie devant prolonger la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte (phase 3).

Études de géomètre et études géotechniques réalisées préalablement à la réalisation de ces mêmes voies.

Études de maîtrise d'œuvre pour le réaménagement de l'espace public aux abords du projet de Décathlon.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Achèvement de la phase 1 des travaux de desserte du château St-Antoine et du parc d'activité St-Antoine (bd Jules Sébastianelli).

- Permis de Construire :

6 autorisations d'urbanisme ont été délivrées en 2016 représentant une SDP totale de 1 887 m² :

- PC n° 16 00123 portant sur la réhabilitation et l'extension du château St Antoine par la Grande Loge de France, soit 1040 m² SDP de locaux associatifs, dont le PC a été délivré le 29/07/2016.

- PC n°150044M1 déposé en 2015 par l'Immobilière Casino pour la construction de 45 m² SDP de locaux commerciaux, délivré le 26/07/2016.

- PC n°16 00047 portant sur la transformation du restaurant "Le Chalet Suisse" en enseigne "les 3 Brasseurs, avec la création de 287 m² SDP supplémentaires, délivré le 31/05/2016.

- PC n°15*00014 portant sur la réhabilitation de locaux d'activités existants du site de Valentine Vallée Verte transformés en bureaux d'une SDP de 275 m², délivré le 7/11/2016.

- DP n°16 00009 portant sur la création de 200 m² de commerce par changement de destination partiel de locaux du bâtiment le Bourbon sur le site Valentine Vallée Verte, délivré le 13/09/2016.

- PC n°16 00293 portant sur le changement d'enseigne de Quick en Burger King incluant la création de 40 m² locaux commerciaux supplémentaires, délivré le 15/11/2016.

Les principaux programmes immobiliers en cours de construction en 2016 portant sur des terrains non bâtis ont concerné les magasins Décathlon et les bâtiments du parc d'activités du Château St-Antoine.

Programmes immobiliers significatifs livrés en 2016 : magasins Electro Dépot et Carter Cash dans le secteur de Valentine Vallée Verte.

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION PRÉVUE SUR LES PROCHAINES ANNÉES:

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions envisagées en 2016 sont reportées à 2017

En 2017, acquisition auprès de "Valentine Vallée Verte", à l'euro symbolique, des terrains d'assiette du dernier tonçon de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien (phase 3)

En 2017, acquisition auprès du Ministère de la Justice (Etablissement Pénitencier pour Mineurs) de 688 m2 de terrain nécessaires à l'élargissement du bd Jules Sébastiannelli dans le cadre de la 1ere phase d'aménagement de la voie de desserte du secteur du château St Antoine .

A noter qu'il n'est plus nécessaire d'acquérir du foncier pour la requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine compte tenu de la décision validée par la Métropole de réaliser un bouclage uniquement mode doux en requalifiant les emprises existantes.

- 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.

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 est décalée à 2017.

Comme la cession à la SNCF des emprises foncières utilisées pour la réalisation de la 3ème voie de la ligne Marseille-Aubagne.

En 2017 est prévue la cession du lot F du plan de division du parc d'activité du château St-Antoine correspondant à l'accès au site réalisé par Soleam en continuité de la voie publique Jules Sébastiannelli.

- Etudes :

En 2017-2018, 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. Un comité de pilotage est prévu fin 2017 pour la présentation du diagnostic.

Jusqu'en 2020, poursuite des missions de maîtrise d'œuvre en cours et engagement des études de maîtrise d'œuvre préalables à l'aménagement des dernières voies publiques déjà provisionnées au CRAC au 31 décembre 2015 et dont le détail est donné dans le paragraphe suivant

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

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

En 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).

A l'horizon 2019-2020, en fonction de la décision de la Métropole et du calendrier retenu, prolongement Sud de la voie de desserte du secteur du château St Antoine jusqu'à la rive droite de l'Huveaune et aménagement d'un ouvrage de franchissement de l'Huveaune entre le parc d'activités de la Valentine et le secteur du château St-Antoine.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2015 est analysé ci après, les CRAC au 31/12/2015 et au 31/12/2016 n'ayant pas été établis à l'aide du même logiciel, tous les postes portant un libellé identique ne peuvent pas systématiquement être comparés entre ces deux CRAC.

DEPENSES :

• sur l'exercice 2016 écoulé :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 2 021 570 euros, soit une augmentation de 37 798 euros par rapport aux prévisions.

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2016 :

Le montant total des dépenses s'élève à 42 583 973 euros hors coût de la TVA résiduelle, soit un taux d'avancement de 87 % par rapport au budget prévisionnel actualisé.

Les dépenses réalisées se répartissent de la manière suivante :

- dépenses foncières : 10 252 526 euros, soit 99,9 % du budget foncier à terme.
- études : 1 751 052 euros soit 96 % du budget à terme
- dépenses de travaux d'aménagement : 22 671 248 euros, soit 81 % du budget travaux à terme.
- dépenses annexes : 1 981 761 euros, soit 92 % du budget à terme.
- rémunération de l'aménageur : 2 980 885 euros, soit 86% de réalisation par rapport au budget à terme.
- frais financiers à court et long termes : 2 946 501 euros, soit 100 % 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 :

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 48 719 997 euros TTC hors coût de la TVA résiduelle dont le montant prévisionnel s'élève à 1 694 185 euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 10 265 848 euros, soit 21% du coût de l'opération
- Études : 1 812 307 euros, soit 4% du coût de l'opération

- Travaux : 28 068 188 euros, soit 58% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 2 159 173 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Rémunérations : 3 467 980 euros, soit 7% du coût de l'opération
- Frais financiers : 2 946 501 euros, soit 6% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en augmentation de 394 821 euros HT. Ce écart se justifie par :

- une augmentation de 11 583 euros du budget foncier liée à la réévaluation des frais de notaire sur les cessions de terrain à l'euro symbolique de Valentine Vallée Verte calculé sur la valeur vénale et non le prix de cession réel.
- une augmentation de 22 945 euros du budget études s'expliquant principalement par des provisions d'études de géomètre.
- une diminution de 541 702 euros du budget de l'ensemble des travaux comprenant une augmentation des travaux de requalification de la voie du parc de la Valentine compensée par une diminution des prévisions pour aléas et une diminution des travaux de la phase 2 de desserte du château St-Antoine (voie et ouvrage de franchissement de l'Huveaune) en l'attente des résultats des études de maîtrise d'œuvre. Cette enveloppe sera réévaluée à la hausse si la décision est prise de réaliser un ouvrage d'art pour le franchissement de l'Huveaune dans la temporalité de la concession.

Il convient de préciser que le budget travaux a fait l'objet d'une restructuration de sa présentation avec la création de plusieurs sous-totaux et l'introduction de nouvelles lignes budgétaires permettant de mieux détailler les dépenses.

- une augmentation des dépenses annexes de 150 000 euros, réévaluées sur la base des dépenses des dernières années et compte tenu de la prolongation de l'opération,
- une augmentation de 2 513 euros de rémunérations de l'aménageur,
- une baisse de 40 161 euros de frais financiers court terme compte tenu de la trésorerie plus favorable de l'opération.

RECETTES:

• Sur l'exercice 2016 écoulé :

Le montant des recettes perçues s'élève à 2 636 985 euros, en augmentation de 990 818 euros. Cet écart s'explique principalement par la cession du château St-Antoine à la Grande Loge de France avec un exercice d'avance par rapport aux prévisions (en 2016 au lieu de 2017) pour un montant de 1 008 000 euros

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2015 :

Le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 41 944 146 euros, soit 98 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération. Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- 20 927 176 euros de cessions de terrains, soit 96 % du budget prévisionnel à terme.
- 18 919 100 euros de participations constructeurs, soit 99,9% du budget prévisionnel à terme.
- 2 097 870 euros de produits financiers et recettes diverses soit 95% du budget prévisionnel à terme.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 965 727 euros.

Il se répartit principalement entre participations constructeurs (soit 44%), cessions de foncier (51%) et le cumul de divers postes tels que produits financiers, produits et remboursements divers (5%).

Le montant prévisionnel total des recettes connaît une baisse de 394 696 euros par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2015. Cette diminution des recettes s'explique par :

- la suppression des participations attendues pour l'extension du centre commercial Géant Casino et pour l'extension des locaux de Renault (soit 461 722 euros).
- la réalisation d'une cession non prévue auprès de la SNCF dans le cadre du projet de 3ème ligne nouvelle ferroviaire (soit 10 668 euros).
- l'augmentation du prix de cession de l'ouvrage de voirie correspondant au lot F pour l'accès au parc d'activité du château St-Antoine (55 744 euros).
- l'augmentation de produits financiers (614 euros).

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

La suppression de la ZAC par délibération du 17 octobre 2016 a pour effet la suppression du régime de participations constructeurs et le rétablissement de la taxe d'aménagement. D'où la suppression des participations initialement prévues pour le centre commercial Géant Casino et pour l'extension des locaux de Renault.

Les dernières conventions de participations signées en 2016, avant la suppression de la ZAC font l'objet d'un solde de paiement en 2017 de 24 234 euros. Ces participations correspondent aux projets d'extension de 45 m² de Casino et d'installation de l'enseigne Burger King.

PARTICIPATION A L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION :

La participation d'équilibre correspondant à l'écart entre dépenses et recettes à terme est inchangée en regard du bilan précédent, soit 7 448 455 euros.

5 440 297 euros ayant déjà été versés par la Ville de Marseille, précédent concédant, le solde de participation de 2 008 158 euros sera versé par la Métropole à la SOLEAM en 2019 et 2020.

AVANCE :

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

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2016, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 2 138 962 euros.

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°18 à la convention de concession d'aménagement permettra d'acter la modification de l'échéancier de versement du solde de la participation, programmé en 2 versements de 1 500 000 euros et 508 158 euros, respectivement en 2019 et 2020 (au lieu d'un seul versement en 2021).

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 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- La lettre de saisine du Président de la Métropole 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 et l'avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement passée avec la Soleam.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (ci-annexé) relatif à l'opération d'aménagement de la Valentine établi au 31 décembre 2016 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel avec une participation d'équilibre inchangée au regard du CRAC précédent et s'élevant à 7 448 455 euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°18 à la convention de concession d'aménagement n°86/229 (ci-annexé) ayant pour objet d'acter le nouvel échéancier de versement du solde de la participation par la Métropole : 1 500 000 euros en 2019, 508 158 euros en 2020.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions 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

SOLEAM

* *
*

METROPOLE

ZAC DE LA VALENTINE

COMPTE RENDU ANNUEL
À LA COLLECTIVITÉ LOCALE
AU 31 DÉCEMBRE 2016

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. Avenant n° 17 : Délibération URB 020-1100/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2015 et l'avenant n° 17 à la concession d'aménagement
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 ½ 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 17/10/2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence
Budget du CRAC au 31/12/2016 :	50,41 Millions € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2016):	7,44 Millions €
Participation versée (au 31/12/2016) :	5,44 Millions €

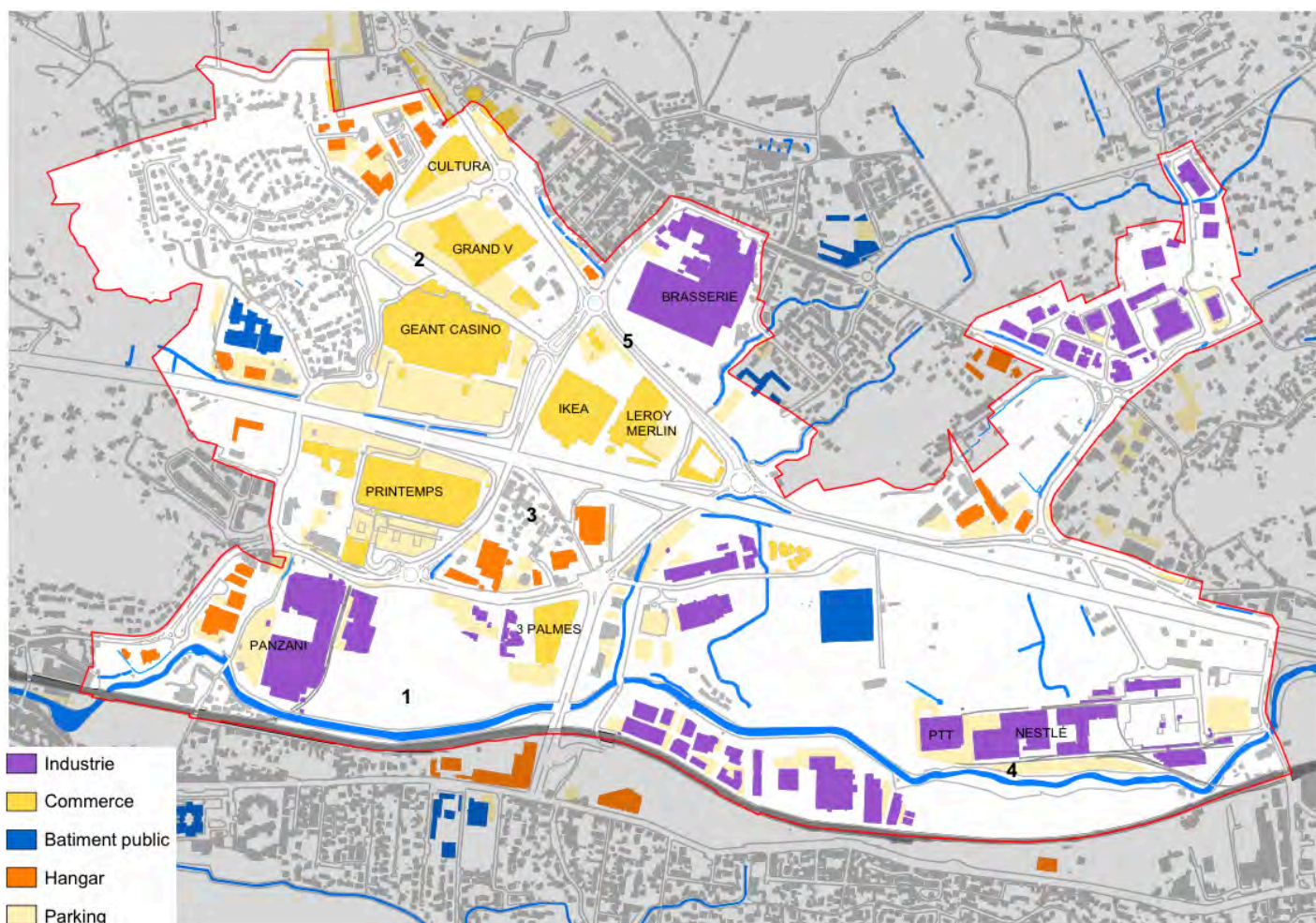
RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OPÉRATION ET POINT SUR SON DÉVELOPPEMENT ACTUEL

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.

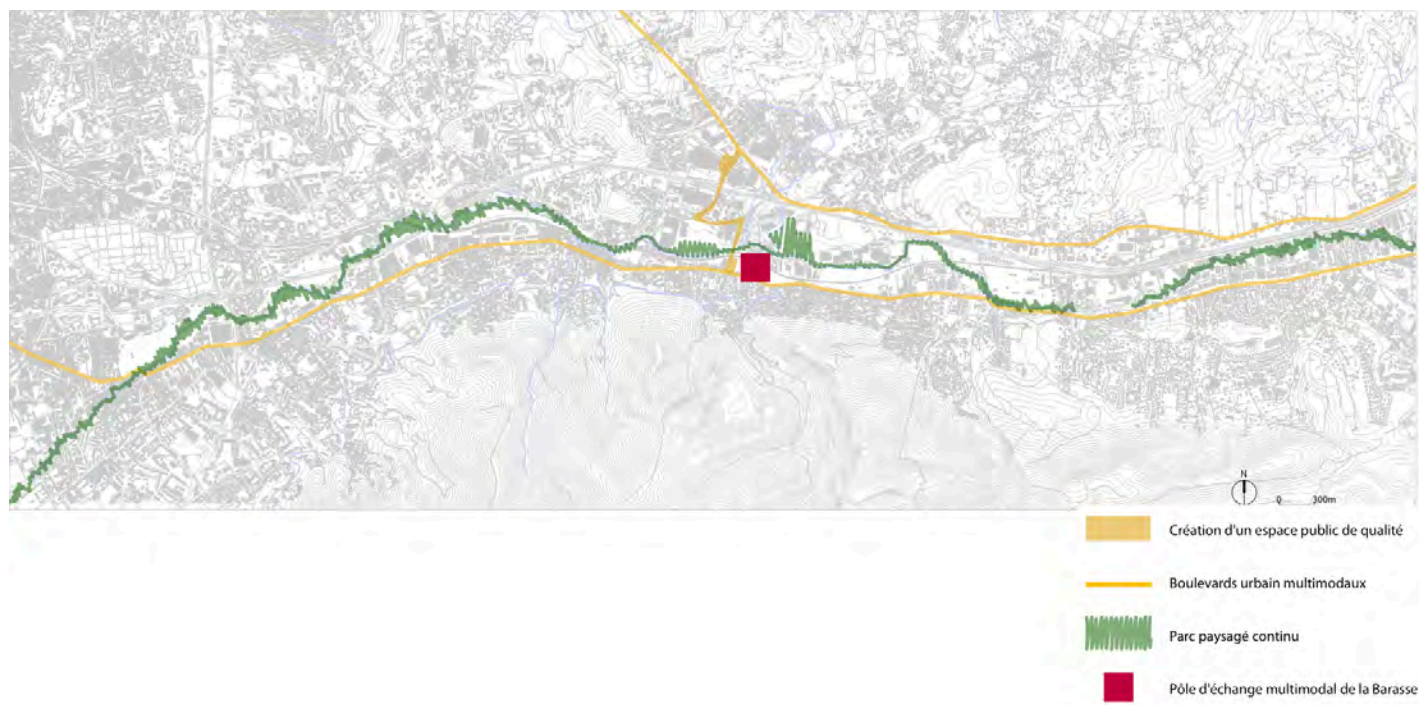
De plus, la zone est bordée par les piemonts de la butte de St Marcel et du Mont St Cyr ; s'organisent ainsi des espaces en promontoire qui offrent des vues lointaines sur les massifs du Garlaban et de St Cyr, éléments forts du paysage, à valoriser dans les futurs aménagements.

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.

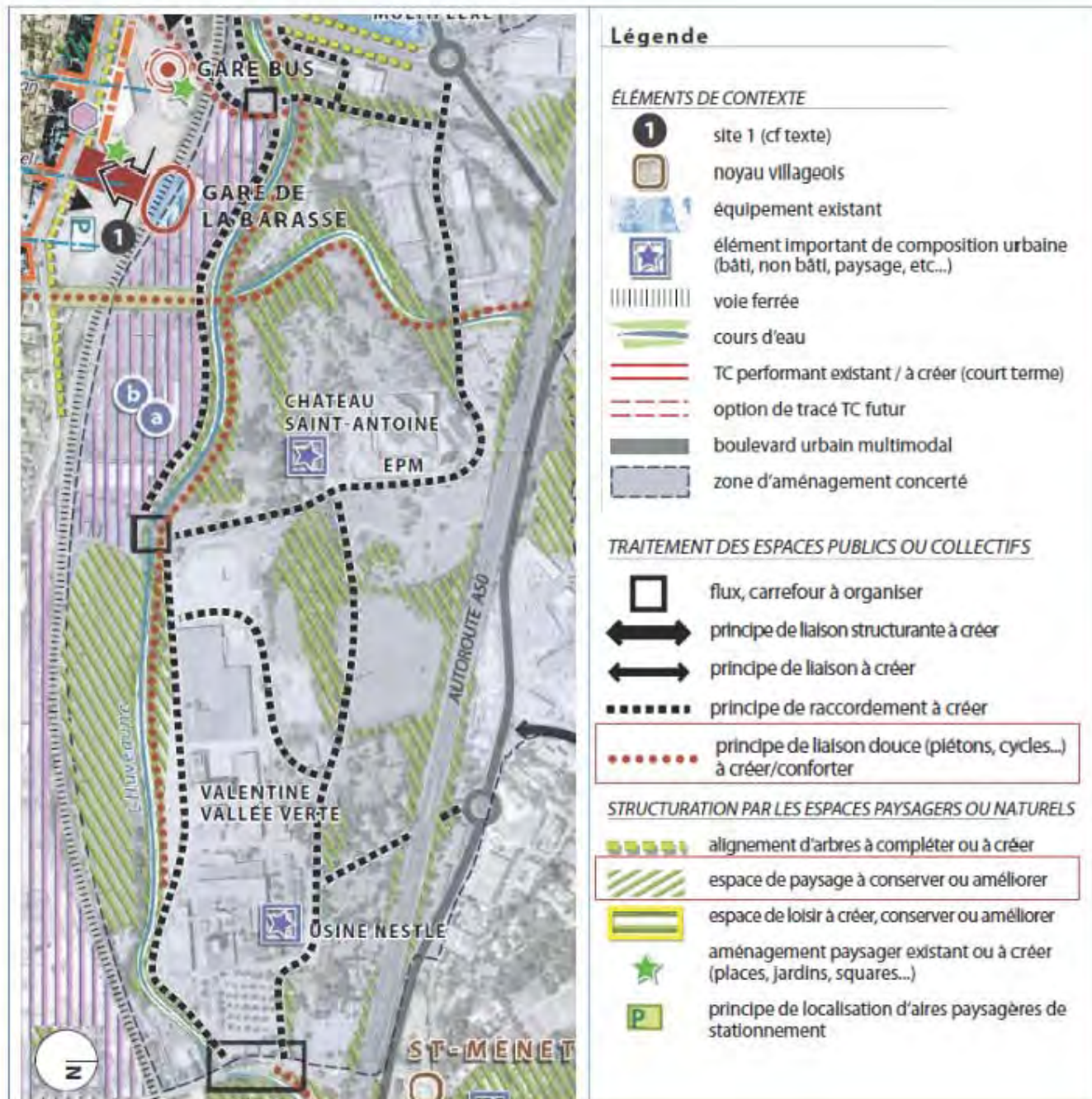
A cet effet, une étude urbaine et paysagère a été réalisée par NSL Architectes et l'atelier Lefèvre/Pétrini en 2013, afin d'établir un diagnostic et de formuler des préconisations d'aménagement de l'espace public.

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.



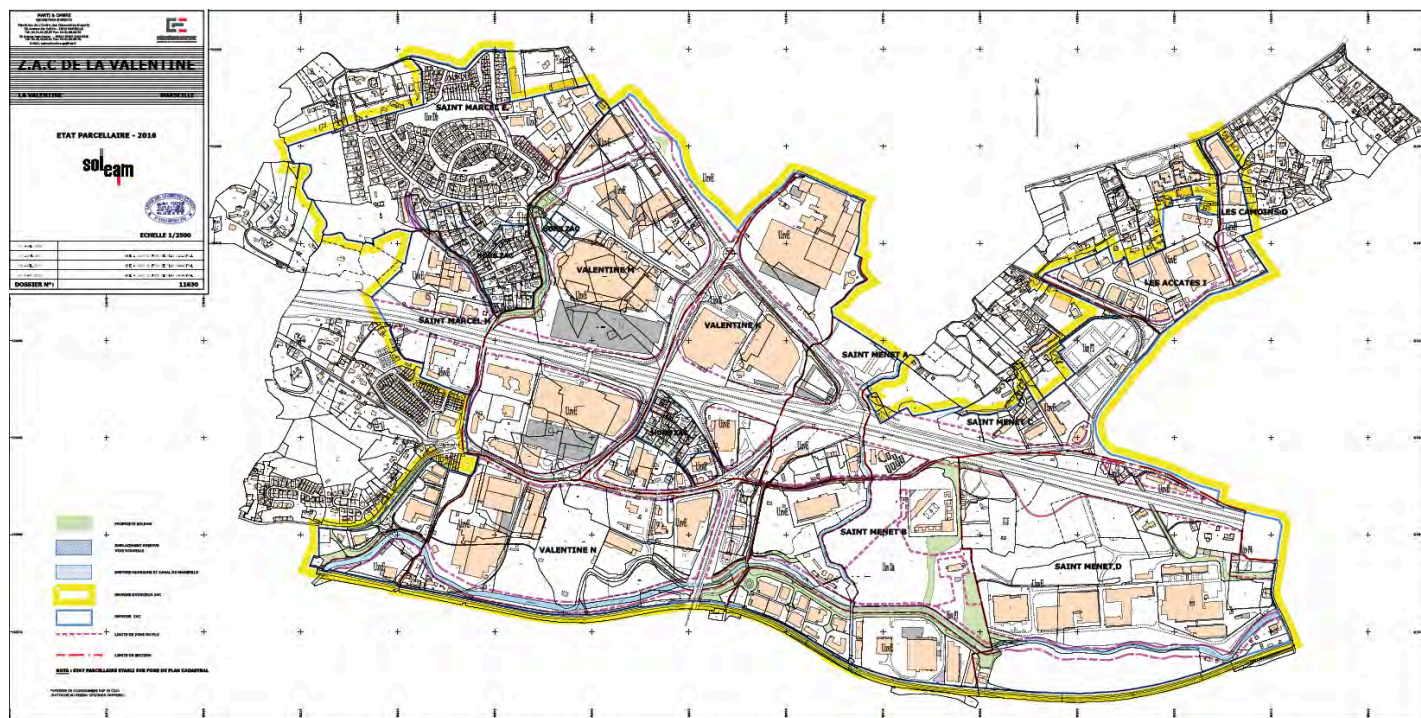
Cartes extraites de l'étude urbaine et paysagère de la ZAC – mai 2013 – NSL Architectes/Atelier Lefevre Petrini

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 concession 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 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 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 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 a approuvé le 17 octobre 2016 la suppression de la ZAC de la Valentine en tant que procédure opérationnelle de réalisation de l'opération. 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.

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

✓ Acquisitions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	100,00%
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte	-1		
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-550 791	-537 470	97,58%
1-Budget Foncier	-10 265 848	-10 252 526	99,87%

⇒ Acquisition auprès de Yvan Gouchon Investissements, en janvier 2016, 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)

✓ **Etudes :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	TC au 31/12/16 Budget actualisé	A fin 2016 Cumul	% Avancement
B : 741/200-Etudes Générales	-1 702 752	-1 674 386	98,33%
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-109 555	-76 666	69,98%
1a-Budget Etudes	-1 812 307	-1 751 052	96,62%

⇒ 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, avec un objectif de présentation du diagnostic en comité de pilotage au second semestre 2017.

⇒ 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 :

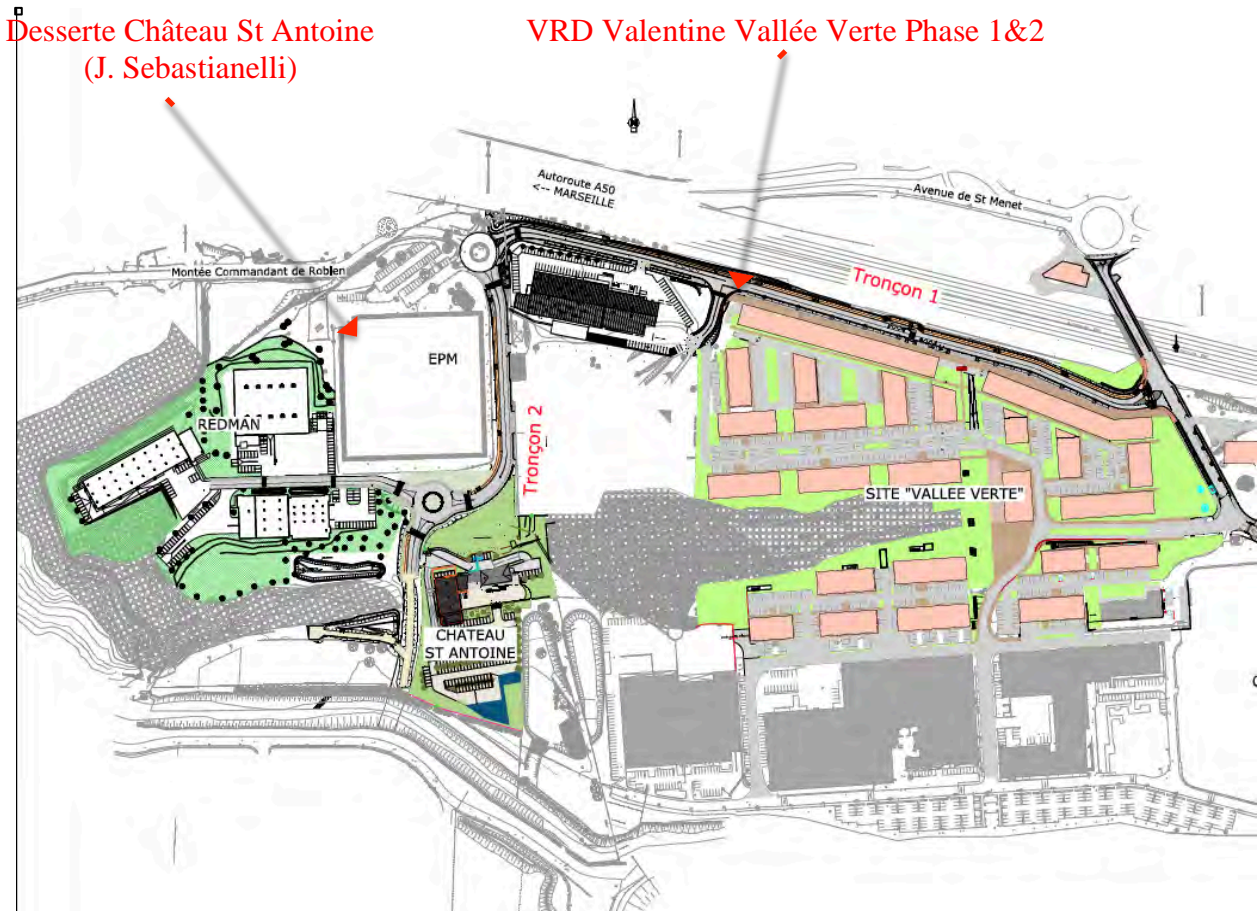
- Etude géotechnique en vue de la réalisation de la voie de desserte du château et du parc d'activités St Antoine (LC15.156 ERG)

- Etude géotechnique en vue du bouclage de la montée de Robien avec le parc Valentine Vallée Verte (LC15.197-Geotec)

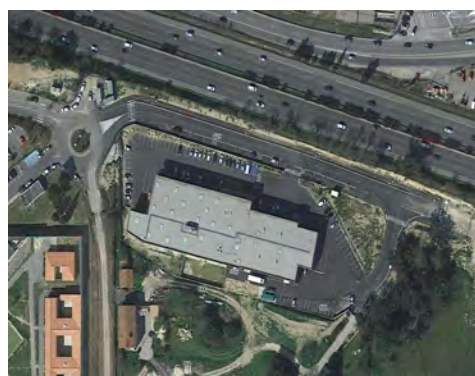
✓ **Travaux :**

Désignation lignes budgétaires	TC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
B : 741/480-Réseaux Extérieurs	-212 900	-48 300	22,69%
B : 741/481-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000		
B : 741/482-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité "Metro"	-590 932		
B : 741/490-Aléas	-343 462	-83 605	24,34%
B : 741/500-Honoraires Techniques	-2 085 834	-1 671 218	80,12%
2-Budget Travaux	-4 313 128	-1 803 123	41,81%
B : 741/450-Desserte Uea7 St Antoine et Travaux Divers Secteur	-1 740 796	-1 740 798	100,00%
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-1 734 054	83,10%
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-12 593	92,27%
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148		
B : 741/454-Divers	-25 158	-755	3,00%
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-5 562 343	-3 488 200	62,71%
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-696 287	-684 106	98,25%
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 785 861	-3 985 252	83,27%
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 482 148	-4 669 358	85,17%
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 710 569	-12 710 567	100,00%

⇒ Les principaux travaux en cours et à venir visent le secteur du château Saint Antoine et la connexion viaire avec le site Valentine Vallée Verte



⇒ VRD Desserte du château Saint Antoine – Voie Jules Sebastianelli : Réalisation des travaux de la première phase de la voie J. Sebastianelli (nommée Tronçon 2 ci-dessus) nécessaires à la desserte du programme immobilier commercial « Parc d'Activités St Antoine » et du projet de réhabilitation du château Saint Antoine par la société COLAS (M15.119).



⇒ **Honoraires techniques:**

1. Travaux VRD Valentine Vallée Verte – phase 3 – tronçon 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau Véritas (CT), Bureau Ventoux prévention (CSPS)
2. Travaux VRD Desserte du château St Antoine – phase 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau Qualiconsult (CT), Bureau Ventoux prévention (CSPS)
3. Travaux VRD Réaménagement de l'Espace Public – Projet Decathlon – RD2C : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau Ventoux prévention (CSPS)

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

Désignation lignes budgétaires	TC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 741/530-Participations Promoteurs	11 211 150	11 211 151	100,00%
A : 741/531-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 594 473	7 570 239	99,68%
A : 741/535-Participations Om	30 996	30 996	100,00%

⇒ **Quick INVEST:** perception d'une participation d'un montant de 11 967, 60 € dans le cadre du PC n°16 00293PC.PO attribué par la Ville de Marseille le 31/05/2016 (40m² de commerces).

⇒ **Groupe CASINO :** perception d'une participation d'un montant de 13 463,55€ dans le cadre du PC n°13055 15 0044M1 attribué par la Ville de Marseille le 26/07/2016 (45 m² de commerces supplémentaires).

✓ **CESSIONS :**

Désignation lignes budgétaires	TC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 741/523-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		
1-Budget Cessions	12 801		
A : 741/140-Cessions de Terrains (Activité)	15 814 136	15 823 100	100,06%
A : 741/145-Cessions de Terrains la Ravelle Tranche 2	5 104 076	5 104 076	100,00%
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 927 176	100,04%
A : 741/200-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827		
A : 741/210-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C	416 705		
2-Budget Cessions Voirie	878 532		

Parcelle cadastrée 868 B161 pour partie

⇒ La SOLEAM a signé l'Acte Authentique ayant pour objet la cession pour un montant de 341 594,62 € HT du foncier dit « Lots A », avec la société Newton/Redman Méditerranée en date du 07 Avril 2016, d'une superficie de 13 387 m² également issu du découpage de la parcelle initialement cadastrée 868 B 161. Cette vente prévoit la réalisation de 3 032 m² SDP répartis en 2 766 m² de locaux d'activités et 266 m² de bureaux en vue de l'installation de la société Abena Frantex.



Parc d'Activités Saint Antoine



⇒ Cession du bâti dit « Château Saint-Antoine », la SOLEAM et la Grande Loge De France ont signé un acte de vente en date du 04 novembre 2016 pour un montant global de 840 000 € HT. Ce foncier d'une surface de l'ordre de 13 000 m², 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 800m².





⇒ Convention «signée entre la SOLEAM et les Trois Brasseurs selon le Permis de Construire n° PC N°16 00047 visant la reconversion du bâtiment localisé rue Léon Bancal « Chalet Suisse » en enseigne « Les 3 Brasseurs». Le terrain ayant été initialement vendu par l'aménageur, ce permis de construire portant sur l'extension du bâti à vocation commerciale de 233m² SDP a donné lieu à la signature d'une convention de complément de prix à hauteur de 69 711,27 € HT.

✓ PARTICIPATIONS DU CONCEDANT :

Désignation lignes budgétaires	TC au 31/12/16	A fin 2016	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297	100,00%
A : 741/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	2 008 158		
4-Budget Participations	7 448 455	5 440 297	73,04%

II - PERSPECTIVES POUR L'ANNEE 2017

✓ **ACQUISITIONS :**

⇒ Suite au retour de la Métropole concernant les travaux du chemin de St MENET aux ACCATES, le positionnement est désormais de ne pas faire de bouclage viaire et de travailler à emprise constante, dès lors il n'y a plus d'acquisitions nécessaires.

⇒ Acquisition auprès de Yvan Gouchon Investissements, à l'euro symbolique, des terrains d'assiette des voiries restant à réaliser (phase 3 : raccordement de l'avenue de la Gare à la Montée du Commandant de Robien).

⇒ Acquisition de 688 m² 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 voie Jules Sebastianelli (ancienne 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).

• **ETUDES :**

⇒ **Etude de trafic, circulations et de déplacements sur la ZAC (2015-2017) :** Suite à la présentation du pré diagnostic en comité technique au 1er trimestre 2016, l'étude a été suspendue en attendant l'avancement de l'étude de MAMP sur la restructuration du réseaux Transport en Commun du secteur dont les données sont nécessaires à la réalisation de la modélisation dynamique. **Cette étude sera relancée une fois la phase de diagnostic présentée en comité de pilotage (élus) dont la date reste à définir.**

⇒ **Réalisation d'études pré-opérationnelles pour actualisation des documents constitutifs de la ZAC en vue de sa clôture (2015-2017).** Clôture de la ZAC au Conseil Métropolitain d'Octobre 2016

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

- Poursuite des études préalables à la réalisation des VRD de la desserte du château Saint Antoine, phase 2, permettant la desserte du futur parc d'activités ainsi que le château St Antoine. Avec préalablement au lancement d'une étude de Maitrise d'œuvre complète, la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'ouvrage d'Art de franchissement de l'Huveaune et le contexte règlementaire dans lequel il s'inscrit (Loi sur l'Eau, PPRi, ...)
- Reprise des études préalables au réaménagement du Chemin de St Menet aux Accates. à la vue du nouveau positionnement de la Métropole.

✓ **TRAVAUX :**

⇒ Travaux de réaménagement de l'espace public, avenue de Saint-Menet, suite à l'installation du projet Decathlon, une livraison des travaux et programmée à la fin du premier semestre 2017.

⇒ Réalisation des travaux de la phase 3 des VRD Parc Valentine Vallée Verte (jonction Montée Commandant de Robien et avenue de la Gare, nommée Tronçon 1 dans le plan p.10). Lancement des travaux programmés au second semestre 2017 pour une livraison en fin d'année 2017.

⇒ Réalisation des travaux de réaménagement du chemin de St Menet aux Accates, suite à la confirmation de leur opportunité par la Métropole selon le nouveau programme de travaux établi (sans bouclage viaire). Sous réserve de la reprise des études et de leur avancement, la réalisation de ces travaux pourra être engagée en 2018.

⇒ Suite à la réalisation des travaux de desserte de la parcelle cadastrée 868 B 161 (château st Antoine et futur parc d'activités), 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 2019 et 2020.

⇒ 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.

✓ CESSIONS :

⇒ Cession en 2017 à SNCF Réseau de terrains aménagés par leurs soins dans le cadre de la réalisation de la 3^{ème} voie Marseille-Aubagne Cession prévue pour un montant de 10 667,50€ HT.

⇒ Cession à Yvan Gouchon Investissements des ouvrages réalisés 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^{ème} phase de VRD raccordant la montée du Commandant de Robien à la voie dite « centrale », ne nécessite plus qu'elle 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 au dernier trimestre 2017 selon un montant de 384 856 € HT indiqué à la promesse de vente signée en date du 11 Novembre 2014.

⇒ Cession à la société Newton/Redman Méditerranée du Lot F du plan de division du parc d'activités St Antoine, lot correspondant à la voie de desserte réalisé par la SOLEAM dans le cadre de ses travaux d'Aménagement de la zone. Cette cession se réalisera à prix coutant études + travaux pour un montant de 347 254,00 € HT.

Ce seront les dernières commercialisations de charges foncières de l'opération.

CONVENTIONS DE PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

Les participations des constructeurs aux équipements publics de la ZAC, relatives aux projets de construction en cours de définition, ne seront plus perçues par l'opération du fait de la clôture de la ZAC de la Valentine par Délibération du Conseil Métropolitain au mois d'octobre 2016.

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

DEPENSES :

Acquisitions et frais :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte		-1	1
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 527	-547 110	11 583
1-Budget Foncier	-10 250 583	-10 262 167	11 584

Budget stable. Ajustement des frais d'acquisition au réalisé.

Etudes générales :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/200-Etudes Générales	-1 428 591	-1 460 103	31 512
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-99 863	-91 296	-8 567
1a-Budget Etudes	-1 528 454	-1 551 399	22 945

Le budget des études générales est ajusté au réalisé et intègre de surcroît une provision pour 2018 et 2019 afin de couvrir les éventuels frais liés à la reprise d'études qui pourraient s'avérer nécessaires au regard des conclusions de l'étude de trafic qui sera prochainement présentée au COPIL constitué.

Travaux déjà réalisés:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/300-Mise en Etat des Sols	-697 143	-697 143	
B : 741/310-Dépollution Ravelle	-161 112	-161 112	
B : 741/410-Reprises Sinistre Sci Mistral	-6 421	-6 421	
B : 741/420-Paganelli-Aménagement Berges de l'Huveaune	-738 192	-738 192	
B : 741/435-Avance Edf/Gdf	-577 207	-577 207	
B : 741/440-Chenil Prise en Charge	-297 314	-297 314	
B : 741/465-Desserte Uec3 (Impasse de la Montre)	-364 860	-364 860	
B : 741/470-Ouvrage Etude Traffic + Corridor Est	-1 576 884	-1 576 884	
B : 741/485-VRD (Déjà Réalisés)	-6 462 898	-6 462 898	
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-10 882 031	-10 882 031	

RAS.

Travaux et Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/480-Réseaux Extérieurs	-177 507	-177 507	
B : 741/481-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-900 000	-900 000	
B : 741/482-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité "Metro"		-492 443	492 443
B : 741/490-Aléas	-416 481	-287 871	-128 610
B : 741/500-Honoraires Techniques	-1 796 249	-1 761 032	-35 217
2-Budget Travaux	-3 290 237	-3 618 853	328 616
B : 741/450-Desserte Uea7 St Antoine et Travaux Divers Secteur	-4 868 171	-1 457 651	-3 410 520
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine		-1 738 830	1 738 830
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine		-11 373	11 373
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine		-1 413 457	1 413 457
B : 741/454-Divers		-21 091	21 091
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-4 868 171	-4 642 402	-225 769
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-1 073 583	-591 290	-482 293
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 158 342	-3 996 086	-162 256
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 231 925	-4 587 376	-644 549
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-10 882 031	-10 882 031	

Le Budget Travaux augmente de 328 61 € ; cette évolution est essentiellement due à la création d'une ligne budgétaire spécifique en vue de la requalification de la voie dite « voie metro » (un budget moindre était précédemment provisionné dans le budget Secteur UEa7).

Par ailleurs, cette augmentation se justifie également par la mise en place d'un AMO technique pour la gestion des phases techniques/travaux identifiées préalablement à la clôture de la ZAC .

Les deux autres postes de ce budget sont en baisse du fait de la diminution des montants de travaux programmés et du pourcentage choisi (desormais 8% au lieu de 15% initialement) pour les aléas.

Le budget « Travaux Parc St Antoine et château Saint Antoine » est globalement à la baisse du fait de la diminution de l'enveloppe allouée à la réalisation de la phase 2 Etudes et ouvrages – Desserte du parc Saint Antoine. Cette enveloppe fera l'objet d'une réévaluation en fonction des conclusions de l'étude de trafic et de l'étude de faisabilité qui sera lancé en 2017 sur ces aspects.

Au global, le budget consacré aux travaux diminue de 541 702€.

Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/600-Charge de Gestion	-1 469 048	-1 431 300	-37 748
B : 741/601-Taxe Foncière et Autres Taxes		-131 305	131 305
B : 741/603-AMO Rétrocession		-20 000	20 000
B : 741/604-Assurances		-36 273	36 273
B : 741/700-Frais sur Vente	-231 655	-231 825	170
3-Budget Depenses Annexes	-1 700 703	-1 850 703	150 000

Il est à noter que ces postes génèrent environ 50K€ de dépenses/an. Le budget à ce jour étant complètement consommé et avec la prolongation de l'opération une provision de 150K€ de charges supplémentaires est intégrée dans ce CRAC.

Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses (5% sur HT)	-1 711 758	-1 652 009	-59 749
B : 741/A311-Rém. sur Acquisitions à l'€ Symbolique ou Minoré		-18 500	18 500
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rém. sur Cessions (7% sur HT) a Partir de 07/98	-791 405	-844 330	52 925
B : 741/A321-Rém. sur Participations (7% sur HT) a Partir de 07/98	-631 042	-627 231	-3 811
B : 741/A326-Rém. sur Recettes (Cv Casse)	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-186 783	-181 431	-5 352
4-Budget Remuneration	-3 465 467	-3 467 980	2 513

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 induite par l'acquisition des fonciers auprès de la SCI Valentine Vallée Verte moins importante que prévue.

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

Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/A401-Frais Financiers Court Terme	-985 202	-945 041	-40 161
B : 741/A402-Frais Financiers Long Terme	-2 001 460	-2 001 460	
5-Budget Frais Financiers	-2 986 662	-2 946 501	-40 161

Ce poste suit la trésorerie de l'opération.

RECETTES

Participations des constructeurs aux équipements publics:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/530-Participations Promoteurs	9 675 695	9 675 695	
A : 741/531-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 563 048	7 101 326	-461 722
A : 741/535-Participations Om	25 916	25 916	
A : 741/540-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
	17 371 373	16 909 651	-461 722

Participations promoteurs avant Loi SRU :

Poste stable.

Participations promoteurs après Loi SRU :

Suppression des participations constructeurs attendues sur la restructuration du « Valentine grand centre » par le groupe Immobilière Casino et du projet d'extension de Renault (SIMCRA), du fait de la suppression de la ZAC de la valentine, impliquant le rétablissement de la Taxe d'Aménagement.

Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/523-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette		10 668	10 668
1-Budget Cessions		10 668	10 668
A : 741/140-Cessions de Terrains (Activité)	13 390 194	13 341 197	-48 997
A : 741/145-Cessions de Terrains la Ravelle Tranche 2	4 267 622	4 267 622	
1a-Budget Cessions Activités	17 657 816	17 608 819	-48 997
A : 741/200-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest		384 856	384 856
A : 741/210-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C		347 254	347 254
2-Budget Cessions Voirie		732 110	732 110

Le budget cession apparait ici en forte augmentation du fait de la création de deux lignes nouvelles (pour plus de lisibilité) relatives à la cessions (à prix coutant études + travaux) de voies réalisées par la SOLEAM. Ces montants étaient préalablement inclus dans le budget produits divers

Produits divers et financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/300-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/520-Produits Divers	1 026 487	399 118	-627 369
A : 741/529-Remboursement Travaux Casino	94 252	94 252	
A : 741/610-Produits Financiers	1 482 773	1 483 387	614
	2 724 329	2 097 574	-626 755

A contrario, du poste budgétaire précédent, la forte diminution du budget « produits divers et financiers », resulte de la « sortie » des montants relatifs à la cession de voies réalisées par la SOLEAM, au profit d'opérateurs privés.

Participation du Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	4 442 432	
A : 741/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	2 008 158	2 008 158	
4-Budget Participations	6 450 590	6 450 590	

La participation du concédant à l'équilibre du bilan est constante au regard du CRAC précédent, à savoir 6 450 590 € dont 2 008 158€ restent à verser par la Métropole, à la fin de l'opération.

* * * * * *
* * *

ZAC DE LA VALENTINE

CRACL AU 31/12/2016

ANNEXE I : REALISÉ AU 31/12/2016

Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaires
	Cessions de Terrains (Activité)	332 014	1 340 014	1 008 000	Signature GLDF en 2016 au lieu de 2017
Somme 1-Budget Cessions		332 014	1 340 014	1 008 000	
	Produits Divers	12 801	4 202	-8 599	Indexation négative
	Participations Promoteurs Après Loi Sru	1 290 230	1 282 207	-8 023	
	Produits Financiers	11 122	10 561	-561	
Somme 3-Budget Divers		1 314 153	1 296 971	-17 182	
	Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	0	0		
	Participation Métropole à l'Équilibre du Bilan	0	0		
Somme 4-Budget Participations		0	0	0	
Total		1 646 167	2 636 985	990 818	
Section	Libellé	Prév. TTC Année 2016	Réglé TTC Année 2016	Ecart 2 016	Commentaires
	Acquisitions	24 770	24 768	-2	
	Frais d'Acquisition	6 200	5 650	-550	
Somme 1-Budget Foncier		30 970	30 418	-552	
	Etudes Générales		6 372	6 372	Frais de géomètres
	Etude de déplacement et de trafic	22 361	17 626	-4 735	Etude suspendue / attente COPIL
Somme 1a-Budget Etudes		22 361	23 998	1 637	
	Mise en Etat des Sols	0	0	0	
	Dépollution Ravelle	0	0	0	
	Desserte Uea7 St Antoine et Travaux Divers Secteur	0	0	0	
	Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine (Phase 1)	1 197 524	1 722 528	525 004	
	Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	313 394	12 593	-300 801	Agglomération des 2 postes en un seul marché
	Phase 2 Voie de Desserte + Ouvrage sur Huveaune	10 000	0	-10 000	Faisabilité ouvrage d'art décalée à 2017
	Divers (Sécurisation...)	15 000	87	-14 913	prestations utilisées en charge de gestion
	Desserte Uec3 (Impasse de la Montre)	0	0	0	
	Ouvrage Etude Trafic + Corridor Est	0	0	0	
	Réseaux Extérieurs	15 980	15 980	0	
	Desserte Uea11 la Buzine-St Menet aux Accates	0	0	0	
	Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	100 000	35 161	-64 839	Marché suspendu suite à période préparation / attente signature AA soleam -VVV
	Aléas	81 796	0	-81 796	
	Honoraires Techniques	137 417	65 550	-71 867	suit l'évolution des travaux
Somme 2-Budget Travaux		1 871 111	1 851 899	-19 212	
	Charge de Gestion	30 000	54 242	24 242	Poste sous évalué
	Taxe Foncière et Autres Taxes		33 442	33 442	Création nouveau poste CRAC 2016
	Assurances		1 286	1 286	Création nouveau poste CRAC 2016
	Prorata de TVA	0	0	0	
Somme 3-Budget Depenses Annexes		30 000	88 971	58 971	
	Rémunération sur Dépenses (5% sur HT)	119 230	79 654	-39 576	suit l'évolution des dépenses
	Rém. sur Cessions (7% sur HT) a Partir de 07/98	11 662	46 014	34 352	Signature de GLDF initialement prévue en 2017
	Rém. sur Participations (7% sur HT) a Partir de 07/98	22 687	-8 086	-30 773	Annulation Rém. Convention participation CASINO suite à modification de la ZAC
	Rém. sur Recettes (Cv Casse)	0	0	0	
	Rémunération de Liquidation (0,05%)	0	0	0	
Somme 4-Budget Remuneration		153 579	117 581	-35 998	
	Frais Financiers Court Terme	0	0	0	
	Frais Financiers Long Terme	0	0	0	
Somme 5-Budget Frais Financiers		0	0	0	
	TVA Résiduelle	0	0	0	
	Crédit de TVA Remboursé	-124 249	-91 297	32 952	
Somme Aa50-TVA		-124 249	-91 297	32 952	
Total		1 983 772	2 021 570	37 798	
VARIATION 2016		-337 605	615 415	953 020	

ZAC DE LA VALENTINE

CRACL AU 31/12/2016

ANNEXE II :

Bilan prévisionnel au 31/12/16 TTC : 741-CONCESSION LA VALENTINE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-10 262 167	-3 681	-10 265 848
1a-Budget Etudes	-1 551 399	-260 908	-1 812 307
2-Budget Travaux	-3 618 853	-694 275	-4 313 128
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-4 642 402	-919 941	-5 562 343
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 587 376	-894 772	-5 482 148
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-10 882 031	-1 828 538	-12 710 569
3-Budget Depenses Annexes	-1 850 703	-308 470	-2 159 173
4-Budget Remuneration	-3 467 980		-3 467 980
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501		-2 946 501
Sous-total dépenses	-43 809 412	-4 910 585	-48 719 997
1-Budget Cessions	10 668	2 133	12 801
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	3 309 393	20 918 212
2-Budget Cessions Voirie	732 110	146 422	878 532
3-Budget Divers	19 007 225	2 148 957	21 156 182
4-Budget Participations	6 450 590	997 865	7 448 455
Sous-total recettes	43 809 412	6 604 770	50 414 182
D : 741/A520-TVA Résiduelle			-1 694 185

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 741-CONCESSION LA VALENTINE

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/16	A fin 2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	25-juin
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056					
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte	-1		-1				
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-550 791	-537 470	-13 320				-1
1-Budget Foncier	-10 265 848	-10 252 526	-13 321				-1
B : 741/200-Etudes Générales	-1 702 752	-1 674 386		-10 000	-18 365		-1
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-109 555	-76 666	-25 000	-7 890			1
1a-Budget Etudes	-1 812 307	-1 751 052	-25 000	-17 890	-18 365		
B : 741/480-Réseaux Extérieurs	-212 900	-48 300	-134 601	-30 000			1
B : 741/481-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000			-216 000	-864 000		
B : 741/482-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932					-590 932	
B : 741/490-Aléas	-343 462	-83 605	-31 690	-76 056	-76 056	-76 056	1
B : 741/500-Honoraires Techniques	-2 085 834	-1 671 218	-75 699	-140 244	-140 244	-58 435	6
2-Budget Travaux	-4 313 128	-1 803 123	-241 990	-462 300	-1 080 300	-725 423	8
B : 741/450-Desserte Uea7 St Antoine et Travaux Divers Secteur	-1 740 796	-1 740 798					2
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-1 734 054	-352 540				1
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-12 593	-1 054				-1
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148				-1 034 686	-661 463	1
B : 741/454-Divers	-25 158	-755	-24 403				
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-5 562 343	-3 488 200	-377 997		-1 034 686	-661 463	3
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-696 287	-684 106	-12 180				-1
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 785 861	-3 985 252		-800 609			
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 482 148	-4 669 358	-12 180	-800 609			-1
B : 741/300-Mise en Etat des Sols	-818 690	-818 689					-1
B : 741/310-Dépollution Ravelle	-192 690	-192 689					-1
B : 741/410-Reprises Sinistre Sci Mistral	-7 470	-7 470					
B : 741/420-Paganelli-Aménagement Berges de l'Huveaune	-861 054	-861 054					
B : 741/435-Avance Edf/Gdf	-662 904	-662 904					
B : 741/440-Chenil Prise en Charge	-348 832	-348 831					-1
B : 741/465-Desserte Uec3 (Impasse de la Montre)	-435 585	-435 586					1
B : 741/470-Ouvrage Etude Trafic + Corridor Est	-1 877 256	-1 877 255					-1
B : 741/485-VRD (Déjà Réalisés)	-7 506 088	-7 506 089					1
B : 741/487-Reprise Rond Point Parc de la Valentine							
B : 741/488-Nouvelles Dessertes et Requalifications							
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 710 569	-12 710 567					-2
B : 741/599-Charge de Gestion	-1 697 583	-1 554 329	-53 253	-45 000	-20 772	-20 772	-3 457
B : 741/601-Taxe Foncière et Autres Taxes	-131 305	-121 151	-10 153				-1
B : 741/603-AMO Rétrocession	-24 000		-12 000	-12 000			
B : 741/604-Assurances	-36 273	-36 272					-1
B : 741/610-Pénalités Ravelle							
B : 741/620-Delta Industrie (Gie)							
B : 741/700-Frais sur Vente	-270 012	-270 009					-3
B : 741/A510-Prorata de TVA							
3-Budget Dépenses Annexes	-2 159 173	-1 981 761	-75 406	-57 000	-20 772	-20 772	-3 462
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses (5% sur HT)	-1 652 009	-1 416 800	-76 051	-33 040	-82 600	-43 514	-4
B : 741/A311-Rém. sur Acquisitions à l'€ Symbolique ou Minoré	-18 500		-18 500				
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu'à 07/98	-111 627	-111 627					
B : 741/A320-Rém. sur Cessions (7% sur HT) à Partir de 07/98	-844 330	-792 338	-51 994				2
B : 741/A321-Rém. sur Participations (7% sur HT) à Partir de 07/98	-627 231	-627 268	37				
B : 741/A326-Rém. sur Recettes (Cv Casse)	-32 852	-32 852					
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 431						-181 431
4-Budget Remuneration	-3 467 980	-2 980 885	-146 508	-33 040	-82 600	-43 514	-181 433
B : 741/A401-Frais Financiers Court Terme	-945 041	-945 041					
B : 741/A402-Frais Financiers Long Terme	-2 001 460	-2 001 460					
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501					
Sous-total dépenses	-48 719 997	-42 583 973	-892 402	-1 370 839	-2 236 723	-1 451 172	-184 888
A : 741/110-Cessions de Terrains (Logements)							
A : 741/523-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		12 801				
1-Budget Cessions	12 801		12 801				
A : 741/140-Cessions de Terrains (Activité)	15 814 136	15 823 100	-8 965				1
A : 741/145-Cessions de Terrains la Ravelle Tranche 2	5 104 076	5 104 076					
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 927 176	-8 965				1
A : 741/200-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827		461 827				
A : 741/210-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C	416 705		416 705				
2-Budget Cessions Voirie	878 532		878 532				
A : 741/300-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817					
A : 741/520-Produits Divers	494 977	385 657	109 326				-6
A : 741/529-Remboursement Travaux Casino	113 668	113 668					
A : 741/530-Participations Promoteurs	11 211 150	11 211 151					-1
A : 741/531-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 594 473	7 570 239	24 234				
A : 741/535-Participations Om	30 996	30 996					
A : 741/540-Participations Delta Industrie	106 714	106 714					
A : 741/610-Produits Financiers	1 483 387	1 477 728	2 746	924	924	924	141
3-Budget Divers	21 156 182	21 016 970	136 306	924	924	924	134
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297					
A : 741/420-Participation Metropole à l'Équilibre du Bilan	2 008 158				1 500 000	508 158	
4-Budget Participations	7 448 455	5 440 297			1 500 000	508 158	
Sous-total recettes	50 414 182	47 384 443	1 018 674	924	1 500 924	509 082	135
C : 741/700-Encaissements Emprunts	4 573 471	4 573 470					1
C : 741/800-Crédit de TVA Remboursé		1 031 359	-112 557	-282 708	-282 708	-282 708	-70 678
D : 741/A520-TVA Résiduelle	-1 694 185	-3 692 868	227 125	545 100	545 100	545 100	136 258
D : 741/A610-Remboursement Emprunts	-4 573 471	-4 573 469					-2
Sous-total trésorerie transitoire	-1 694 185	-2 661 508	114 568	262 392	262 392	262 392	65 579
Trésorerie Cumulée		2 138 962	2 379 802	1 272 279	798 872	119 174	

TABLEAU DES ECARTS HT 31/12/16 : 741-CONCESSION LA VALENTINE

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte		-1	1
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 527	-547 110	11 583
1-Budget Foncier	-10 250 583	-10 262 167	11 584
B : 741/200-Etudes Générales	-1 428 591	-1 460 103	31 512
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Trafic	-99 863	-91 296	-8 567
1a-Budget Etudes	-1 528 454	-1 551 399	22 945
B : 741/480-Réseaux Extérieurs	-177 507	-177 507	
B : 741/481-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-900 000	-900 000	
B : 741/482-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité "Metro"		-492 443	492 443
B : 741/490-Aléas	-416 481	-287 871	-128 610
B : 741/500-Honoraires Techniques	-1 796 249	-1 761 032	-35 217
2-Budget Travaux	-3 290 237	-3 618 853	328 616
B : 741/450-Desserte Uea7 St Antoine et Travaux Divers Secteur	-4 868 171	-1 457 651	-3 410 520
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine		-1 738 830	1 738 830
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine		-11 373	11 373
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine		-1 413 457	1 413 457
B : 741/454-Divers		-21 091	21 091
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-4 868 171	-4 642 402	-225 769
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-1 073 583	-591 290	-482 293
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 158 342	-3 996 086	-162 256
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 231 925	-4 587 376	-644 549
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-10 882 031	-10 882 031	
B : 741/600-Charge de Gestion	-1 469 048	-1 431 300	-37 748
B : 741/601-Taxe Foncière et Autres Taxes		-131 305	131 305
B : 741/603-AMO Rétrocession		-20 000	20 000
B : 741/604-Assurances		-36 273	36 273
B : 741/700-Frais sur Vente	-231 655	-231 825	170
3-Budget Depenses Annexes	-1 700 703	-1 850 703	150 000
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses (5% sur HT)	-1 711 758	-1 652 009	-59 749
B : 741/A311-Rém. sur Acquisitions à l'€ Symbolique ou Minoré		-18 500	18 500
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rém. sur Cessions (7% sur HT) a Partir de 07/98	-791 405	-844 330	52 925
B : 741/A321-Rém. sur Participations (7% sur HT) a Partir de 07/98	-631 042	-627 231	-3 811
B : 741/A326-Rém. sur Recettes (Cv Casse)	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-186 783	-181 431	-5 352
4-Budget Remuneration	-3 465 467	-3 467 980	2 513
B : 741/A401-Frais Financiers Court Terme	-985 202	-945 041	-40 161
B : 741/A402-Frais Financiers Long Terme	-2 001 460	-2 001 460	
5-Budget Frais Financiers	-2 986 662	-2 946 501	-40 161
Sous-total dépenses	-44 204 233	-43 809 412	-394 821

TABLEAU DES ECARTS HT 31/12/16 : 741-CONCESSION LA VALENTINE

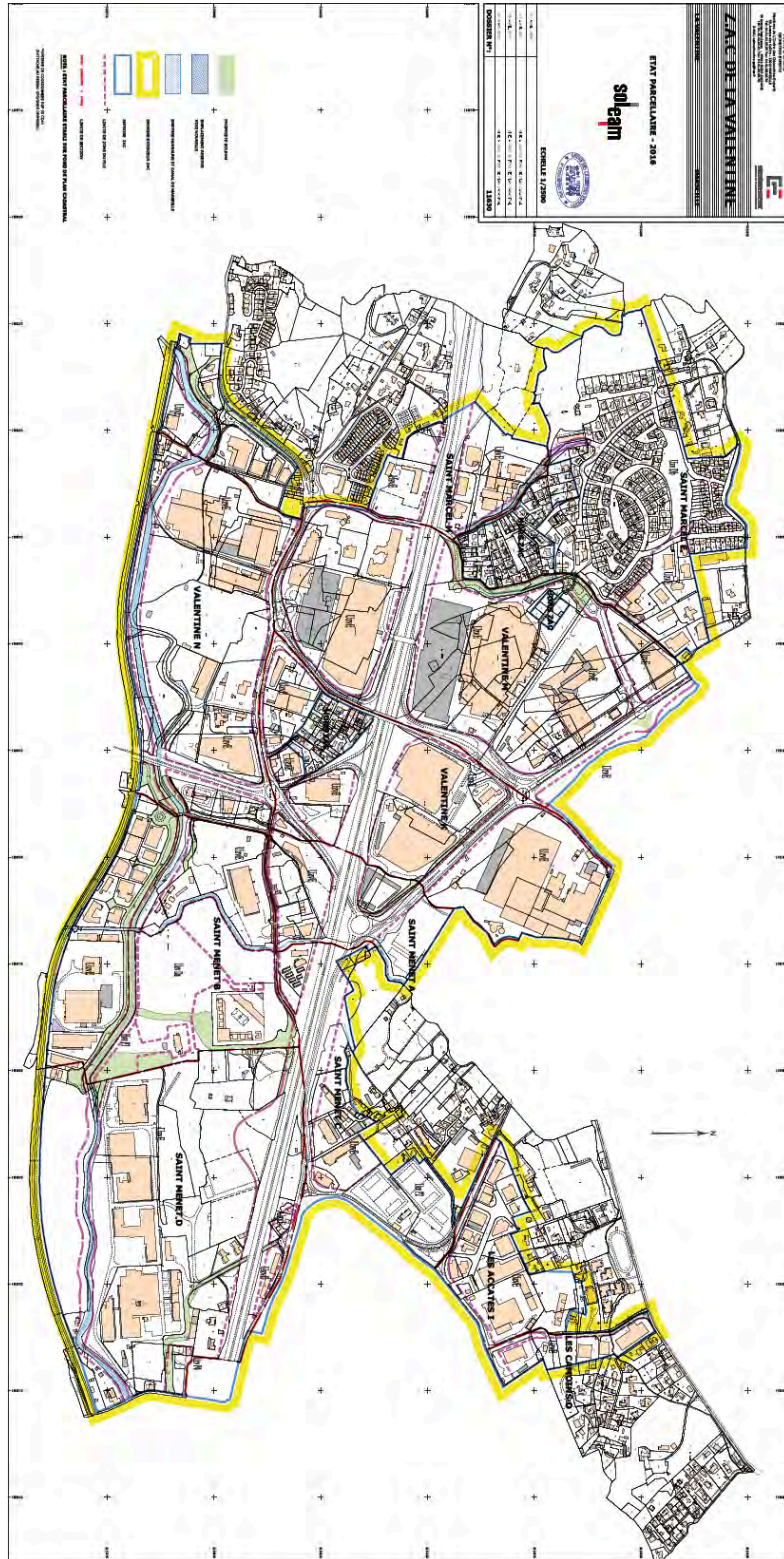
Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/15	HT au 31/12/16	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/523-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette		10 668	10 668
1-Budget Cessions		10 668	10 668
A : 741/140-Cessions de Terrains (Activité)	13 390 194	13 341 197	-48 997
A : 741/145-Cessions de Terrains la Ravelle Tranche 2	4 267 622	4 267 622	
1a-Budget Cessions Activités	17 657 816	17 608 819	-48 997
A : 741/200-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest		384 856	384 856
A : 741/210-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C		347 254	347 254
2-Budget Cessions Voirie		732 110	732 110
A : 741/300-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/520-Produits Divers	1 026 487	399 118	-627 369
A : 741/529-Remboursement Travaux Casino	94 252	94 252	
A : 741/610-Produits Financiers	1 482 773	1 483 387	614
	2 724 329	2 097 574	-626 755
A : 741/530-Participations Promoteurs	9 675 695	9 675 695	
A : 741/531-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 563 048	7 101 326	-461 722
A : 741/535-Participations Om	25 916	25 916	
A : 741/540-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
	17 371 373	16 909 651	-461 722
3-Budget Divers	20 095 702	19 007 225	-1 088 477
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	4 442 432	
A : 741/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	2 008 158	2 008 158	
4-Budget Participations	6 450 590	6 450 590	
Sous-total recettes	44 204 108	43 809 412	-394 696

ZAC DE LA VALENTINE

CRACL AU 31/12/2016

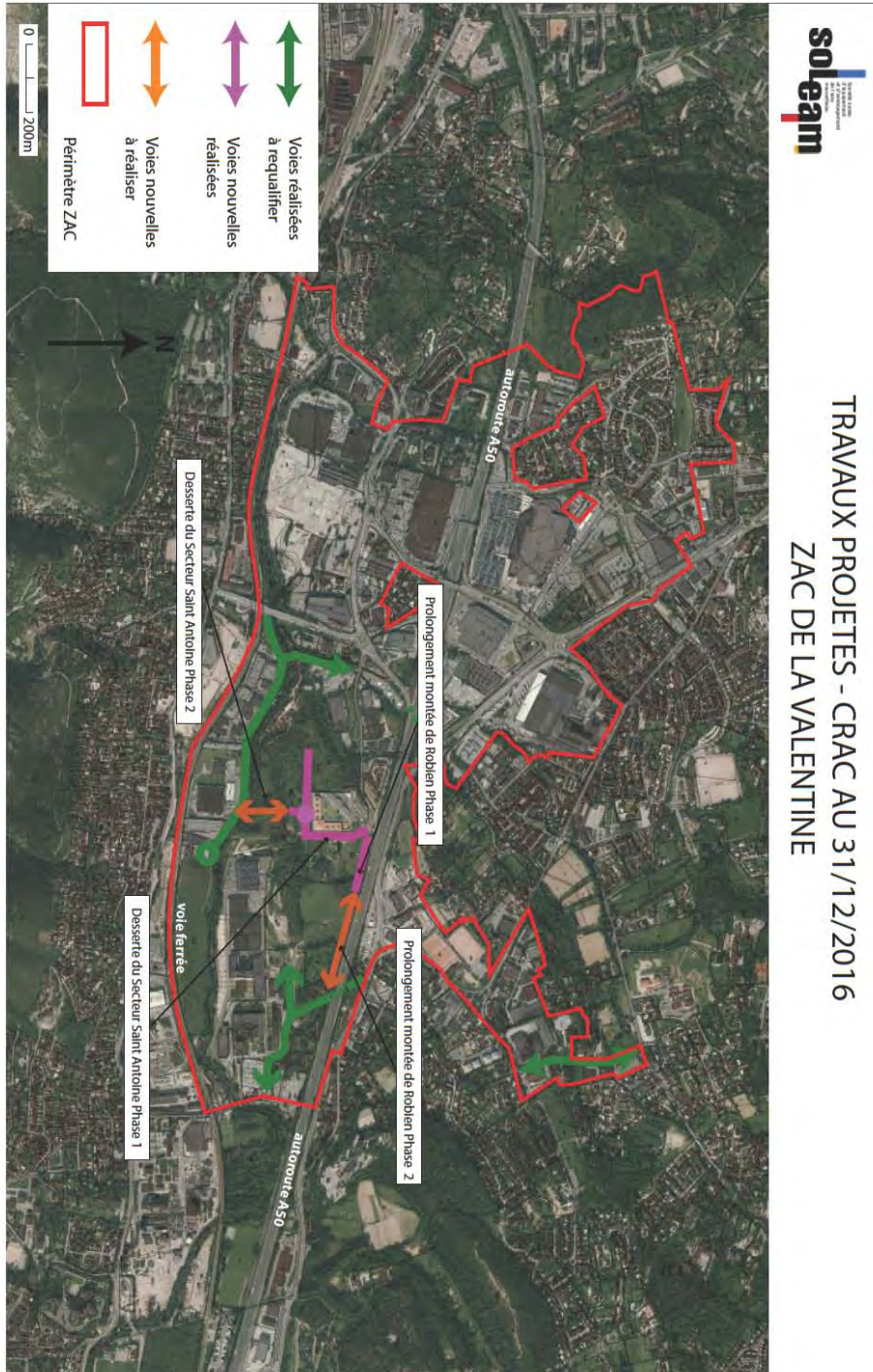
ANNEXE III :
CARTES

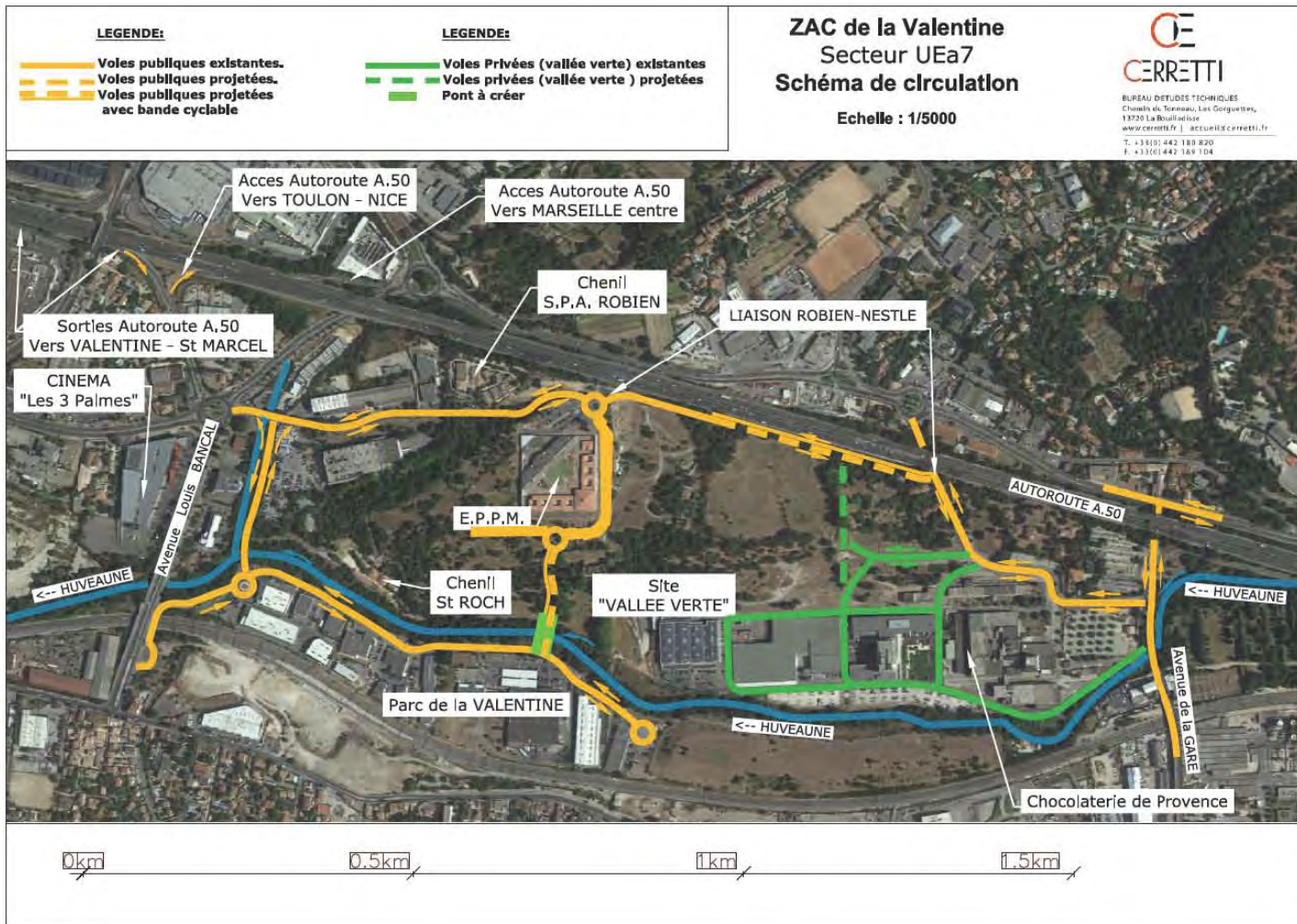
ETAT FONCIER AU 31/12/2016



COMMERCIALISATIONS ET RETROCESSIONS PROJETEES - CRAC AU 31/12/2016 ZAC DE LA VALENTINE







ZAC DE LA VALENTINE

CRACL AU 31/12/2016

ANNEXE IV :
PLANNING

UEa 7 : Bouclage viaire Montée de Robien – Rue Vallée Verte



UEa 7 : Secteur Saint Antoine



UEa 11 : Secteur Saint Menet aux Accates



ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN,
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'Equipement (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 de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC Valentine en date du 24 Juin 1981 .

Cette opération a été transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015.

L'**avenant N°17** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM du Conseil Métropolitain, a visé la clôture de la procédure de ZAC comme outil opérationnel de mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la Valentine, approuvé le CRAC au 31/12/2015 et l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées au concédant, pour l'année 2016, la situation physique et financière de réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle, à travers le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL).

Ainsi, le CRACL au 31/12/2016, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur

échelonnement. Bien que le montant de la participation de la Métropole reste stable (7 448 455 €), les besoins de trésorerie de l'opération nécessitent de revoir son échéancier de versement.

Aussi, le présent avenant a-t-il pour objets de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le montant de la participation de la Collectivité au titre de l'équilibre financier de l'opération, ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2016 et présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante reste inchangé à 7 448 455 €.

L'échéancier de versement de cette participation est fixé comme suit :

- 2017 : 0 €
- 2018 : 0 €
- 2019 : 1 500 000€
- 2020 : 508 158 €
- 2021 : 0 €

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession initiale, modifiée par les précédents avenants n°1 à 17, non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

ARTICLE 3 :

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

Pour la Métropole : Henri PONS	Pour le concessionnaire : Le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
--	--