RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ **Séance du 20 Juin 2019**

10949

■ concession d'aménagement passée avec la SOLEAM de la Zone d'Aménagement Concerté du Rouet à Marseille 8ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Approbation de l'avenant 21 à la convention de concession

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

Depuis la création du parc du 26ème Centenaire en 2001, la Ville de Marseille a poursuivi la requalification urbaine et la revitalisation du territoire Est marseillais et a souhaité afficher son ambition en créant le projet "Marseille Grand Est".

Le projet de ZAC du Rouet est basé sur la préservation du noyau villageois et sur la création à proximité du parc, principalement d'environ 1 100 logements, soit une quinzaine de programmes immobiliers.

Cette opération constitue un des projets de mise en œuvre de l'Engagement Municipal pour le Logement approuvé en 2006 par le Conseil Municipal de Marseille.

La ZAC du Rouet, qui couvre une superficie d'environ 9,5 hectares, a pour vocation principale la construction de logements dont 20% à coût maîtrisé, avec la possibilité d'implanter des activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée de certains immeubles.

Par délibération du 20 juillet 1998, la ville de Marseille a approuvé les objectifs d'aménagement de la ZAC du Rouet, et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création de cette ZAC.

Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 1er mars 1999.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

La convention de concession à Marseille Aménagement (SOLEAM aujourd'hui) ainsi que le dossier de création de la ZAC ont été approuvés en séance du Conseil Municipal de la Ville de Marseille le 19 juillet 1999.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 17 juillet 2000.

Conformément à l'article 19 du cahier des charges de la concession n°99/410, le concessionnaire adresse chaque année un compte rendu financier au concédant (CRAC) pour approbation.

- Historique des principaux Comptes Rendus Annuels à la Collectivité :

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité initial, établi au 31 décembre 1999, a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille le 27 octobre 2000, avec un montant prévisionnel des dépenses à terme de 39,25 millions d'euros et des recettes s'élevant à 30,10 millions d'euros déterminant ainsi une participation de la Ville de Marseille d'un montant de 9,15 millions d'euros.

L'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31 décembre 2000 a permis d'étendre la mission de l'aménageur en matière de relogement aux propriétaires occupants, d'expliciter sa mission de relogement des locataires de porter la participation d'équilibre du bilan à hauteur de 10,74 millions d'euros, de décider d'une rémunération forfaitaire de l'aménageur pour la mission de relogement d'un montant de 297 256 euros actée par avenant n°1 à la convention de concession.

Un avenant n°4 à la convention d'aménagement a permis d'étendre aux habitants de la rue Louis Rège le dispositif particulier du relogement déjà en place pour les locataires du reste de la ZAC et d'acter l'augmentation consécutive de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre de l'opération (+ 718 000 euros) portant ainsi cette participation à 11,458 millions d'euros.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2004 a augmenté la participation de la Ville de Marseille de 2,849 millions d'euros la portant à hauteur de 14,307 millions d'euros tenant compte de la hausse de l'immobilier.

Les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité établis au 31 décembre 2005 et 31 décembre 2006 ainsi que l'avenant n°7 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 16 juillet 2007, avec un montant prévisionnel des dépenses porté à 70,363 millions d'euros, soit + 14,891 millions d'euros en raison notamment de l'actualisation du poste foncier. Les recettes, qui s'élèvent à 49,664 millions d'euros (+ 8,5 millions d'euros) déterminent une participation d'équilibre de la Ville de Marseille de 20,699 millions d'euros, soit + 6,392 millions d'euros par rapport au bilan précédent.

L'avenant n°8 à la convention d'aménagement a permis notamment de proroger jusqu'au 13 août 2012 la convention d'aménagement.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2008 ainsi que l'avenant n°9 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 5 octobre 2009 portant la participation de la Ville de Marseille à un montant de 21,55 millions d'euros en raison notamment de la hausse du poste foncier et des dépenses annexes (charges de gestion).

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2011 ainsi que l'avenant n°12 à la convention d'aménagement ont été approuvés par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille le 25 juin 2012 prorogeant d'une année supplémentaire la concession et maintenant la participation de la Ville de Marseille à 21,55 millions d'euros.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 ainsi que l'avenant n°15 ont été approuvés par délibération du 10 octobre 2014 augmentant la participation de la Ville de 328 894 euros en raison d'une augmentation du montant prévisionnel des travaux et des engagements pris par SOLEAM dans la promesse de vente d'un terrain à dépolluer.

Le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31 décembre 2014 approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille en date du 29 juin 2015 n'a pas modifié la participation de la Ville. L'avenant n°16 approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 a prorogé d'une année supplémentaire la durée de la concession portant son terme au 13 août 2017.

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 1er 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 poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n°17 à la concession d'aménagement n° T1600904 CO (ex n°99/410) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Les Comptes Rendus Annuels à la collectivité au 31 décembre 2015 approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 octobre 2016 et au 31 décembre 2016 approuvé le 13 juillet 2017 ont augmenté la participation d'équilibre respectivement de 271 637 euros en raison de la modification du programme de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5 et de 109 424 euros en raison d'une augmentation plus importante des dépenses par rapport aux recettes (création entre autres d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rétrocession des ouvrages). Dans ce cadre les avenants n°18 et n°19 à la concession d'aménagement ont eu pour objet de modifier l'échéancier de la participation et de proroger la concession jusque 2021. La convention d'avance conclue entre la Ville de Marseille et la SOLEAM pour un montant de 3 000 000 d'euros transférée à la Métropole a fait l'objet d'avenants prévoyant le remboursement de l'avance en 2018.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 a augmenté la participation d'équilibre de 405 335 euros, soit 22 665 270 euros au total. Dans ce cadre un avenant n°20 à la concession d'aménagement a eu pour objet de modifier l'échéancier de la participation et un avenant n°3 de la convention d'avance a été conclu pour un remboursement de l'avance en 2019.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 :

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

Cette opération est proche de son terme avec une activité réduite du concessionnaire.

L'année 2018 a vu démarrer la mission d'AMO relative à la rétrocession des ouvrages qui a permis la prise en gestion par les services de l'éclairage, des espaces verts et des réseaux. Elle a également permis la signature de l'acte de vente du dernier terrain à bâtir à un prix supérieur au prévisionnel du fait de l'indexation (3 615 253euros au lieu des 3 444 660 euros prévisionnels).

Pour les années à venir, il est prévu de :

- Finaliser la rétrocession des voies à la Métropole, ainsi que de réaliser la requalification de la rue Rège suite à la réalisation du dernier programme immobilier.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

- Réaliser la cession du bien situé 9 rue Blanche.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018, se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2018 :

Au regard des prévisions du dernier bilan approuvé :

- Le montant total des dépenses sur l'exercice 2018 s'élève à 137 859 euros, en diminution de 32 349 euros correspondant notamment au report des travaux de requalification de la rue Rège réalisés en fonction de l'avancement du programme sur les îlots 3.1, 3.4 et 3.5.

- Les dépenses foncières / études générales s'élèvent à 4 969 euros en augmentation de 4 729 euros correspondant notamment à des frais d'acquisitions supplémentaires lors de la fusion absorption Marseille aménagement / SOLEAM.

- Aucune dépense de travaux n'a été engagée en 2018.

- Les dépenses annexes s'élèvent à 21 408 euros, en diminution de 9 652 euros en raison notamment d'un report de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rétrocession des voies.

- La rémunération s'élève à 111 482 euros, en hausse de 6 686 euros.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Le montant total des dépenses réalisées cumulées au 31 décembre 2018 s'élève à 67 774 513 euros ce qui correspond à un taux d'avancement de 98,8% du coût prévisionnel de l'opération.

Les dépenses pour le foncier au 31 décembre 2018 s'élèvent à 45 031 447 euros, ce qui correspond à un taux d'avancement proche de 100% du coût prévisionnel des dépenses relatives au foncier.

Les dépenses de travaux réalisées au 31 décembre 2018 s'élèvent à 10 926 465 euros, soit un taux d'avancement de 95,6% du coût prévisionnel des dépenses de travaux.

Les dépenses annexes y compris la rémunération et les frais financiers au 31 décembre 2018 s'élèvent à 11 816 601 euros, soit un taux d'avancement d'environ 97,2% du coût prévisionnel des dépenses annexes.

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est évalué à 74 317 316 euros. Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 45 031 442 euros, soit 60,6 % du coût de l'opération

- Travaux : 11 422 569 euros, soit 15,4 % du coût de l'opération

- Dépenses annexes y compris rémunération, et TVA : 15 346 653 euros, soit 20,6 % du coût de l'opération

- Frais Financiers : 2 516 653 euros, soit 3,4 % du coût de l'opération

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est en hausse de 71 155 euros en regard du dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie par :

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

- l'ajout d'une provision dans le cadre des travaux de voirie qui seront réalisés autour de l'îlot restant à construire.

- La variation de la TVA sur le montant payé de la cession

Recettes :

Sur l'exercice 2018, les recettes totales (hors participation) s'élèvent à 3 622 453 euros en hausse de 170 593 euros par rapport aux prévisions du dernier bilan approuvé. Il s'agit de recettes liées à la cession de l'îlot restant à construire et notamment à l'actualisation du prix de cette cession.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Le montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2018 s'élève à 51 561 486 euros (hors participation d'équilibre), soit un taux d'avancement de 99,7% des recettes prévisionnelles de l'opération.

Les recettes relatives aux cessions au 31 décembre 2018 s'élèvent à 48 789 738 euros, soit 99,7% des recettes totales prévisionnelles.

Les recettes relatives aux participations constructeurs au 31 décembre 2018 s'élèvent à 740 960 euros, soit 100% des recettes prévisionnelles.

Les recettes en matière de produits de gestion et financiers au 31 décembre 2018 s'élèvent à 1 407 118 euros, soit 100% des recettes prévisionnelles.

Le montant prévisionnel total des recettes à terme, hors participation d'équilibre, s'élève à 51 711 486 euros, en hausse de 130 593 euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2017.

Les recettes à terme relatives aux cessions, s'élèvent à 48 939 738 euros, soit 94,6% des recettes totales, hors participation. Ce montant augmente de 130 593 euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2017 en raison d'une actualisation du prix de cession de l'îlot restant à construire.

Le montant prévisionnel des recettes à terme relatif aux produits de gestion et financier, s'élève à 1 407 118 euros, soit 2,7% des recettes totales, hors participation. Ce montant est maintenu par rapport au CRAC précédent.

Le solde des recettes, déjà réalisées, correspond au remboursement par le promoteur de la concertation pour le projet de l'îlot 3.1, 3.4 et 3.5 pour un montant de 7 200 euros, les produits divers pour un montant de 616 470 euros et aux participations constructeurs pour un montant de 740 960 euros.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

La participation des collectivités à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme ; elle s'élève à 22 605 830 euros, en baisse de 59 441 euros.

La participation déjà versée par la Ville de Marseille est de 21 549 981 euros, celle déjà versée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, désormais concédant, est de 709 955 euros dont 209 123 euros ont été versés en 2018.

Le solde de la participation à la charge de la Métropole est porté à 345 895 euros qui seront versés en 2021,

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2018, la trésorerie de l'opération se situe à 3 244 590 euros.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le solde de trésorerie prévisionnel au 31 décembre 2019 est fixé à 231 616 euros.

Avance:

Au vu de la trésorerie, il est prévu de rembourser l'avance de 3 millions d'euros à la Métropole fin 2019.

Emprunts:

Le montant des emprunts contractés est de 18 897 961 euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

Avenant n°21 :

Le présent rapport a également pour objet de soumettre à l'approbation du Conseil de la Métropole un avenant au traité de concession en vue de baisser le montant de la participation et de modifier l'échéancier du versement du solde comme suit :

2021 : 345 895 euros.

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 ;
- Le code de l'Urbanisme ;
- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°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

Ouï 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 2018 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM et l'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement.

Délibère

Article 1 :

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet établi par la SOLEAM au 31 décembre 2018 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 74 317 316 euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°21 à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet, ci-annexé, pour acter :

- la diminution de la participation d'équilibre de 22 665 270 euros à 22 605 830 euros

- le nouvel échelonnement du versement du solde de la participation par la Métropole d'un montant de 345 895 euros en 2021.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU ROUET À MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN - APPROBATION DE L'AVENANT 21 À LA CONVENTION DE CONCESSION

Depuis la création du parc du 26ème Centenaire en 2001, la Ville de Marseille a poursuivi la requalification urbaine et la revitalisation du territoire Est marseillais et a souhaité afficher son ambition en créant le projet "Marseille Grand Est".

La ZAC du Rouet, qui couvre une superficie d'environ 9,5 hectares, a pour vocation principale la préservation du noyau villageois et la création à proximité du parc, principalement d'environ 1 100 logements, soit une quinzaine de programmes immobiliers dont 20% à coût maîtrisé, avec la possibilité d'implanter des activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée de certains immeubles.

Par délibération du 20 juillet 1998, la ville de Marseille a approuvé les objectifs d'aménagement de la ZAC du Rouet, et a défini les modalités d'organisation de la concertation préalable à la création de cette ZAC. La convention de concession à Marseille Aménagement (SOLEAM aujourd'hui) ainsi que le dossier de création de la ZAC ont été approuvés en séance du Conseil Municipal de la Ville de Marseille le 19 juillet 1999. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 17 juillet 2000.

Conformément à l'article 19 du cahier des charges de la concession n°99/410, le concessionnaire adresse chaque année un compte rendu financier au concédant (CRAC) pour approbation.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 :

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018.

Cette opération est proche de son terme avec une activité réduite du concessionnaire.

L'année 2018 a vu démarrer la mission d'AMO relative à la rétrocession des ouvrages qui a permis la prise en gestion par les services de l'éclairage, des espaces verts et des réseaux. Elle a également permis la signature de l'acte de vente du dernier terrain à bâtir à un prix supérieur au prévisionnel du fait de l'indexation (3 615 253€ au lieu des 3 444 660€ prévisionnels).

Pour les années à venir, il est prévu de :
- Finaliser la rétrocession des voies à la Métropole, ainsi que de réaliser la requalification de la rue Rège suite à la réalisation du dernier programme immobilier.
- Réaliser la cession du bien situé 9 rue Blanche.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2018, se présente de la façon suivante :

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Dépenses :

Sur l'exercice 2018, le montant total des dépenses s'élève à 137 859 euros, en diminution de 32 349 euros correspondant notamment au report des travaux de requalification de la rue Rège réalisés en fonction de l'avancement du programme sur les îlots 3.1, 3.4 et 3.5.

L'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 des dépenses s'élève à 67 774 513 euros ce qui correspond à un taux d'avancement de 98,8% du coût prévisionnel de l'opération.

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est évalué à 74 317 316 euros en hausse de 71 155 euros en regard du dernier bilan approuvé. Cet écart se justifie par l'ajout d'une provision dans le cadre des travaux de voirie qui seront réalisés autour de l'îlot restant à construire et la variation de la TVA sur le montant payé de la cession.

Recettes :

Sur l'exercice 2018, les recettes totales (hors participation) s'élèvent à 3 622 453 Euros en hausse de 170 593 euros par rapport aux prévisions. Il s'agit de recettes liées à la cession de l'îlot restant à construire et notamment à l'actualisation du prix de cette cession.

L'état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 des recettes s'élève à 51 561 486 euros (hors participation d'équilibre), soit un taux d'avancement de 99,7% des recettes prévisionnelles de l'opération.

Le montant prévisionnel total des recettes à terme, hors participation d'équilibre, s'élève à 51 711 486 euros, en hausse de 130 593 euros par rapport au CRAC arrêté au 31 décembre 2017.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

La participation des collectivités à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme ; elle s'élève à 22 605 830 euros, en baisse de 59 441 euros.

La participation déjà versée par la Ville de Marseille est de 21 549 981 euros.

Le solde de la participation à la charge de la Métropole, désormais concédant, est porté à 345 895 euros qui seront versés en 2021.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2018, la trésorerie de l'opération se situe à 3 244 590 euros.

Le solde de trésorerie prévisionnel au 31 décembre 2019 est fixé à 231 616 euros.

Avance :

Au vu de la trésorerie, il est prévu de rembourser l'avance de 3 millions d'euros à la Métropole fin 2019.

Emprunts:

Le montant des emprunts contractés est de 18 897 961 euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

Avenant n°21 :

Le présent rapport a également pour objet de soumettre à l'approbation du Bureau de la Métropole un avenant au traité de concession en vue de baisser le montant de la participation et de modifier l'échéancier du versement du solde comme suit :

- 2021 : 345 895 euros.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DU ROUET

N°T 1600904CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION 3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT 3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 4
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT 4

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL 5
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE : 5
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT : 9
a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) : 9
b. L'avancement des travaux (cartographie) : 10
c. L'avancement des commercialisations et recettes diverses (cartographie) 11
d. L'avancement des diverses recettes 12
e. L'avancement des participations du concédant 12
f. L'avancement des rétrocessions des ouvrages (cartographie) 13

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE 14
1) LES DEPENSES 14
a. Les acquisitions foncières 14
b. Les Dossiers en phase « Honoraires techniques » 14
c. Les dossiers en phase « Travaux » 14
d. Le budget « Dépenses annexes» 15
e. La rémunération du « Concessionnaire» 15
2) LES RECETTES 16
a. Les cessions 16
b. Le budget « Divers» 16
c. La participation du « Concédant» 16
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION 16

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES 17
1) LES DEPENSES 17
a. En ce qui concerne le foncier 17
b. En ce qui concerne les travaux 17
c. En ce qui concerne les honoraires techniques 18
d. En ce qui concerne la gestion de l'opération 18
2) LES RECETTES 18
a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation 18
b. En ce qui concerne les prévisions de participation 18

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : 19

VI. ANNEXES 23
Bilan prévisionnel 23
Echéancier de trésorerie prévisionnelle 24
Tableau des écarts-TTC 25
Ecart Année 2018-TTC 26

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°99/410
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013
Concédant	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée le 17/07/99 par délibération 99/0772/EUGE **Avenant n°1 :** délibération n°01/1245 TUGE du 17/12/01 **Avenant n°2 :** délibération n°12/1205 TUGE du 25/11/02 **Avenant n°3 :** délibération n°03/0873 TUGE du 06/10/03 **Avenant n°4 :** délibération n°04/0532 TUGE du 21/06/04 **Avenant n°5** : délibération n°04/1027 TUGE du 15/11/04 **Avenant n°6** : délibération n°05/0711 TUGE du 18/07/05 **Avenant n°7** : délibération n°07/0719 TUGE du 16/07/07 **Avenant n°8** : délibération n°08/1235 TUGE du 15/12/08 **Avenant n°9** :délibération n°09/18609 DEAM du 5/10/08 **Avenant n°10** : délibération n°10/20135 DADU le 25/10/10 **Avenant n°11** : délibération n°11/0860 DEVD du 17/10/11 **Avenant n°12** : délibération n° 12/0540 DEVD du 25/06/12 **Avenant n°13** : en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM **Avenant n°14**, soumis à l'approbation du CM du 30/06/14, prorogeant la concession d'une année supplémentaire **Avenant n°15**, soumis à l'approbation du CM du 10/10/14, modifiant le montant de la participation **Avenant n°16**, soumis à l'approbation du CM du 26/10/15, prorogeant la concession d'une année **Avenant n°17**, soumis à l'approbation du CM du 28/04/2016, substituant la Métropole à la ville de Marseille en qualité de concédant. **Avenant n°18**, soumis à l'approbation du CMétropolitain du 17/10/2016, prorogeant la concession jusqu'en 2018 et modifiant le montant de la participation. **Avenant n°19**, soumis à l'approbation du CMétropolitain du 13/12/2017, modifiant le montant de la participation et son échéancier **Avenant n°20 (18/0537)**, soumis à l'approbation du CMétropolitain du 03/08/2018, modifiant le montant de la participation, son échéancier et la durée de la concession au 13/08/21
Durée initiale :	8 ans **Echéance actuelle : 13/08/21**
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT Pour la rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes. Relogement : Somme annuelle forfaitaire.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

2) *CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT*

Superficie :	9 ha
Vocation :	Logements
Programme des équipements publics :	Réalisation de voiries nouvelles, place paysagère
Programme global de construction :	115 000 m2 SDP possibles et 64 400 m2 de SDP conservée.
Maîtrise foncière :	100% réalisée
Commercialisation :	91 575 m^2 SDP cédés par l'aménageur et 8717 m^2 SDP sous compromis de vente au 31/12/2014
MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE	
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du Conseil Municipal n° 00/0773 EUGE du 17 juillet 2000
DUP :	Arrêté Préféctoral du 28 mars 2001.

3) *ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT*

Dernier bilan :	CRAC 2017 approuvé par délibération n° URB/033-4191/18/CM du 28 Juin 2018 par la Métropole
Budget d'origine :	40,622 Millions € TTC
Budget du CRACl au 31/12/2017 :	74 246 161 € TTC
Budget du CRACl au 31/12/2018 :	74 317 616 € TTC
Participation d'origine :	14,03 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2017):	22 665 271 € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	22 050 813 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2018):	22 605 830 € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	22 259 936 € TTC

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Par délibération de son Conseil Municipal 99/0772/EUGE et 99/0657/EUGE du 19 juillet 1999, la Ville de Marseille a confié la réalisation de l'opération ZAC DU ROUET à Marseille Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens des articles L 300-1 et suivants du code de l'Urbanisme et approuvé le dossier de création de ladite ZAC.

Aux termes d'un arrêté municipal en date du 3 février 2000, une enquête publique en vue de l'élaboration du plan d'Aménagement de zone (P.A.Z) de la ZAC du Rouet valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P) des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan d'Aménagement au profit de la Ville de Marseille ou de son concessionnaire (Marseille Aménagement), a été prescrite en Mairie de Marseille du 28 Février au 29 Mars 2000 inclus.

À la suite de cette enquête, Monsieur Guy BERENGER désigné en qualité de commissaire enquêteur a donné deux avis favorables le 4 Mai 2000, d'une part, pour l'élaboration du PAZ de la ZAC, et d'autre part, pour la Déclaration d'Utilité Publique.

Par délibération du Conseil Municipal N° 00/0773 EUGE du 17 juillet 2000, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Rouet ; le même jour, il a été demandé à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône de prononcer la déclaration d'utilité publique des opérations, des acquisitions ou expropriations prévues au PAZ aux termes de la délibération du Conseil municipal N° 00/0772/EUGE

Marseille Aménagement a reçu mission d'acquérir les terrains et immeubles compris dans le périmètre de ladite ZAC et d'y réaliser les travaux d'infrastructure (voirie et réseaux divers), prévus au P.A.Z, en vue de leur rétrocession aux utilisateurs.

La Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée par arrêté préfectoral du 28 mars 2001.

La société Marseille Aménagement 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 n°13/1077/FAEM du 07/10/2013, qui a donné lieu à un avenant n°13 à la concession approuvé par délibération n°13/0674/FEAM du 17/06/2013.

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 la ZAC du Rouet.

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 porter 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 du Rouet 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 du Rouet) et de La Ciotat.

En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de la ZAC du Rouet est intervenu au 01/01/2016.

Par avenant n°17 notifié le 7 Juin 2016, il est substitué la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement n°99/410 de l'opération Zac du Rouet en date du 13 Août 1998.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

ZAC DU ROUET

Plan de Localisation

Situé dans le 8ème arrondissement, le quartier du Rouet établit une liaison entre le secteur EST du Parc du 26ème centenaire, tel que le quartier de la Capelette au passé industriel et les quartiers résidentiels du Prado.

Aussi présente-t-il deux visages directement liés à cette situation d'espace de transition avec « côté Prado », une urbanisation qualifiante et « côté Cantini », un urbanisme hérérogène fait d'entrepôts, locaux d'activités et d'habitat de qualités médiocres, voir insalubres.

Dans ce cadre, il est apparu opportun d'entamer un processus de requalification de ce secteur, en s'appuyant sur le Parc du XXVIème Centenaire réalisé sur le site de l'ancienne Gare du Prado, équipement structurant et fédérateur.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est apparu être la procédure opérationnelle la plus adaptée afin d'atteindre cet objectif.

Aussi par délibération n°98/621/EUGE du 20 Juillet 1998, le Conseil Municipal, de la Ville de Marseille a-t-il approuvé les objectifs d'aménagement et les modalités d'organisation d'une concertation préalable devant conduire à la création d'une Zac sur le secteur.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la Zac ont été précisées dans le dossier de création et consiste, à l'intérieur du périmètre défini en annexe, d'une superficie de 9 hectares environ, en la réalisation d'aménagement devant permettre dans le respect des prescriptions du Plan d'Aménagement de Zone de la Zac du Rouet de répondre aux objectifs suivants :

. Assurer la cohésion de ce secteur situé à l'articulation du centre-ville, de quartiers résidentiels, de quartiers d'affaires, de quartiers traditionnels et de secteurs d'activités.
. Revitaliser un « morceau » de ville autour de la réalisation d'un grand Parc Urbain sur le site de l'ancienne Gare du Prado,
. Requalifier et restructurer ce territoire, composé d'habitat insalubre et de friches industrielles, et aménager un front de qualité, valorisant pour le Parc.
. Conforter la vocation résidentielle du site en promouvant les constructions de qualité, faisant écho au Parc et à l'avenue du Prado,
. Compléter le maillage viaire existant et assurer sa cohérence, améliorer la circulation à l'intérieur du secteur, mais aussi à travers lui, des quartiers Sud vers l'Est de la Ville.
. Ainsi pouvoir réaliser 1 600 logements neufs environ ou réhabilités accompagnés des équipements commerciaux de proximité nécessaires.

De même ces aménagements comprenant l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'espaces libres et d'installations divers nécessaires à la vie des usagers tels qu'ils relèvent du dossier de réalisation de la Zac.

En date du 17 Juillet 1999, la Ville de Marseille a confié, par délibération N°99/772/EUGE, à Marseille Aménagement (devenue la SOLEAM à l'issue d'une fusion absorption) la gestion et la mise en œuvre opérationnelle de la Zac du Rouet.

Les principales missions de l'aménageur sont définies dans la concession d'aménagement approuvée et portent sur :

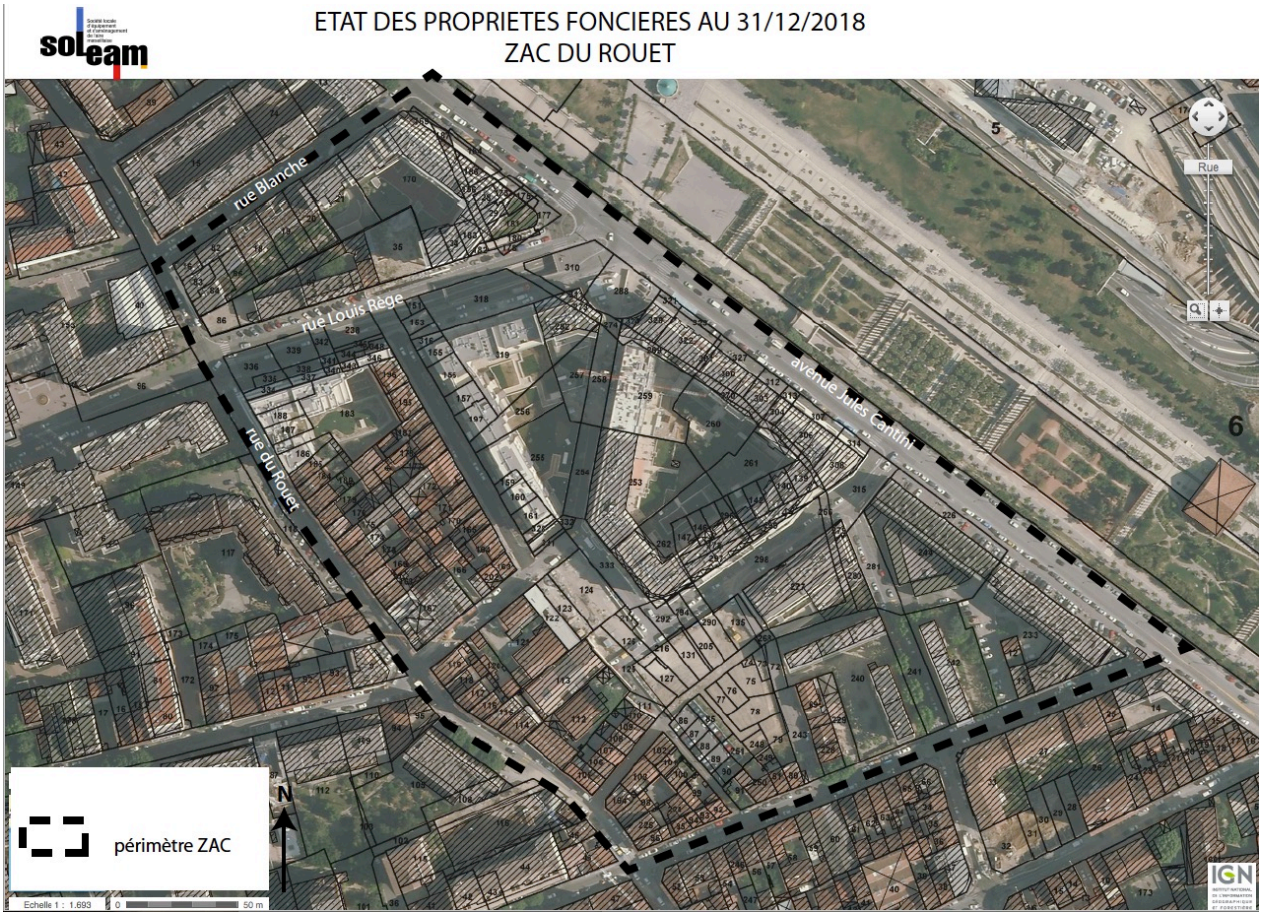
- L'acquisition par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation des biens bâtis ou non bâtis nécessaires pour développer l'opération d'aménagement.
- La mise en œuvre des études nécessaires à la réalisation du projet
- L'aménagement du territoire selon le programme d'opération
- La conduite et la gestion de l'opération

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a. L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :

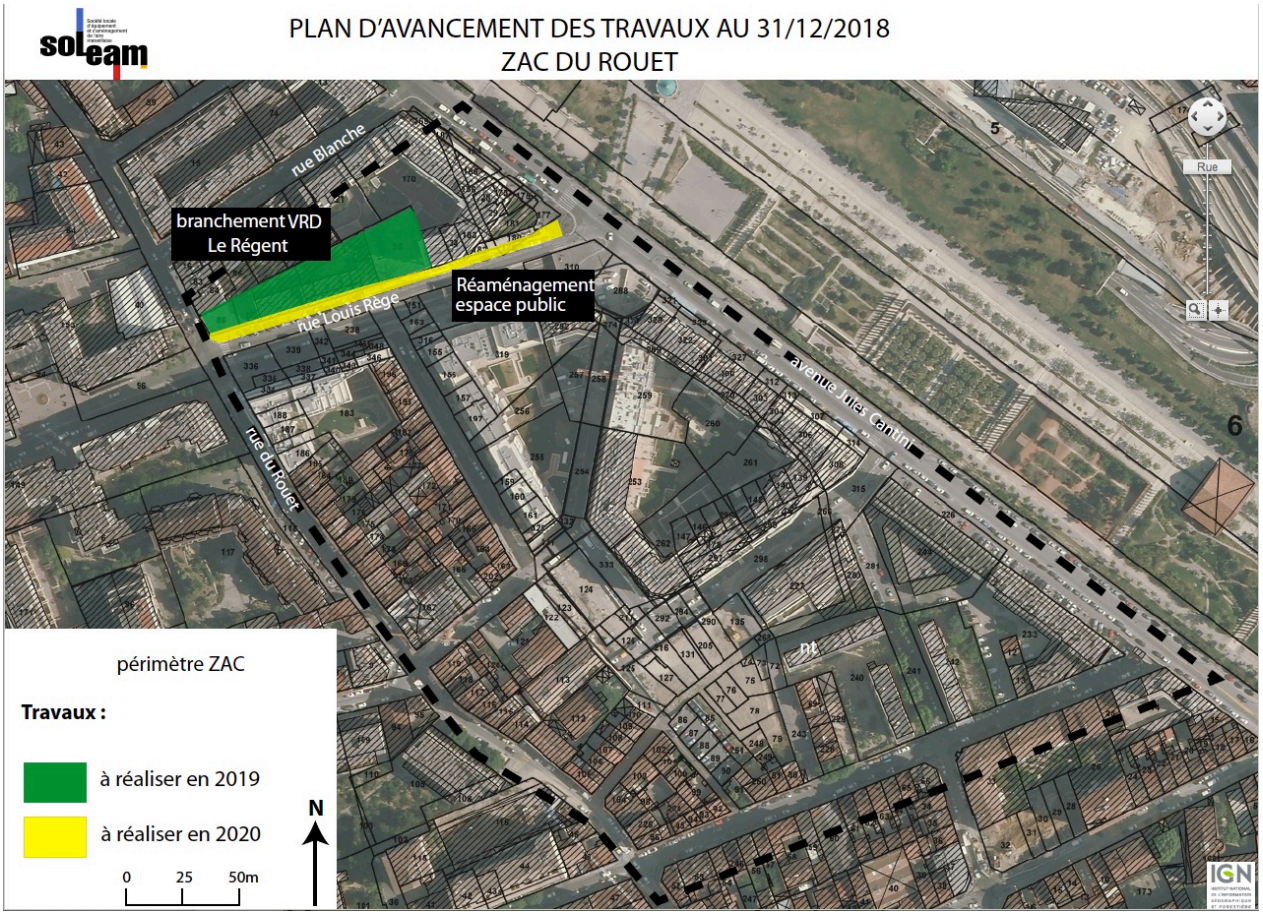
Il n'y a plus d'acquisitions ni de relogements à effectuer sur l'opération. Elles avaient déjà toutes été réalisées au 31/12/2011.



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 186/100-Acquisitions	**-34 985 066**	-34 985 067	100%
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	**-5 817 786**	-5 817 786	100%
B : 186/110-Frais d'Acquisition	**-1 701 872**	-1 701 872	100%
B : 186/200-Etudes Générales	**-276 562**	-276 563	100%
1-Budget Foncier	**-42 781 286**	-42 781 288	100%

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

b. *L'avancement des travaux (cartographie) :*



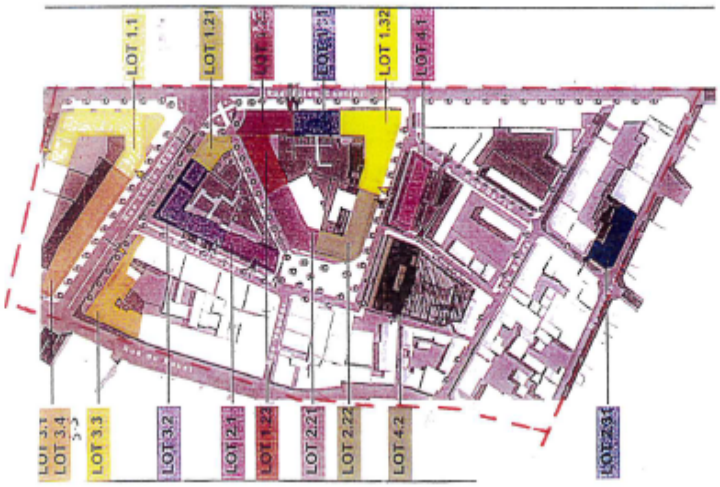
Au 31/12/2018, la quasi totalité des travaux initialement prévue a été réalisée sur la ZAC du Rouet, hormis les raccordements du projet le Régent programmés sur 2019, aux divers réseaux .

Cependant, comme annoncé en réunion de concertation, dans un souci qualitatif, des travaux de réaménagement de l'espace public (L. Rège) seront à réaliser après la réalisation des travaux du projet du régent.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	**-9 890 902**	-9 890 907	100%
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	**-330 000**		
B : 186/320-Aléas	**-36 000**		
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	**-96 000**		
2-Budget Travaux	**-462 000**		

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

c. *L'avancement des commercialisations et recettes diverses (cartographie)*



LOT 1.1	SCI MARSEILLE BLANCHE
LOT 1.21	LES TERRASSE DU PARC
LOT 1.31	PARC AVENUE
LOT 1.32	RÊVE SUR PARC
LOT 2.22	ROYAL PRADO
LOT 2.21	LES TERRASSES DU PARC
LOT 4.2	ECOLE
LOT 4.1	LES SALONS DU ROUET

Au 31/12/2018, la totalité des cessions a été réalisée. Demeure uniquement la cession d'un appartement situé au 9 Blanche sur 2019/2020.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	**42 828 519**	42 828 519	100%
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	**6 111 219**	5 961 219	98%
1-Budget Cessions	**48 939 738**	48 789 738	100%

d. L'avancement des diverses recettes

L'opération a été également financée par :

- 4 participations constructeurs :

-SCI SEQUOIA
-LOISEAU
-NEXITY
-SCCV PLACE DU ROUET

- des loyers
- des remboursements des promoteurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	**7 200**	7 200	100%
A : 186/200-Participations Constructeurs	**740 960**	740 960	100%
A : 186/500-Produits de Gestion	**1 389 645**	1 389 645	100%
A : 186/501-Produits Divers	**616 470**	616 470	100%
A : 186/A401-Produits Financiers	**17 473**	17 473	100%
3-Budget Divers	**2 771 748**	2 771 748	100%

e. L'avancement des participations du concédant

L'opération a été équilibrée par :

- La Ville de Marseille jusqu'à fin 2016
- La métropole : 709 955€ versé et le solde en 2021.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**1 055 850**	709 955	67%
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**21 549 980**	21 549 981	100%
4-Budget Participations	**22 605 830**	22 259 936	98%

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

f. L'avancement des rétrocessions des ouvrages (cartographie)

Les dossiers de rétrocession de l'ensemble des aménagements réalisés sur cette opération sont toujours propriétés de la SOLEAM, et ont été établis et soumis au divers services gestionnaires, via le recours à un AMO.
Les directions des services des espaces verts, de l'éclairage, de l'eau, de l'assainissement et du pluvial ainsi que la propreté urbaine ont remis leur décision de prise en gestion sans travaux supplémentaires.

Nous demeurons en attente de la decision des Directions des services de la voirie , qui pourrait conduire à la réalisation de travaux de mise en conformité, non prévus et non initialement budgétisés. Une première approche du montant des travaux de mise en conformité établie selon les demandes du service de la voirie fait état d'un montant de l'ordre de 80K€ ht. Ces travaux seront réalisés apres un accord du service concerné relatif à une prise en gestion immédiate après livraison des travaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 170 208 € à comparer à 137 859 € payées.

a. *Les acquisitions foncières*

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 186/110-Frais d'Acquisition		-3 817	3 817
B : 186/200-Etudes Générales	-240	-1 152	912
1-Budget Foncier	-240	-4 969	4 729

Le montant des dépenses de foncier prévues était de 240 € à comparer à 4 969 € payées, l'écart de +4 729€ s'explique par :
-Des frais d'acquisitions supplémentaires relatifs à la fusion absorption Marseille Amenagement / SOLEAM et aux transferts de propriétés, ont été versés sur l'année 2018.

-La SOLEAM a chargé l'architecte Nicolas SALMON LEGAGNEUR d'une mission complementaire d'urbaniste conseil afin de réaliser une étude comparative, entre la faisabilité présentée en Commission Technique d'Urbanisme (CTU) et le dossier de Permis de construire de la SCI le régent, préalablement à son dépôt.

b. *Les Dossiers en phase « Honoraires techniques »*

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 186/400-Honoraires Techniques	-1 112		-1 112
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géométres	-3 000		-3 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-4 112		-4 112

Le montant des dépenses prévues était de 4 112 €, l'écart de -4 112 € s'explique par :

-Aucune étude technique en corrélation avec les raccordements n'a été lancée sur l'année 2018,.

c. *Les dossiers en phase « Travaux »*

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-30 000		-30 000
2-Budget Travaux	-30 000		-30 000

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le montant des dépenses prévues était de 30 000 €, l'écart de -30 000 € s'explique par :

Les travaux de raccordements des ilots (3.1 , 3.4 et 3.5) sont decalés du fait du non démarrage des travaux de construction du projet de la SCi le Regent sur 2018 (prado Alto). Ceux-ci seront réalisés en fonction de l'avancement dudit programme.

d. *Le budget « Dépenses annexes»*

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 186/500-Charges de Gestion	-2 446	-2 576	130
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-2 134	-2 134	
B : 186/502-Assurance	-333	-186	-147
B : 186/503-Taxes Foncières	-2 727	-1 662	-1 065
B : 186/504-Contentieux,Procédure		-794	794
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-3 528	-1 800	-1 728
B : 186/507-AMO Rétrocession	-18 900	-9 450	-9 450
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-927		-927
B : 186/509-Frais de Commercialisation		-216	216
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-65	-2 590	2 525
3-Budget Depenses Annexes	-31 060	-21 408	-9 652

Le montant des dépenses prévues était de 31 060 € à comparer à 21 408 € payées, l'écart de – 9 652 € s'explique par :

- Des charges de gestion en adequation avec le prévisionnel
- La Taxe foncière sur le 9 blanche et sur ilots 3.1, 3.4 et 3.5 a été surévaluée.
- 2 constats d'huissier, non prévus, sur les ilots 3.1, 3.4 et 3.5 ont été demandés en vue de l'évacuation de l'occupation anarchique du site
- La Retrocession des ouvrages auprès de divers services sera soldée en 2019 (eclairage, espaces verts, DEAP ok).
  Il demeure la rétrocession de la voirie conditionnée à un arbitrage entre le concédant et le service concerné.
- Réalisation du diagnostic parasitaire en vue de la cession des ilots 33.1, 3.4 et 3.5, dans frais de commercialisation.
- Les Charges de gestion locatives sont plus importantes que prévues du fait de la non vente du bien situé 9 rue blanche.

e. *La rémunération du « Concessionnaire»*

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 327	-1 062	-3 265
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-100 469	-110 420	9 951
4-Budget Remuneration	-104 796	-111 482	6 686

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le poste rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses, moins importantes que prévues.

Le poste rémunération sur recettes était calculé sur la signature de l'AA avec la SCI REGENT dont le montant a augmenté avec le calcul de l'actualisation du prix.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 3 660 983 € à comparer à 3 831 576 € reçues.

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	3 444 660	3 615 253	170 593
1-Budget Cessions	3 444 660	3 615 253	170 593

La SOLEAM a signé le 12 décembre 2018 l'acte notarié avec la SCI REGENT pour une SDP de 7 646m2 à un prix indexé de 3 012 710,57€ HT au lieu de 2 870 550€ HT du fait de l'indexation.

b. Le budget « Divers»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	7 200	7 200	
3-Budget Divers	7 200	7 200	

Remboursement lors de la signature de l'acte authentique (decembre 2018) avec la SCi le régent des frais de concertation avancés par la SOLEAM.

c. La participation du « Concédant»

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 123	209 123	
4-Budget Participations	209 123	209 123	

RAS

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	**111 825**	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		3 165 866
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		**3 244 590**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

La concession via ses avenants successifs arrive à son terme au mois d'aout 2021.

La prorogation actée l'année passée a pour but de permettre la realisation des travaux de réamenagement de l'espace public sur Louis Rege, postérieurement à la réalisation du projet immobilier Prado alto (ilots 3.1, 3.4 et 3.5).Ces travaux sont estimés sur 12 à 18 mois, laissant présager une réalisation des travaux de réaménagement par la soleam sur 2020/2021.

Dés lors, la succession logique des interventions sur le secteur serait la suivante :

- Réalisation des travaux du projet immobilier avec intervention de la SOLEAM pour assurer les conditions de raccordements aux divers réseaux (raccordements),
- livraison du programme immobilier,
- réalisation des travaux de réamenagement de l'espace public.

Concernant les différents postes budgétaires, sont prévus pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

a. *En ce qui concerne le foncier*

RAS

b. *En ce qui concerne les travaux*

- Une provision de 25K€ HT est inscrite afin d'assurer en 2019 les **raccordements** du programme immobilier des lots 3.1 à 3.5
  Outre les modalités de raccordement, des travaux de reprise et de **réaménagement** de la rue Louis Rège seront a réaliser après les travaux de construction de ces ilots,. Une première approche définit la surface concernée, comme appromixativement comprise entre 800 et 1000 m^2 d'espace public à réaménager.

  Une première estimation fait état d'un ratio de l'ordre de 300€/m2 d'espace public à réaménager, soit pour le cas d'espèce une enveloppe de l'ordre de 250 000€ HT (etudes et travaux).

- **Des travaux de mise en conformité** seront à réaliser en 2019 en vue de la retrocession au service de la voirie des équipements réalisés par la SOLEAM. Une première approche des travaux à réaliser fait état d'un montant d'environ 80K€ HT.
  Ce montant ainsi que les travaux visés doivent faire l'objet d'un arbitrage entre la SOLEAM et les services gestionnaires.

- Il est envisagé de prévoir et d'ajouter une provision de 30K€HT dans le poste aléas afin de tenir compte de travaux supplémentaires susceptibles d'être décidés par notre concédant.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

c. En ce qui concerne les honoraires techniques

Engagement sur 2019 de la maitrise d'œuvre relative au réamenagement de l'espace public sur L. Rege apres réalisation du programme immobilier Prado Alto.

Outre la finalisation des retrocessions, les études à engager concernent essentiellement les études techniques relatives à l'accompagnement du projet du Régent/Prado Alto avec dans un premier temps les modalités de raccordements du programme aux divers réseaux et par la suite une étude de maitrise d'œuvre pour définir précisement et suivre les travaux de réamenagement de l'espace public.

d. En ce qui concerne la gestion de l'opération

La rétrocession des voies et ouvrages réalisés par l'aménageur dans le cadre de la ZAC et destinés à être incorporés dans le domaine public, engagée fin 2017 via le recours à un AMO est prévue pour être finalisée sur 2019 pour la voirie, dernier élément non rétrocédé .
Un solde est prévu en 2021 pour la finalisation des rétrocessions conditionnées par un arbitrage de la Métropole sur le mobilier urbain.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

La cession du 9 Blanche provisionnée initialement à 220K€ puis à 190K€ ne trouve toujours pas de preneur.
Il est envisagé de baisser le prix à 150K€HT afin de tenir compte du gain généré par l'actualisation du prix sur la vente SCI REGENT.

b. En ce qui concerne les prévisions de participation

Il était prévu le versement de 405K€ de participation du concédant en 2019, celle-ci est décalée en 2021.
Son montant est diminué de 59 K€ afin de tenir compte des arbitrages successifs et du gain généré par l'actualisation du prix sur la vente SCI REGENT.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :

I - LES DÉPENSES

1 .1. Budget Foncier et Relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 595 978	-1 599 349	3 371
B : 186/200-Etudes Générales	-229 905	-230 665	760
1-Budget Foncier	-42 627 239	-42 631 370	4 131
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	

L'évolution du poste « frais d'acquisition » correspond à un reliquat versé aux notaires pour l'operation de fusion absorption Marseille Amenagement / SOLEAM.

La legère augmentation du poste « études generales » résulte de la mission complémentaire d'architecte conseil réalisée par Nicolas SALMON LEGAGNEUR afin de réaliser une étude comparative, entre la faisabilité présentée en Commission Technique d'Urbanisme (CTU) et le dossier de Permis de construire de la SCI le régent, préalablement à son dépôt.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

1.2. Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-8 269 776	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-275 000	-275 000	
B : 186/320-Aléas		-30 000	30 000
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-80 000	-80 000	
2-Budget Travaux	-355 000	-385 000	30 000
B : 186/400-Honoraires Techniques	-567 036	-567 036	
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-2 500	-2 500	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-324 738	
2b-Budget Honoraires Techniques	-894 274	-894 274	

L'augmentation du poste « travaux » correspond essentiellement aux aléas appliqués aux travaux de raccordement du projet immobilier de la SCI le régent (Prado Alto) et à la reprise de l'espace public (rue L. Rège) apres livraison dudit projet immobilier.

1.3. Charges de gestion et frais de commercialisation

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 186/500-Charges de Gestion	-875 000	-875 000	
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000	-168 000	
B : 186/502-Assurance	-68 367	-68 367	
B : 186/503-Taxes Foncières	-883 241	-881 126	-2 115
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-41 916	-42 582	666
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-40 000	-40 000	
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-6 000	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-32 454	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-141 629	-141 809	180
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-472 341	-473 341	1 000
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Depenses Annexes	-2 847 569	-2 847 300	-269

La baisse du poste « taxe foncière» résulte de la cession anticipée des ilots 3.1 et 3.4 au profit de la SCI le Régent par rapport aux prévisions.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Le surcout du poste « contentieux » est dû à la réalisation de constats contradictoires d'huissier lors de la mise en œuvre de la convention d'occupation temporaire (COT) pour les besoins de la commercialisation du projet immobilier Prado Alto (bulle de vente).

L'augmentation de 180 € du poste frais de commercialisation résulte du reliquat des mises en publicité du bien situé au 9 rue Blanche, en vue de sa cession .

L'augmentation du poste « charge de gestion locative » résulte de la non cession du bien localisé au 9 , rue blanche. Du fait de la non cession et de la vacance du bien, le budget alloué aux charges de gestion locative augmente.

1.4. Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 482	2
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 737 490	-2 738 855	1 365
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 972 792	-2 979 941	7 149
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 647	-248 988	341
4-Budget Remuneration	-6 594 707	-6 603 564	8 857

Les rémunérations de l'aménageur suivent l'évolution des dépenses et des recettes de l'opération, et sont établies sur la base de 7% des recettes hors taxes et de 5% des dépenses hors taxes.

L'augmentation du poste « rémunération sur recettes » résulte de la revision du prix de cession des ilots 3.1 et 3.4 au profit de la SCI le Régent.

Le calcul de la rémunération de liquidation est basé sur les modalités suivantes : « 0,5 % de la demi somme de l'ensemble des recettes et dépenses HT constatées dans l'opération, à l'exclusion des frais financiers, de sa propre rémunération et des participations du concédant à l'équilibre financier de l'opération ».

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 186/A400-Autres Frais Financiers	-24 866	-24 866	
B : 186/A401-Intérêts Court Terme	-618 020	-618 017	-3
B : 186/A402-Intérêts sur Emprunts	-1 873 766	-1 873 770	4
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 653	1

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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

II - LES RECETTES

2.1. Budget Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 700 953	35 843 113	142 160
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 095 228	6 055 228	-40 000
1-Budget Cessions	41 796 181	41 898 341	102 160

L'augmentation du poste cession terrains résulte de l'indexation du prix de cession au moment de la vente des derniers lots 3.1 et 3.4.
La baisse de 40K€ du budget cession du diffus est la résultante de la baisse du prix de cession du bien immobilier situé au 9 rue blanche.

2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	6 000	6 000	
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	702 439	
A : 186/500-Produits de Gestion	1 347 865	1 347 862	-3
A : 186/501-Produits Divers	544 528	544 534	6
A : 186/A401-Produits Financiers	17 474	17 473	-1
3-Budget Divers	2 618 306	2 618 308	2

RAS

2.3. Participations des collectivités

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 115 291	1 055 850	-59 441
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bil	20 550 646	20 550 646	
4-Budget Participations	21 665 937	21 606 496	-59 441

La baisse du poste « participation Metropole » resulte principalement, de l'augmentation des recettes liées à la commercialisation des lots 3.1 et 3.4 (actualisation du prix)

* * *

*

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-1 496	**-34 985 066**
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786		**-5 817 786**
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 599 349	-102 523	**-1 701 872**
B : 186/200-Etudes Générales	-230 665	-45 897	**-276 562**
1-Budget Foncier	-42 631 370	-149 916	**-42 781 286**
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-274 948	**-2 250 156**
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-1 621 126	**-9 890 902**
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-275 000	-55 000	**-330 000**
B : 186/320-Aléas	-30 000	-6 000	**-36 000**
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-80 000	-16 000	**-96 000**
2-Budget Travaux	-385 000	-77 000	**-462 000**
B : 186/400-Honoraires Techniques	-567 036	-111 245	**-678 281**
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-2 500	-500	**-3 000**
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-63 648	**-388 386**
2b-Budget Honoraires Techniques	-894 274	-175 393	**-1 069 667**
B : 186/500-Charges de Gestion	-875 000	-110 064	**-985 064**
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000		**-168 000**
B : 186/502-Assurance	-68 367	-155	**-68 522**
B : 186/503-Taxes Foncières	-881 126		**-881 126**
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-42 582	-8 342	**-50 924**
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-40 000	-7 878	**-47 878**
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-1 200	**-7 200**
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-6 000	**-36 000**
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-4 071	**-36 525**
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-141 809	-27 752	**-169 561**
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-473 341	-17 828	**-491 169**
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621		**-88 621**
3-Budget Depenses Annexes	-2 847 300	-183 290	**-3 030 590**
4-Budget Remuneration	-6 603 564		**-6 603 564**
5-Budget Frais Financiers	-2 516 653		**-2 516 653**
Sous-total dépenses	**-66 123 145**	**-2 481 673**	**-68 604 818**
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 843 113	6 985 406	**42 828 519**
A : 186/110-Cessions en Diffus+CUMPM	6 055 228	55 991	**6 111 219**
1-Budget Cessions	41 898 341	7 041 397	**48 939 738**
3-Budget Divers	2 618 308	153 440	**2 771 748**
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850		**1 055 850**
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	999 334	**21 549 980**
4-Budget Participations	21 606 496	999 334	**22 605 830**
Sous-total recettes	**66 123 145**	**8 194 171**	**74 317 316**
Sous-total TVA	**2**	**-2**	**-5 712 499**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	A fin 2018 Cumul	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 13-août
1-Budget Foncier	**-42 781 286**	-42 781 288			2
1a-Budget Relogement	**-2 250 156**	-2 250 159			3
2-Budget Travaux Réalisés	**-9 890 902**	-9 890 907			5
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	**-330 000**		-30 000	-33 000	-267 000
B : 186/320-Aléas	**-36 000**				-36 000
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	**-96 000**		-96 000		
2-Budget Travaux	**-462 000**		-126 000	-33 000	-303 000
B : 186/400-Honoraires Techniques	**-678 281**	-647 172		-12 096	-19 013
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	**-3 000**			-1 500	-1 500
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	**-388 386**	-388 386			
2b-Budget Honoraires Techniques	**-1 069 667**	-1 035 558		-13 596	-20 513
B : 186/500-Charges de Gestion	**-985 064**	-982 931	-1 662	-474	3
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	**-168 000**	-163 590	-2 728	-1 692	10
B : 186/502-Assurance	**-68 522**	-67 592	-465	-465	
B : 186/503-Taxes Foncières	**-881 126**	-878 543	-1 290	-1 290	-3
B : 186/504-Contentieux,Procédure	**-50 924**	-50 925			1
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	**-47 878**	-40 278		-7 598	-2
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	**-7 200**	-7 200			
B : 186/507-AMO Rétrocession	**-36 000**	-9 450	-9 450		-17 100
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	**-36 525**	-31 881	-3 000	-1 644	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	**-169 561**	-169 560			-1
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	**-491 169**	-487 995	-3 177		3
B : 186/A510-TVA non Récupérable	**-88 621**	-88 622			1
3-Budget Depenses Annexes	**-3 030 590**	-2 978 567	-21 772	-13 163	-17 088
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	**-76 225**	-76 225			
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	**-434 482**	-434 482			
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	**-2 738 855**	-2 716 160	-4 702	-3 181	-14 812
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	**-2 979 941**	-2 969 441	-10 500		
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	**-125 073**	-125 073			
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	**-248 988**				-248 988
4-Budget Remuneration	**-6 603 564**	-6 321 381	-15 202	-3 181	-263 800
5-Budget Frais Financiers	**-2 516 653**	-2 516 653			
Sous-total dépenses	**-68 604 818**	**-67 774 513**	**-162 974**	**-62 940**	**-604 391**
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	**42 828 519**	42 828 519			
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	**6 111 219**	5 961 219	150 000		
1-Budget Cessions	**48 939 738**	48 789 738	150 000		
3-Budget Divers	**2 771 748**	2 771 748			
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	**1 055 850**	709 955			345 895
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	**21 549 980**	21 549 981			-1
4-Budget Participations	**22 605 830**	22 259 936			345 894
Sous-total recettes	**74 317 316**	**73 821 422**	**150 000**		**345 894**
C : 186/A520-Crédit de TVA Remboursé	**338 445**	338 445			
C : 186/A610-Emprunts Encaissements	**18 897 961**	18 897 960			1
C : 186/A620-Avances Encaissements	**3 000 000**	3 000 000			
D : 186/A520-TVA Reversée	**-6 050 944**	-6 140 763			89 819
D : 186/A610-Remboursement Emprunts	**-18 897 961**	-18 897 961			
D : 186/A620-Remboursement Avances	**-3 000 000**		-3 000 000		
Sous-total trésorerie transitoire	**-5 712 499**	**-2 802 319**	**-3 000 000**		**89 820**
Trésorerie brute		3 244 590	231 616	168 676	-1

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/17	TTC au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	**-34 985 066**	
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	**-5 817 786**	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 698 055	**-1 701 872**	3 817
B : 186/200-Etudes Générales	-275 650	**-276 562**	912
1-Budget Foncier	-42 776 557	-42 781 286	4 729
1a-Budget Relogement	-2 250 156	-2 250 156	
2-Budget Travaux Réalisés	-9 890 902	-9 890 902	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-330 000	**-330 000**	
B : 186/320-Aléas		**-36 000**	36 000
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000	**-96 000**	
2-Budget Travaux	-426 000	-462 000	36 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 069 667	-1 069 667	
B : 186/500-Charges de Gestion	-985 240	**-985 064**	-176
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000	**-168 000**	
B : 186/502-Assurance	-68 559	**-68 522**	-37
B : 186/503-Taxes Foncières	-883 241	**-881 126**	-2 115
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-50 130	**-50 924**	794
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-47 878	**-47 878**	
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-7 200	**-7 200**	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-36 000	**-36 000**	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-36 525	**-36 525**	
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-169 345	**-169 561**	216
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-489 903	**-491 169**	1 266
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	**-88 621**	
3-Budget Depenses Annexes	-3 030 642	-3 030 590	-52
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	**-76 225**	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	**-434 482**	2
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 737 490	**-2 738 855**	1 365
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 972 792	**-2 979 941**	7 149
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 072	**-125 073**	1
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 647	**-248 988**	341
4-Budget Remuneration	-6 594 706	-6 603 564	8 858
5-Budget Frais Financiers	-2 516 653	-2 516 653	
Sous-total dépenses	**-68 555 283**	**-68 604 818**	**49 535**
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	42 657 926	**42 828 519**	170 593
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 151 219	**6 111 219**	-40 000
1-Budget Cessions	48 809 145	48 939 738	130 593
3-Budget Divers	2 771 745	2 771 748	3
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 115 291	**1 055 850**	-59 441
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	**21 549 980**	
4-Budget Participations	22 665 271	22 605 830	-59 441
Sous-total recettes	**74 246 161**	**74 317 316**	**71 155**
Sous-total TVA	**-5 690 881**	**-5 712 499**	**21 618**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Ecart Année 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 186-ZAC DU ROUET

Désignation lignes budgétaires En Euros	*Prév.* 2018	*Réel* 2018	ECART
B : 186/110-Frais d'Acquisition		-3 817	3 817
B : 186/200-Etudes Générales	-240	-1 152	912
1-Budget Foncier	-240	-4 969	4 729
B : 186/313-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Branchements VRD Projet Sci le Régent	-30 000		-30 000
2-Budget Travaux	-30 000		-30 000
B : 186/400-Honoraires Techniques	-1 112		-1 112
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-3 000		-3 000
2b-Budget Honoraires Techniques	-4 112		-4 112
B : 186/500-Charges de Gestion	-2 446	-2 576	130
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-2 134	-2 134	
B : 186/502-Assurance	-333	-186	-147
B : 186/503-Taxes Foncières	-2 727	-1 662	-1 065
B : 186/504-Contentieux,Procédure		-794	794
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,	-3 528	-1 800	-1 728
B : 186/507-AMO Rétrocession	-18 900	-9 450	-9 450
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-927		-927
B : 186/509-Frais de Commercialisation		-216	216
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-65	-2 590	2 525
3-Budget Depenses Annexes	-31 060	-21 408	-9 652
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 327	-1 062	-3 265
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-100 469	-110 420	9 951
4-Budget Remuneration	-104 796	-111 482	6 686
Sous-total dépenses	**-170 208**	**-137 859**	**-32 349**
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	3 444 660	3 615 253	170 593
1-Budget Cessions	3 444 660	3 615 253	170 593
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	7 200	7 200	
3-Budget Divers	7 200	7 200	
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	209 123	209 123	
4-Budget Participations	209 123	209 123	
Sous-total recettes	**3 660 983**	**3 831 576**	**170 593**
C : 186/A520-Crédit de TVA Remboursé	-300 000	4 664	304 664
D : 186/A520-TVA Reversée	-136 734	-565 616	-428 882
Sous-total trésorerie transitoire	**-436 734**	**-560 952**	**-124 218**

Trésorerie brute	3 054 041	3 132 765
Solde de T à fin 2017	**111 825**	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		3 165 866
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		**3 244 590**

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

METROPOLE **SOLEAM**

MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

DU ROUET
N°T1600904CO

CONCESSION D'AMENAGEMENT
N° 99/410

AVENANT N°21

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

ENTRE :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018

,

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Equipement 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

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSÉ

Par délibération n° 99/0772/EUGE du 19 juillet 1999, était approuvée la convention de concession confiant la conduite de l'opération à MARSEILLE AMENAGEMENT conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 7 avril 1992.

Par délibération n° 00/0594/EUGE du 26 juin 2000, le Conseil Municipal approuvait le dossier de Réalisation de la ZAC, contenant notamment le Plan d'Aménagement de la Zone. Lors de cette même séance, par délibération n° 00/0595/EUGE, était demandé à Monsieur le Préfet, le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération permettant l'appropriation par expropriation des biens nécessaires.

Ces délibérations ont été confirmées, respectivement selon délibérations n° 00/0773/EUGE et n° 00/0772/EUGE du 17 juillet 2000.

Par délibération n°00/1153/EUGE du 27 octobre 2000, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité du déroulement de l'opération, conformément à la réglementation et aux stipulations de la concession.
Cette même délibération confirmait le principe de relogement, dans la Zac du ROUET, des habitants touchés par l'opération à l'occasion de la mise en œuvre d'une acquisition par voie de DUP.

Par arrêté du 28 mars 2001, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a prononcé la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du ROUET.

Par délibération n°01/1245/TUGE du 17 décembre 2001, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/00 et **l'avenant n°1** à la convention Publique d'aménagement, présentant la modification des articles de la convention relatifs aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « Solidarité et au Renouvellement Urbain ».

Par délibération n°02/1205/TUGE du 25 novembre 2002, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/01 et **l'avenant n°2** à la Concession d'Aménagement, présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°03/0873/TUGE du 6 octobre 2003, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/02 et **l'avenant n°3** à la Concession d'Aménagement, présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan.

Par délibération n°04/0532/TUGE du 21 juin 2004, le Conseil Municipal a approuvé **l'avenant n°4** à la Concession d'Aménagement, étendant la mission de relogement de Marseille Aménagement aux occupants de la rue Louis Rège.

Par délibération n°04/1027TUGE du 15 novembre 2004, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/03 et **l'avenant n°5** à la Concession d'aménagement, présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Par délibération n°05/0711/TUGE du 18 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/04 de la Concession d'Aménagement et **l'avenant n° 6** présentant la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan. En outre la concession a été prorogée de 3 années, portant son terme au 13 août 2010.

Par délibération n° 07/0719/TUGE du 16 juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé les Comptes Rendus Annuels à la Collectivité au 31/12/05 et au 31/12/06 ainsi que **l'avenant n° 7** précisant le nouveau montant de la participation financière de la Ville.

Par délibération n°08/1235/DEVD du 15 décembre 2008, un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé ainsi que **l'avenant n°8** qui avait pour objet :

- de compléter l'article 22 du cahier des charges de la concession d'aménagement n° 99/140 traitant de la rémunération de Marseille Aménagement en cas de non réalisation définitive d'une cession pour une cause non imputable au concessionnaire qui est mis en conformité avec la délibération du Conseil Municipal n°08/0086/TUGE du 1er février 2008
- de porter la rémunération forfaitaire pour sa mission de relogement actée par avenant n°1 de 297 526 Euros à 434 479,94 Euros correspondant à trois années de rémunération supplémentaires
- de proroger la durée de la convention d'aménagement jusqu'au 13 août 2012, soit deux années supplémentaires pour permettre à Marseille Aménagement d'achever sa mission, au vu des délais inhérents aux problèmes de libérations foncières ou de recours contre les permis de construire, qui décalent le démarrage des derniers programmes immobiliers et les interventions prévues pour l'aménagement de la ZAC en équipements publics d'infrastructures
- de modifier l'échéancier de versement du solde de participation de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de la ZAC

Par délibération n°09/18609/DEAM du 5 octobre 2009 un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé ainsi que **l'avenant n° 9** précisant le nouveau montant de la participation de la Ville de Marseille.

Par délibération n° 10/20135/DADU du 25 octobre 2010 un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n° 10** modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

Par délibération n° 11/0860/DEVD du 17 octobre 2011 un nouveau compte-rendu (CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n° 11** prorogeant d'une année l'opération et modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

Par délibération n° 12/0540 DEVD du 25 juin 2012 un nouveau compte rendu 5CRACL) a été approuvé, ainsi que **l'avenant n°12** prorogeant du durée de la concession jusqu'au 13 août 2014 et modifiant l'échéancier des versements de la participation financière de la Ville de Marseille au coût de la participation.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM. Ainsi, **un avenant n°14**, notifié le 14 mars 2014 par la Ville de Marseille à la SOLEAM est venu constater et acter le transfert de la concession d'aménagement de la ZAC du Rouet au bénéfice de la SOLEAM.

Par délibération n°14/0260/UAGP en date du 30 juin 2014, le Conseil Municipal a approuvé la prorogation de la durée de la concession jusqu'au 13 août 2016, pour procéder aux derniers travaux d'aménagement de la ZAC et permettre à la SOLEAM de terminer l'ensemble des missions qui lui ont été confiées dans le cadre du traité et du cahier des charges de concession.

Par délibération n°14/0574/UAGP en date du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal a approuvé le CRAC au 31/12/13, **l'avenant n°15** et l'augmentation de programme.

Par délibération n°15/0470/UAGP en date du 29 juin 2015, le Conseil Municipal a approuvé le CRAC au 31/12/2014.

Par délibération n°15/0844/UAGP en date du 26 octobre 2015, le Conseil Municipal a approuvé **l'avenant n°16** notifié le 1er décembre 2015 prorogeant d'une année supplémentaire la durée de la concession d'aménagement pour permettre d'achever le développement urbain de la ZAC du Rouet dans de bonnes conditions, après établissement d'un nouveau projet sur ces îlots et cession des emprises nécessaires à sa réalisation. Le remboursement de l'avance est fixé en 2017.

Conformément aux évolutions législatives liées aux lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, **l'avenant n°17** a été 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 et 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 relative à l'opération ZAC du Rouet à compter du 1er janvier 2016.

Par délibération n°URB 022-1102/16/CM en date du 17 octobre 2016, le Conseil Métropolitain a approuvé **l'avenant n°18** notifié le 13 janvier 2017 prorogeant d'une année supplémentaire la durée de la concession d'aménagement portant son échéance au 13 août 2018 pour permettre d'achever le développement urbain de la ZAC du Rouet dans de bonnes conditions, après établissement d'un nouveau projet sur ces îlots et cession des emprises nécessaires à sa réalisation. Le remboursement de l'avance est fixé en 2017.

Par délibération n°URB 014-2353/17/CM en date du 13 Juillet 2017, le Conseil Métropolitain a approuvé **l'avenant n°19 (17/0731)** notifié le 10 Octobre 2017 modifiant le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement

Par délibération n°URB 033-4191/18/CM en date du 28 Juin 2018, le Conseil Métropolitain a approuvé **l'avenant n°20 (18/0537)** notifié le 3 Aout 2018 prorogeant la durée de l'opération au 13/8/21 et modifiant le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement. L'avance de 3M€ sera remboursée en 2019 au lieu de 2018 pour tenir compte du décalage de signature de la société « EGIDE ».

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2018, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses (budget foncier et études) et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Le montant global de la participation du concédant à l'équilibre du bilan diminue de 22 665 270 € à 22 605 830 €, pour tenir compte de l'évolution de l'opération (actualisation du prix sur la cession d'EGIDE).

Ainsi, le présent avenant a pour objet de modifier le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan et l'échéancier de versement.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan d'opération, porte le montant des dépenses de l'aménageur de 74 246 161 TTC à 74 317 316€ TTC (66 123 145€ HT).
Le montant total de la participation d'équilibre du concédant s'élève à la somme de 22 605 830 €, à comparer à 22 665 271€ au 31/12/17.

Le montant de la participation de la **Ville de MARSEILLE** au coût de l'opération est de 21 549 980 €. Ce montant a été intégralement versé par la Ville de MARSEILLE au 31/12/15.

Le montant de la participation de la **Métropole** au coût de l'opération s'élève à la somme de 1 055 850€ à comparer à 1 115 291 € précédemment.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante, le montant déjà perçu au 31/12/2018 s'élève à 709 955 € et l'échéancier du solde de participation à verser par la Métropole est modifié ainsi :

2021 : 345 895 €

ARTICLE 2 :

Les autres stipulations de la concession non contraires à celles du présent avenant sont et demeurent en vigueur.

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

Pour la Métropole : **Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme** Henri PONS	**Pour le concessionnaire :** **Le Directeur Général** Jean-Yves MIAUX

Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019