

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10957

■ Concession d'aménagement de la ZAC de Saumaty Séon à Marseille 16ème arrondissement passée avec la SOLEAM - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018 – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

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

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

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

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

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

La ZAC de Saumaty -Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) a pour

objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

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

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

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU dont la révision n°3 a été approuvée par délibération n° URB 021-2360/17/CM du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 13 juillet 2017. Les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU en maintenant la répartition entre secteurs dédiés à l'activité et aux logements.

Les objectifs du programme de construction sont de 200 000 m² SDP dont 140 000 m² de locaux d'activité et 60 000 m² de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°20, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 a prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2021.

AVANCEMENT DE L'OPERATION :

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints.

Les équipements publics sont réalisés à 95%.

- Maîtrise foncière :

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1700 m² de foncier auprès de la Métropole en vue de leur commercialisation.

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qu'elle a aménagées au titre du programme des équipements publics de la ZAC et qui n'ont pas encore pu être rétrocédées à la Métropole et à 4 terrains restant à commercialiser.

- Procédures en contentieux en cours :

Résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL - immeuble n° 63-65 rue Condorcet : La SOLEAM doit mener à son terme la procédure, la SCI AWAL ayant fait appel du jugement du TGI du 14 mars 2017 prononçant la résolution de la vente.

Expulsion de l'association « Tapis Vert » occupant sans droit ni titre le n°1 impasse Guichard : la procédure d'expulsion engagée par la SOLEAM en 2018 n'a pu aboutir faute pour la SOLEAM d'être propriétaire du n°1 impasse Guichard. Une nouvelle procédure sera lancée en 2019, SOLEAM étant propriétaire depuis mars 2019.

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La SOLEAM détient encore 3 400 m² de terrains à bâtir répartis entre 4 tènements fonciers de petite taille.

La constructibilité de ces terrains est estimée à 2 700 m² sdp.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 900 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 57 628 m² pour du logement (soit 96% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

- Aménagement des équipements publics :

95% des équipements publics de la ZAC ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, une Maison pour Tous, des parkings et places publics.

Il reste à réaliser les derniers travaux de parachèvement des voies et d'aménagement nécessaires à l'amélioration de la trame circulatoire du secteur et permettant de poursuivre les remises d'ouvrages à la Métropole AMP.

Le dernier CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité), approuvé par le Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018, est celui arrêté au 31 décembre 2017.

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 2018.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE:

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions prévues, à titre gratuit, auprès de la Métropole, des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2018.

- Commercialisation de terrains:

La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir le projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2018 car le permis n'était pas purgé.

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Séon » ont été poursuivies en 2018.

- Aménagement des équipements publics :

Les travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Saumaty » (traverse du Cerisier, traverse Va à la Mer, cheminement piétonnier prolongeant la traverse Saumaty et voie de liaison entre traverse du Cerisier et rue J.J.Vernazza) ont été terminés en 2018. Cependant des réserves émises lors de la réception demeurent et doivent être levées en 2019.

- Permis de Construire : (annexe ci-jointe)

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE SUR LES DEUX PROCHAINES ANNEES:

- Maîtrise foncière:

La SOLEAM prévoit :

- en 2019 : les acquisitions auprès de la Métropole du n°1 impasse Guichard (500 m²) et de la bande de terrain de 86 m² à céder au propriétaire des terrains mitoyens (parcelle I112) vendus en 2012, ainsi

que l'acquisition du 63/65 rue Condorcet auprès de la SCI AWAL (au terme de la procédure de résolution judiciaire de la vente),

- en 2020 : l'acquisition auprès de la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2).

- Commercialisation de terrains :

La SOLEAM projette de commercialiser en 2019 les derniers terrains à bâtir de la ZAC, d'une contenance globale de 3 400 m2 et portant une sdp potentielle de 2 700 m2 :

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (440 m2)

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir de la rue Henri et Antoine Maurras (907 m2)

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (932 m2)

- signature d'un compromis de vente pour le terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2)

- Etudes:

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement de la rue Henri et Antoine Maurras et de maillage de cette voie avec la contre-allée de l'Av André Roussin (secteur « Séon »), seront finalisées en 2019.

Les études relatives aux travaux d'élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais / Pelas (au droit du 1 impasse Guichard) seront réalisées en 2019.

- Aménagement des équipements publics :

La SOLEAM va réaliser en 2020 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZAC :

- secteur « Saumaty » - levée des réserves relatives aux travaux de requalification de la traverse Va à la Mer / aménagement d'un cheminement piétonnier dans le prolongement de la traverse Saumaty / réfection des revêtements de chaussée et trottoirs de la voie sans nom entre la traverse du Cerisier et la rue J.J. Vernazza,

- secteur « Séon »: réfection du revêtement des trottoirs de la rue Henri et Antoine Maurras et maillage de cette rue avec la contre-allée André Roussin, élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais / Pelas (au droit du n°1 impasse Guichard)

- Travaux de démolition :

La SOLEAM va réaliser en 2020 les démolitions des constructions existantes des n°1 impasse Guichard et 63/65 rue Condorcet (après résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL)

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

DEPENSES:

* Sur l'exercice écoulé:

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 442 493 euros TTC, inférieures de 348 538 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse des dépenses de travaux et honoraires techniques (- 223 981 euros) consécutive :
 - ↑ au report des honoraires techniques relatifs aux démolitions de constructions et à une surestimation du montant du marché de maîtrise d'œuvre ARTELIA arrivé à son terme (-21 514 euros)
 - à la non utilisation de la provision pour aménagements de sols et démolitions (-20 000 euros)
 - au report des travaux d'aménagement de voiries et la non utilisation des provisions pour travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages des secteurs « Saumaty » et « Séon » (-182 467 euros)
- d'une baisse du budget foncier (- 87 930 euros) en raison du report en 2019 de l'acquisition du n°1 impasse Guichard auprès de la Métropole (-80 000 euros) et du report consécutif de la provision pour frais d'acquisition correspondante (-7 740 euros)
- d'une baisse des dépenses annexes (-6 841 euros) résultant essentiellement d'une réduction des charges de gestion et d'un report d'une partie des frais de commercialisation lié au report des cessions des derniers terrains à bâtir,
- d'une baisse des rémunérations de la SOLEAM (-29 786 euros) résultant de la baisse des dépenses et des recettes par rapport aux prévisions.

* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC):

Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 532 913 euros TTC, soit 96% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières : 10 003 513 euros, soit 96,5% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses travaux (honoraires techniques + mise en état des sols + Travaux): 18 338 601 euros, soit 94,5% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation + TVA non récupérable) : 2 661 309 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- rémunérations de la SOLEAM : 2 557 443 euros, soit 91,5% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la ZAC,
- frais financiers : 4 263 112 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée,
- TVA Résiduelle: 1 708 935 euros, soit 100% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (euros).

* Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 41 295 755 euros. Il se répartit principalement entre :

- budget foncier et études générales : 10 383 866 euros (soit 25%),
- budget travaux et honoraires : 19 425 202 euros (soit 47%),
- budget dépenses annexes comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables, les frais de commercialisation et la TVA non récupérable : 2 716 168 euros (soit 6,5%),
- budget "rémunérations de l'aménageur" : 2 801 026 euros (soit 7%),
- budget "Frais financiers" : 4 263 112 euros (soit 10,5%),
- et TVA résiduelle : 1 706 381 euros (soit 4%)

Cette répartition reste très proche de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +113 999 euros, soit + 0,02%. Cette faible augmentation s'explique principalement par:

- une hausse de la TVA résiduelle (+108 106 euros)
- une hausse du budget travaux (+17 117 euros TTC) essentiellement due à l'augmentation du poste aléas mise en état des sols. Il est à noter que le montant des postes "parachèvement des ouvrages avant rétrocession" a été fixé à 306 444 euros, à un niveau proche du bilan prévisionnel du CRAC au 31 décembre 2017 (305 184 euros TTC) pour le cas où des interventions de remise en état seraient demandées par les services métropolitains gestionnaires de la voirie publique.
- une hausse du budget foncier (+2 227 euros TTC) consécutive à une augmentation du poste études générales pour prendre en compte les études à venir (faisabilité, pollution, etc...),

Ces hausses de budgets étant partiellement compensées par une baisse du budget Dépenses Annexes (-12 012 euros) en raison principalement d'une diminution du poste Taxes Foncières (-11 895 euros) et dans une moindre mesure du budget Rémunérations (-1 439 euros) en fonction de l'évolution des dépenses et des recettes.

RECETTES :

Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2018 le chiffre d'affaire s'élève à 9 720 euros, inférieur de 412 245 euros aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart s'explique principalement par :

- une réduction du budget Cessions Logement (-215 358 euros) due au report en 2019 des signatures des actes authentiques relatifs à la cession à la LOGIREM du terrain « Rouvière » (-190 608 euros) et à la cession de « la bande de terrain Rouvière » (-24 750 euros)
- une réduction du budget Cessions Activité (-116 887 euros) due au report de la commercialisation des terrains à bâtir traverse Razzoli, rue Maurras et n°1 impasse Guichard (-36 480 euros) et au report de la cession du lot UE25- rue Maurras à la société Vivian (-80 407 euros)
- le report en 2019 de la participation en apport foncier de la Métropole correspondant à la cession du n°1 impasse Guichard (-80 000 euros)

Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 (en TTC):

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 856 021 euros, soit 96,5 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la ZAC (41 295 755 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour créer de l'activité : 17 611 979 euros, soit 97,5 % de ce poste à terme,
- cessions de terrains pour construire de logements : 5 080 032 euros, soit 80% de ce poste à terme,
- subventions FEDER: 121 319 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations constructeurs aux équipements: 169 015 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- produits de gestion : 1 404 516 euros, soit 100 % de ce poste à terme,
- produits financiers: 303 872 euros, soit 100% de ce poste à terme,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire: 14 518 544 euros, soit 102% de ce poste à terme.

Au terme de l'opération:

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 295 755 euros. Il se répartit principalement entre :

- cessions pour activités : 18 057 186 euros, soit 43,5% du montant total des recettes,
- cessions pour logements : 6 351 390 euros, soit 15,5% du montant total des recettes,
- recettes diverses : 2 170 890 euros, soit 5,5% du montant total des recettes. Les recettes diverses comprennent les participations constructeurs (0,5%), les participations autres et autres taxables (0,5%), les produits de gestion (3,5%) et les produits financiers (0,5%),
- participations de la Ville de Marseille et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération : 14 228 513 euros, soit 34,5% du montant total des recettes,
- le solde de 487 776 euros correspondant à des cessions autres déjà encaissées et à la subvention versée par le FEDER.

Cette répartition est très proche de celle du bilan prévisionnel précédent.

Les recettes prévisionnelles augmentent de + 114 000 euros, soit + 0,03%, Cette faible augmentation s'explique principalement par une hausse du budget « cession Logements » consécutive à un ajustement du montant de la convention afférente à la passation d'un avenant au CCCT avec AMETIS pour le PC n° 18 00037 – boulevard Jean Labro (+100 800 euros) et à une nouvelle convention de participation signée avec la Poste (+13 199 euros).

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

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

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée

avec le Concédant ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Au 31 décembre 2018, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 169 015 euros.

L'aménageur attend un versement de participations constructeurs de 13 200 euros en 2019

PARTICIPATIONS DU CONCEDANT:

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 14 228 513 euros. Elle est inchangée par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit comme suit:

- En numéraire : 10 700 969 euros

Au 31 décembre 2018 la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros.

Le CRAC au 31 décembre 2018 prévoit le reversement par la SOLEAM à la Métropole d'un trop-perçu de 550 031 euros de participations.

- En apport foncier : 3 527 544 euros

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

Le CRAC au 31 décembre 2018 prévoit en 2019 et 2020 un apport foncier par la Métropole estimé à 260 000 euros, inchangé par rapport au CRAC précédent.

CONVENTION D'AVANCE :

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

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2018, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 323 108 euros. Ce niveau de trésorerie est inférieur à celui qui était prévu au CRAC au 31 décembre 2017 (415 742 euros).

EMPRUNTS :

L'aménageur a remboursé l'ensemble des emprunts à long et court terme et il n'est pas prévu de nouvel emprunt.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et

- d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole 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 du 18 juin 2019.

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 2018 de la concession d'aménagement passée avec SOLEAM.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la ZAC de Saumaty Séon établi au 31 décembre 2018 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

Article 2:

Est approuvé le montant de la participation du Concédant qui est maintenu à 14 228 513 euros.

La participation en numéraire ayant déjà été intégralement versée par la Ville de Marseille lorsqu'elle était autorité concédante, un remboursement à la Métropole du trop-perçu estimé à ce jour à 550 031 euros est prévu en fin de concession.

En 2019, 80 000 euros seront apportés en nature et en 2020, 180 000 euros.

Article 3:

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, est autorisée à signer tous documents relatifs à ce dossier.

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE SAUMATY SÉON À MARSEILLE 16ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ ÉTABLI AU 31 DÉCEMBRE 2018 – PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN

La ZAC de Saumaty Séon a été créée en 1987, elle s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) avec pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois. Les objectifs du programme de construction sont de 200 000 m² SDP dont 140 000 m² de locaux d'activité et 60 000 m² de logement

Les objectifs de la ZAC sont quasiment atteints.

La SOLEAM doit encore acquérir à titre gratuit environ 1700 m² de foncier auprès de la Métropole en vue de leur commercialisation. Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qu'elle a aménagées au titre du programme des équipements publics de la ZAC et qui n'ont pas encore pu être rétrocédées à la Métropole et à 4 terrains restant à commercialiser.

La SOLEAM détient encore 3 400 m² de terrains à bâtir répartis entre 4 tenements fonciers de petite taille. La constructibilité de ces terrains est estimée à 2 700 m² sdp. Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 167 900 m² de surface de plancher (soit 84% de l'objectif de 200 000 m² sdp), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81% de l'objectif de 140 000 m² sdp) et 57 628 m² pour du logement (soit 96% de l'objectif de 60 000 m² sdp).

95% des équipements publics de la ZAC ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, une Maison pour Tous, des parkings et places publics.

Il reste à réaliser les derniers travaux de parachèvement des voies et d'aménagement nécessaires à l'amélioration de la trame circulatoire du secteur et permettant de poursuivre les remises d'ouvrages à la Métropole AMP.

Les acquisitions prévues, à titre gratuit, auprès de la Métropole, des terrains à bâtir du n°1 impasse Guichard et du Mail des écoles de St Henri n'ont pu aboutir en 2018. La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir le projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2018 car le permis n'était pas purgé.

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Séon » ont été poursuivies en 2018.

Les travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Saumaty » (traverse du Cerisier, traverse Va à la Mer, cheminement piétonnier prolongeant la traverse Saumaty et voie de liaison entre traverse du Cerisier et rue J.J.Vernazza) ont été terminés en 2018. Cependant des réserves émises lors de la réception demeurent et doivent être levées en 2019.

La SOLEAM prévoit :

- en 2019 : les acquisitions auprès de la Métropole du n°1 impasse Guichard (500 m2) et de la bande de terrain de 86 m2 à céder au propriétaire des terrains mitoyens (parcelle I112) vendus en 2012, ainsi que l'acquisition du 63/65 rue Condorcet auprès de la SCI AWAL (au terme de la procédure de résolution judiciaire de la vente),

- en 2020 : l'acquisition auprès de la Métropole du terrain à bâtir du Mail des écoles de St Henri (1 130 m2).

La SOLEAM projette de commercialiser en 2019 les derniers terrains à bâtir de la ZAC, d'une contenance globale de 3 400 m2 et portant une sdp potentielle de 2 700 m2.

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement de la rue Henri et Antoine Maurras et de maillage de cette voie avec la contre-allée de l'Av André Roussin (secteur « Séon »), seront finalisées en 2019. Les études relatives aux travaux d'élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais / Pelas (au droit du 1 impasse Guichard) seront réalisées en 2019.

La SOLEAM va réaliser en 2020 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la ZA

La SOLEAM va réaliser en 2020 les démolitions des constructions existantes des n°1 impasse Guichard et 63/65 rue Condorcet (après résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL)

Sur l'exercice 2018, les dépenses s'élèvent à 442 493 euros TTC, inférieures de 348 538 euros aux prévisions du bilan précédent. Au 31 décembre 2018 le montant cumulé des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 39 532 913 euros TTC, soit 96% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la ZAC. Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 41 295 755 euros.

Sur l'exercice 2018 les recettes s'élèvent à 9 720 euros, inférieur de 412 245 euros aux prévisions du bilan précédent. Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 39 856 021 euros

Au terme de l'opération, le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 41 295 755 euros.

Le montant de la participation du Concédant est maintenu à 14 228 513 euros.

La participation en numéraire ayant déjà été intégralement versée par la Ville de Marseille lorsqu'elle était autorité concédante, un remboursement à la Métropole du trop-perçu estimé à ce jour à 550 031 euros est prévu en fin de concession.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE SAUMATY SÉON
N°T1600905CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2018

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION	3
1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	3
2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT	5
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	6
1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	6
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	8
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	<i>8</i>
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	<i>10</i>
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie)</i>	<i>12</i>
d. <i>L'avancement des participations du concédant</i>	<i>14</i>
III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	15
1) LES DEPENSES	15
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	<i>15</i>
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes »</i>	<i>16</i>
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux »</i>	<i>16</i>
d. <i>Le budget « Dépenses annexes »</i>	<i>17</i>
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	<i>17</i>
2) LES RECETTES	18
a. <i>Les cessions</i>	<i>18</i>
b. <i>Le budget « Divers »</i>	<i>18</i>
c. <i>La participation du « Concédant »</i>	<i>18</i>
3) SITUATION DE LA TRESORERIE	18
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES	19
1) LES DEPENSES	19
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>19</i>
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	<i>19</i>
c. <i>En ce qui concerne les travaux</i>	<i>20</i>
2) LES RECETTES	20
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	<i>20</i>
b. <i>En ce qui concerne les prévisions de recettes autres</i>	<i>21</i>
c. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	<i>21</i>
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	22
VI. ANNEXES	26
Bilan prévisionnel	26
Echéancier de trésorerie prévisionnelle	27
Tableau des écarts-TTC	28
Ecart Année 2018-TTC	29

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature Juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la concession:	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption approuvée le 28 novembre 2013.
Concédant :	Métropole Aix-Marseille Provence depuis le 01/01/2016
Concession notifiée le :	13 janvier 1989
Durée initiale :	15 ans à compter du 13 janvier 1989
Durée prorogée :	32 ans (jusqu'au 13 janvier 2021) Prorogation de 2 années supplémentaires (jusqu'au 13 janvier 2021) dans le cadre de l'avenant 20
Mode de rémunération	Rémunération forfaitaire 10 000 €HT 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT 0,5 % de la demi-somme des dépenses et des recettes.
Convention :	n°T1600905CO (89/017) en date du 04/11/88 et notifiée le 13/01/89 par la Préfecture
Avenant 1 :	Délibération n°98/343 EUGE du 27/04/98 (modification du mode de rémunération)
Avenant 2 :	Délibération n°01/1197 TUGE du 17/12/01 (diminution de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 3 :	Délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003 (augmentation de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 4 :	Délibération n°03/1051/ TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans soit jusqu'au 13 janvier 2006)
Avenant 5 :	Délibération n° 04/1021/ TUGE du 15 novembre 2004 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 6 :	Délibération n° 05/0708/ du 18 juillet 2005 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009)
Avenant 7 :	Délibération n° 06/0846/ TUGE du 17 juillet 2006 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 8 :	Délibération n° 07/0864/TUGE du 01 octobre 2007 (modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 9 :	Délibération n° 08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2011, modalités de

	rémunération du concessionnaire en cas de non réalisation d'une cession qui ne lui serait pas imputable, et modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 10 :	Délibération n° 09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2013)
Avenant 11 :	Délibération n° 10/0977/DEVD du 25/10/2010 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et de l'échéancier de son versement).
Avenant 12 :	Délibération n° 11/0861/DEVD du 17/10/11, portant sur la prorogation de la durée de la concession pour trois ans (jusqu'au 12 janvier 2016) et sur l'échéancier du versement de la participation.
Avenant 13 :	Délibération n° 12/0536/DEVD du 25/06/2012, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant une rémunération forfaitaire supplémentaire de 10000 euros pour la prise en charge de la libération du bâti sis impasse Guichard (13016).
Avenant 14 :	Délibération n° 13/0469/DEVD du 17/06/2013, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2012.
Avenant 15 :	Avenant du 14/03/2014 relatif au transfert de la concession à SOLEAM suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement au 28/11/2013.
Avenant 16 :	Délibération n°14/0576/UAGP du 10/10/2014 portant sur un complément à l'article 2 du cahier des charges de concession et approuvant une diminution de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille ainsi que le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2013.
Avenant 17 :	Délibération n°15/0477/UAGP du 29/06/2015 prorogeant la durée de la concession jusqu'au 13/01/2017.
Avenant 18 :	Délibération n°15/1210/UAGP du 16/12/2015 substituant la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de Concédante
Avenant 19 :	Délibération URB 017-1421/16/CM du 15/12/2016 Avenant notifié le 3 février 2017 prorogeant la durée de concession jusqu'au 13/01/2019
Avenant 20 (n°180848) :	Délibération URB 020-4638/18/CM du 18/10/2018 Avenant notifié le 27 Novembre 2018 prorogeant la durée de concession jusqu'au 13/01/2021

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	60 hectares
Vocation :	Activités (70%) et Logements (30%)
Programme des équipements publics	Voiries, réseaux, places et espaces verts
Programme global de construction	140 000 m ² SDP activité 60 000 m ² SDP logement
Maîtrise foncière	Reste à acquérir 1600 m ² environ
Commercialisation :	
Activités :	112 900 m ² SDP déjà cédés, résiduel de 27 100 m ² SDP
Logements :	57 628 m ² SDP déjà cédés
<u>MONTAGE OPERATIONNEL MIS EN ŒUVRE :</u>	
Approbation Dossier de Création de la ZAC	Délibération n° 87/398/UCV du 10/07/87
Approbation Dossier Réalisation de la ZAC	Délibération n° 88/144/UCV du 11/03/88
Dernière modification du PAZ	Délibération n° AEC 003-482/11/CC du 08/07/11
Approbation du PLU de Marseille	Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	CRAC au 31 décembre 2017, approuvé par délibération du CM URB 020-4638/18/CM du 18 Octobre 2018
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	41,181 M€
Participation au 31/12/2017 :	10,7M€
Participation versée au 31/12/2017 :	11,25 M€
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	41,295 M€
Participation au 31/12/2018 :	10,7M€
Participation versée au 31/12/2018 :	11,25 M€

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

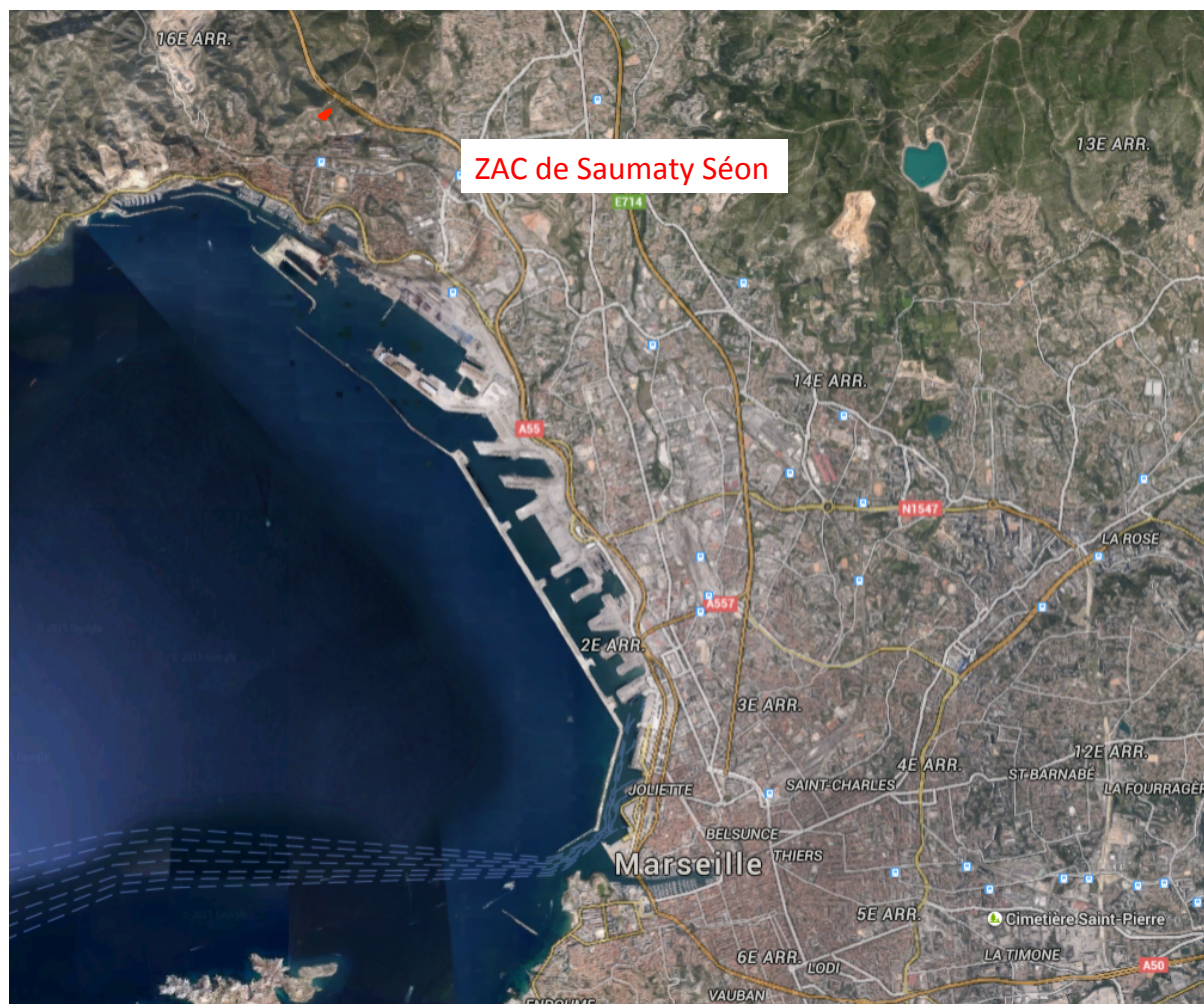
En suite et en conséquence, le transfert à la Métropole de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon est intervenu au 01/01/2016.

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

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

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

Carte de Localisation de la ZAC de Saumaty-Séon



2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

Au 31/12/2018, 96% du budget « acquisition » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
1-Budget Foncier Métropole	-260 000		
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 806 207	96%
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	100%
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	100%
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	100%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000		
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	100%
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-897 140	-879 079	98%
B : 754/120-Consignation		-121 120	
B : 754/200-Etudes Générales	-2 113 271	-2 100 979	99%
1-Budget Foncier	-10 123 866	-10 003 513	99%
TOTAL FONCIER	-10 383 866	-10 003 513	96%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :

➤ Mise en état des sols:

Au 31/12/2018, 93% du budget « Mise en état des sols » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 606 923	98%
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-46 800		
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-80 000		
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-28 116		
2-Budget Mise en État des Sols	-2 817 773	-2 606 923	93%

➤ Travaux de VRD:

Au 31/12/2018, 46% du budget « travaux secteur Séon» et 67% du budget « travaux secteur Saumaty » ont été dépensés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 569	-13 755 571	100%
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 214	100%
B : 754/362-Projet Maurras	-402 495		
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-100 000		
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-153 222		
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 206 500	-550 214	46%
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 687	-342 779	95%
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-153 222		
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-512 909	-342 779	67%
TOTAL TRAVAUX	-15 474 978	-14 648 564	95%

En tenant compte du budget de travaux de VRD réalisés , c'est 95% du budget total des travaux qui a été dépensé.

c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

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

A la fin de l'année 2018, la SDP attribuée pour la réalisation de programmes de logement s'élève à 57 628 m2 et celle attribuée pour la réalisation de programmes d'activités à 112 900 m2.

Au 31/12/2018, 98% des recettes « cession activité » et 80% des recettes « cession logement » ont été encaissées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
		Cumul	Avancement
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	5 038 650	5 038 650	100%
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	12 319 057	12 319 057	100%
A : 754/141-Ue25-Vivian	80 407		
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 400		
A : 754/143-Tab Maurras	156 000		
A : 754/144-1, Impasse Guichard	98 400		
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272	100%
1-1 Budget Cessions Activités	18 057 186	17 611 979	98%
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509	100%
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 426	3 709 425	100%
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608		
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	27 000	2 250	8%
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	396 000		
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000		
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848	100%
1-Budget Cessions Logements	6 351 391	5 080 032	80%
1-Budget Cessions	366 457	366 457	100%
TOTAL CESSIONS	24 775 034	23 058 468	93%

En tenant compte des « cessions autres et emprises publiques » (366 457€TTC), 93% des recettes globales de cessions ont été encaissées.

d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-550 031		
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	11 251 000	11 251 000	100%
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544	100%
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000		
4-Budget Participations	14 228 513	14 518 544	102%

Il est prévu de rembourser une partie de la participation versée en trop à la fin de la concession.

III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 791 031 € à comparer à 442 496 € payées (écart de -348 535€ TTC). Cette différence s'explique principalement par les reports de dépenses suivants :

- Les acquisitions prévues en 2018 ont été reportées sur les années suivantes. Les deux acquisitions à réaliser auprès de la métropole n'ont pas pu être réalisées en raison de difficultés administratives rencontrées par la Ville de Marseille pour le transfert de ces biens à la Métropole. Par ailleurs la résolution de la vente de l'immeuble situé au 63/65 rue Condorcet n'a pas pu se faire en raison de l'appel, fait par la SCI Awal, de la décision du TGI de résolution judiciaire
- Une partie des dépenses de travaux prévues en 2018 (secteur Maurras) est reportés sur les années suivantes.

a. Les acquisitions foncières

- Acquisitions Métropole

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000		-80 000
1-Budget Foncier Métropole	-80 000		-80 000

Ces acquisitions n'ont pas pu être réalisées en raison toujours des difficultés administratives rencontrées par la ville de Marseille qui doit transférer ces biens à la Métropole AMP préalablement à l'acquisition par la SOLEAM.

- Acquisitions Autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/100-Acquisitions	-121 120		-121 120
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-7 740		-7 740
B : 754/120-Consignation	121 120		121 120
B : 754/200-Etudes Générales	-16 362	-16 172	-190
1-Budget Foncier	-24 102	-16 172	-7 930

La somme de 121 120€ n'a pas été déconsignée car la succession des consorts Rouvière n'a pas été réglée.

Les 7 740€ correspondent à une provision à verser chez le notaire au moment de l'acquisition du 1 Impasse Guichard.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/400-Honoraires Techniques	-25 547	-4 033	-21 514
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-120	-120	
2c-Budget Honoraires Techniques	-25 667	-4 153	-21 514

Le prévisionnel 2018 du poste « Honoraires techniques » a été surestimé. Il intégrait notamment le montant maximum du marché à bon de commande de maîtrise d'œuvre passé avec Artelia. Ce marché est arrivé à échéance et le montant maximum n'a pas été atteint et non consommé. Par ailleurs, les dépenses correspondant aux honoraires techniques des travaux de démolitions sont reportées sur les années suivantes.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

➤ Mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-20 000		-20 000
2-Budget Mise en État des Sols	-20 000		-20 000

Le poste « Aménagement des sols Démolition » n'a pas été utilisé, il s'agissait d'une provision pour aléas.

➤ Travaux de VRD:

Secteur SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-569		-569
B : 754/362-Projet Maurras	-80 499		-80 499
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-41 616		-41 616
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-122 684		-122 684

-Pk Traverse Rey – Rue Condorcet : Les dépenses restant à réaliser sont reportées sur l'année 2019 car cette dépense n'a jamais été facturée (SEMM-Pontet)

-« 40-41 Rue Maurras » et « liaison Maurras – Av Roussin » : Les dépenses sont reportées sur l'année 2019. Ces travaux n'ont pas pu démarrer en 2018 en raison du retard pris en phases études.

-Parachevement avant rétrocession : provision non utilisée et conservée pour 2019.

Secteur SAUMATY

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 365	-341 198	-18 167
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-41 616		-41 616
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-400 981	-341 198	-59 783

Les travaux liés à l'élargissement traverse de la mer ont été réceptionnés le 23 Mars 2018 ; seul l'état du solde est décalé en 2019. Des réserves sont en cours.

- Cheminement piéton dans la continuité de la Traverse Saumaty - Elargissement et requalification de la Traverse va à la mer - Parachèvement de la voie sans nom entre la Traverse des Cerisiers et la rue J.J. Vernazza (312 000€TTC)
- Parachèvement avant rétrocession : provision non utilisée et conservée pour 2019.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/500-Charges de Gestion	-21 798	-21 239	-559
B : 754/503-Taxes Foncières	-3 003	79	-3 082
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-5 000	-1 800	-3 200
3-Budget Depenses Annexes	-29 801	-22 960	-6 841

Les postes « Charges de Gestion » et « Frais de commercialisation » ont été partiellement utilisés (provision).

e. La rémunération du « Concessionnaire»

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000		-10 000
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 197	-19 510	-25 687
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-32 599	-38 500	5 901
4-Budget Rémunérations	-87 796	-58 010	-29 786

-La rémunération liée à l'éviction n'a toujours pas aboutie.

-Rémunération sur dépenses : suit l'évolution des dépenses

-Rémunération sur recettes : confère évolution des cessions

Les cessions prévues en 2018 n'ont pas abouti

Seule la signature de la convention de complément de prix avec AMETIS a été prise.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 421 965 € à comparer à 9 720 € reçues (soit un écart de -412 245€).

a. Les cessions

- Activités

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réal 2018	ECART
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	9 720	9 720	
A : 754/141-Ue25-Vivian	80 407		-80 407
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	11 040		-11 040
A : 754/143-Tab Maurras	15 600		-15 600
A : 754/144-1, Impasse Guichard	9 840		-9 840
1-1 Budget Cessions Activités	126 607	9 720	-116 887

La SOLEAM n'a pas trouvé de prospect intéressé par l'acquisition des terrains à Bâtir restant à commercialiser dans la ZAC.

Les signatures de compromis et actes de vente portant sur ces terrains sont reportés à l'année 2020.

- Logements

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réal 2018	ECART
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608		-190 608
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	24 750		-24 750
1-Budget Cessions Logements	215 358		-215 358

La vente d'une bande de terrain aux consorts Rouviere est reportée à 2019

La signature de la vente portant sur le terrain ROUVIERE est reportée à 2019.

b. Le budget « Divers »

RAS

c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réal 2018	ECART
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	80 000		-80 000
4-Budget Participations	80 000		-80 000

Reporté sur l'année 2019 après transfert des biens concernés par la ville à la métropole

3) SITUATION DE LA TRESORERIE

	Solde de T à fin 2017	728 567	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018			415 742
Situation de trésorerie cumulée fin 2018			323 108

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

La démolition de l'immeuble du 63/65 rue Condorcet pourra être réalisée en 2020 si la SOLEAM peut prendre possession du bien en raison de l'appel, fait par la SCI AWAL, du jugement du Tribunal de Grande Instance décidant de la résolution de la vente.

Par ailleurs, la démolition de l'immeuble situé au 1 Impasse Guichard pourra être réalisée en 2020 sous réserve de l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre.

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- **Acquisition, en 2019, auprès de la Métropole d'une languette de terrain cadastrée 908 I 152 :**
La procédure d'acquisition ayant aboutie et la Ville de Marseille ayant été titrée sur ce terrain, celui-ci a été transféré à la Métropole ; cette dernière devant elle-même le céder à la SOLEAM à l'€ symbolique.
La SOLEAM le cédera au propriétaire du tènement foncier principal mitoyen.
- **Acquisition, en 2019, auprès de la Métropole d'une maison située au 1, impasse Guichard (13016) :**
Ce bien étant désormais propriété de la Métropole, elle pourra le céder à la SOLEAM, qui de ce fait pourra finaliser l'expulsion et la démolition pour cession.
- **Acquisition, en 2019, auprès de la SCI AWAL : d'un immeuble au 63/65 Condorcet à Marseille.**

Un appel a été introduit en 2018 par la SCI AWAL retardant la prise de possession effective.

- **Acquisition, en 2020, auprès de la Métropole** d'une parcelle de terrain de 1130m² sur le Mail des Ecoles (TAB mail des écoles), chemin de Saint Henri, afin de la céder à un prospect.
Ce terrain doit être détaché d'une parcelle appartenant à la ville de Marseille sur laquelle porte un bail à construction au profil de la Logirem. Une fois le détachement effectué, ce foncier va être transféré, de la Ville de Marseille à la Métropole qui le cédera à la SOLEAM. Cette acquisition est actuellement retardée en raison des difficultés rencontrées par les services de la ville pour réduire le bail à construction.

b. En ce qui concerne les études

Les études qui seront réalisées en 2019 et 2020 portent sur :

- Reprise des études de maîtrise d'œuvre pour les travaux de la rue Maurras en y intégrant la liaison Maurras/Roussin (PRO en cours)
- Réalisation d'études de maîtrise d'œuvre portant sur la démolition de l'immeuble sis au 1 impasse Guichard
- Réalisation d'études de maîtrise d'œuvre portant sur la démolition de l'immeuble sis au 63/65 rue Condorcet
- Réalisation des études de Maîtrise d'œuvre pour l'élargissement du trottoir Rabelais/Pelas

c. En ce qui concerne les travaux

➤ Travaux de VRD :

Les travaux qui seront réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement portent sur :

- Réalisation d'une liaison rue Maurras/ Avenue Roussin - Parachèvement de la rue Maurras (312 600 TTC) – le démarrage des travaux est prévu en 2020
- Travaux d'élargissement du carrefour Rabelais Pelas – programmés pour 2020

➤ Travaux de démolition :

Les travaux suivants sont programmés pour 2019 :

- Un marché de 60K€ HT a été passé avec l'entreprise SOL ENVIRONNEMENT pour l'évacuation de matériaux souillés ; 10K€ ont été provisionnés sur 2019

Les travaux suivants sont programmés pour 2020 :

- Démolition de l'immeuble sis au 1 impasse Guichard
- Démolition de l'immeuble sis au 63/65 rue Condorcet

2) *LES RECETTES*

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- COMPROMIS DE VENTE :

En 2019-2020

- **Terrain à bâtir Maurras**
Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 1000m2 de bureaux
- **Terrain à bâtir Razzoli**
Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 400m2 de bureaux
- **Terrain à bâtir 1 Impasse Guichard**
Signature d'un compromis avec un prospect à identifier pour un projet d'environ 630m2 de bureaux
- **Terrain à Bâtir « Mail des Ecoles »**
La SOLEAM recherchera un prospect pour l'acquisition de ce terrain dès qu'elle en aura fait l'acquisition auprès de la métropole
- **Terrain « ROUVIERE »**
Signature d'un CV avec les consorts ROUVIERE portant sur une bande non constructible de 500m2.

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

- ACTES DE VENTE :

- **Terrain « ROUVIERE »**

Signature, courant 2019, d'un acte authentique avec le maître d'ouvrage délégué (LOGIREM) du lauréat de l'appel à Projet (association « CORAIL »), pour la réalisation d'un programme de logements participatifs d'environ 1000 m2 de SDP (PC délivré le 06/02/2018).

Regroupement	Désignation	Section cadastrale	Propriétaire ou acquéreur	Montant HT	Surface	Prix au M2	Date CV	Date acquisition
2L-Cessions Logements	Saint Henri Mail des Écoles			330 000	1 500	220	31/12/2020	31/12/2020
2A-Cessions activités	Traverse Razzoli (64+65)			92 000	707	130	31/12/2019	00/00/00
2A-Cessions activités	Tab Maurras			130 000	1 006	129	31/12/2019	00/00/00
2A-Cessions activités	1, Impasse Guichard			82 000	631	130	31/12/2019	00/00/00
			Total	634 000	3 844			

b. En ce qui concerne les prévisions de recettes autres

- CV Finance participation 2 chemin de la poste : 11 000€
- Additif AMETIS : Prise en compte de la TVA sur ce dossier

c. En ce qui concerne les prévisions de participation

Le montant au CRAC 2017 faisait état d'un remboursement au concédant d'un montant de 550 031€ en 2021, qui est maintenu dans ce CRAC au 31/12/18.

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

I - LES DÉPENSES

1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-260 000	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-90 000	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-888 011	-888 011	
B : 754/200-Etudes Générales	-1 814 637	-1 815 507	870
1-Budget Foncier	-9 816 103	-9 816 973	870

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

2 • Démolitions ZAC mise en état des sols:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 250 627	-2 250 627	
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-39 000	-39 000	
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-66 667	-66 667	
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-9 167	-23 430	14 263
2-Budget Mise en État des Sols	-2 365 461	-2 379 724	14 263

Ajustement du poste aléas pour tenir compte des écarts globaux. Cela permettra de rester à participation constante.

3 • Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-11 674 253	
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-459 207	-459 207	
B : 754/362-Projet Maurras	-335 412	-335 412	
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-83 333	-83 333	
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 160	-127 685	525
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 005 112	-1 005 637	525
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-300 788	-299 739	-1 049
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 160	-127 685	525
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-427 948	-427 424	-524
TOTAL TRAVAUX	-13 107 313	-13 107 314	1

RAS

4 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 754/400-Honoraires Techniques	-897 127	-897 127	
B : 754/403-Traverse de la Poste	-735	-735	
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-4 000	-4 000	
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-12 750	-12 750	
B : 754/408-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-35 140	-35 140	
2c-Budget Honoraires Techniques	-949 752	-949 752	

RAS

5 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 679 117	-1 679 117	
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-41 420	-41 420	
B : 754/503-Taxes Foncières	-200 363	-188 468	-11 895
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-410 428	-410 428	
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 863	-29 863	
3-Budget Depenses Annexes	-2 361 191	-2 349 296	-11 895

Le poste « Taxes Foncières » est diminué, SOLEAM étant propriétaire que de parcelles non bâties et ayant une valeur vénale proche de 0€.

6 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 535 766	-1 533 521	-2 245
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 118 091	-1 118 861	770
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-25 147	-25 147	
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-113 460	-113 496	36
4-Budget Rémunérations	-2 802 464	-2 801 025	-1 439

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

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

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

7 • Budget frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/A401-Intérêts Court Terme	-929 990	-929 990	
B : 754/A402-Intérêts sur Emprunts	-3 333 120	-3 333 120	
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 110	

RAS

II - LES RECETTES

1 • Chiffre d'affaire ZAC :

Cessions logements :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	667 840	667 840	
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 151 046	3 151 046	
A : 754/111-Terrain Rouviere	180 671	180 671	
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	22 500	22 500	
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	330 000	330 000	
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	559 200	550 000	-9 200
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	601 584	601 584	
1-Budget Cessions Logements	5 512 841	5 503 641	-9 200

Le poste additif CCCT Amétis a été ajusté au montant de la convention de complément de prix signé le 24 avril 2018.

Cessions activités :

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	4 217 133	4 217 133	
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	10 467 534	10 467 534	
A : 754/141-Ue25-Vivian	67 006	67 006	
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	92 000	92 000	
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	82 000	82 000	
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	227 419	227 419	
1-1 Budget Cessions Activités	15 283 092	15 283 092	

RAS

2 • Produits Divers

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	166 663	177 663	11 000
A : 754/210-Participations Autres Taxables	93 196	93 196	
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885	
A : 754/500-Produits de Gestion	1 210 785	1 210 785	
A : 754/502-Abandon de Créance	18 400	18 400	
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 872	
3-Budget Divers	1 938 801	1 949 801	11 000

Signature d'une nouvelle convention de participation avec la Poste pour un montant de 11 000€.

3• Participation Concédant:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-550 031	-550 031	
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	9 765 070	9 765 070	
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544	
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000	260 000	
4-Budget Participations	12 742 583	12 742 583	

RAS

* * * * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Métropole	-260 000		-260 000
1-Budget Foncier	-9 816 973	-306 893	-10 123 866
2-Budget Mise en État des Sols	-2 379 724	-438 049	-2 817 773
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-2 081 316	-13 755 569
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 005 637	-200 863	-1 206 500
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-427 424	-85 485	-512 909
2c-Budget Honoraires Techniques	-949 752	-182 699	-1 132 451
3-Budget Dépenses Annexes	-2 349 296	-366 872	-2 716 168
4-Budget Rémunérations	-2 801 025	-1	-2 801 026
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-2	-4 263 112
Sous-total dépenses	-35 927 194	-3 662 180	-39 589 374
1-1 Budget Cessions Activités	15 283 092	2 774 094	18 057 186
1-Budget Cessions Logements	5 503 641	847 749	6 351 390
1-Budget Cessions	326 760	39 697	366 457
2-Budget Subventions	121 319		121 319
3-Budget Divers	1 949 801	221 089	2 170 890
4-Budget Participations	12 742 583	1 485 930	14 228 513
Sous-total recettes	35 927 196	5 368 559	41 295 755
Sous-total TVA			-1 706 381

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	2019	2020	2021
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Prév.	Prév.	13-janv
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000			-180 000	
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000		-80 000		
1-Budget Foncier Métropole	-260 000		-80 000	-180 000	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 806 207	-121 120		
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192			
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544			
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600			
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000		-90 000		
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792			
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-897 140	-879 079	-18 059		-2
B : 754/120-Consignation		-121 120	121 120		
B : 754/200-Etudes Générales	-2 113 271	-2 100 979	-9 537	-2 751	-4
1-Budget Foncier	-10 123 866	-10 003 513	-117 596	-2 751	-6
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 606 923	-20 848	-35 085	-1
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-46 800			-46 800	
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-80 000			-80 000	
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-28 116			-28 116	
2-Budget Mise en État des Sols	-2 817 773	-2 606 923	-20 848	-190 001	-1
B : 754/350-Travaux de VRD	-11 688 483	-11 688 483			
B : 754/363-Réseaux Jaguar	-82 682	-82 682			
B : 754/365-Mail des Écoles et Requalification	-1 424 678	-1 424 678			
B : 754/366-Traverse Razzoli (Phase 2)	-86 836	-86 836			
B : 754/373-Parking, Mur Soutènement et Élargissement Voie + Parach	-439 356	-439 358			2
B : 754/374-Traverse de la Poste	-33 534	-33 534			
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 569	-13 755 571			2
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 214	-569		
B : 754/362-Projet Maurras	-402 495			-402 495	
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-100 000			-50 004	-49 996
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-153 222			-153 222	
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 206 500	-550 214	-569	-605 721	-49 996
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 687	-342 779	-16 908		
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-153 222			-153 222	
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-512 909	-342 779	-16 908	-153 222	
B : 754/400-Honoraires Techniques	-1 069 399	-1 020 062		-35 000	-14 337
B : 754/403-Traverse de la Poste	-882	-882			
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-4 800	-4 800			
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-15 273	-15 273			
B : 754/408-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-42 097	-42 097			
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 132 451	-1 083 114		-35 000	-14 337
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 971 406	-1 926 156	-19 810	-25 440	
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-45 027	-45 027			
B : 754/503-Taxes Foncières	-188 468	-188 468			
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-481 403	-471 794	-2 619	-3 492	-3 498
B : 754/AS10-TVA non Récupérable	-29 864	-29 864			
3-Budget Dépenses Annexes	-2 716 168	-2 661 309	-22 429	-28 932	-3 498
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000			-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 533 520	-1 470 547	-13 218	-48 687	-1 068
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 118 863	-1 061 749	-18 520	-38 594	
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-25 147	-25 147			
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-113 496				-113 496
4-Budget Rémunérations	-2 801 026	-2 557 443	-31 738	-97 281	-114 564
5-Budget Frais Financiers	-4 263 112	-4 263 112			
Sous-total dépenses	-39 589 374	-37 823 978	-290 088	-1 292 908	-182 400
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	5 038 650	5 038 650			
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	12 319 057	12 319 057			
A : 754/141-Ue25-Vivian	80 407			80 407	
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 400		11 040	99 360	
A : 754/143-Tab Maurras	156 000		15 600	140 400	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	98 400		9 840	88 560	
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272			
1-1 Budget Cessions Activités	18 057 186	17 611 979	36 480	408 727	
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509			
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 425	3 709 425			
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608		190 608		
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	27 000	2 250	24 750		
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	396 000			396 000	
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000		660 000		
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848			
1-Budget Cessions Logements	6 351 390	5 080 032	875 358	396 000	
1-Budget Cessions	366 457	366 457			
2-Budget Subventions	121 319	121 319			
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	182 215	169 015	13 200		
A : 754/210-Participations Autres Taxables	112 394	112 394			
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885			
A : 754/500-Produits de Gestion	1 404 516	1 404 516			
A : 754/502-Abandon de Créance	22 007	22 007			
A : 754/A401-Produits Financiers	303 873	303 873			
3-Budget Divers	2 170 890	2 157 690	13 200		
A : 754/400-Participations Métropole à l'Équilibre	-550 031				-550 031
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	11 251 000	11 251 000			
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544			
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000		80 000	180 000	
4-Budget Participations	14 228 513	14 518 544	80 000	180 000	-550 031
Sous-total recettes	41 295 755	39 856 021	1 005 038	984 727	-550 031
Sous-total TVA	-1 706 381	-1 708 935			2 554
Trésorerie brute		323 108	1 038 058	729 877	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-260 000	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-90 000	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-897 140	-897 140	
B : 754/200-Etudes Générales	-2 111 044	-2 113 271	2 227
1-Budget Foncier	-10 121 639	-10 123 866	2 227
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 662 857	
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-46 800	-46 800	
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-80 000	-80 000	
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-11 000	-28 116	17 116
2-Budget Mise en État des Sols	-2 800 657	-2 817 773	17 116
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 569	-13 755 569	
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 783	
B : 754/362-Projet Maurras	-402 495	-402 495	
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-100 000	-100 000	
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-152 592	-153 222	630
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 205 870	-1 206 500	630
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-360 946	-359 687	-1 259
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-152 592	-153 222	630
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-513 538	-512 909	-629
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 132 451	-1 132 451	
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 971 524	-1 971 406	-118
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-45 027	-45 027	
B : 754/503-Taxes Foncières	-200 363	-188 468	-11 895
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-481 403	-481 403	
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 863	-29 864	1
3-Budget Dépenses Annexes	-2 728 180	-2 716 168	-12 012
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 535 766	-1 533 521	-2 245
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 118 091	-1 118 861	770
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-25 147	-25 147	
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-113 460	-113 496	36
4-Budget Rémunérations	-2 802 464	-2 801 025	-1 439
5-Budget Frais Financiers	-4 263 112	-4 263 112	
Sous-total dépenses	-39 583 480	-39 589 373	5 893
1-1 Budget Cessions Activités	18 057 186	18 057 186	
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509	
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 425	3 709 425	
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608	190 608	
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	27 000	27 000	
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	396 000	396 000	
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	559 200	660 000	100 800
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848	
1-Budget Cessions Logements	6 250 590	6 351 390	100 800
1-Budget Cessions	366 457	366 457	
2-Budget Subventions	121 319	121 319	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	169 016	182 215	13 199
A : 754/210-Participations Autres Taxables	112 394	112 394	
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885	
A : 754/500-Produits de Gestion	1 404 516	1 404 516	
A : 754/502-Abandon de Créance	22 007	22 007	
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 873	1
3-Budget Divers	2 157 690	2 170 890	13 200
A : 754/400-Participations Métropole à l'Équilibre	-550 031	-550 031	
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	11 251 000	11 251 000	
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544	
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000	260 000	
4-Budget Participations	14 228 513	14 228 513	
Sous-total recettes	41 181 755	41 295 755	114 000
Sous-total TVA	-1 598 275	-1 706 381	108 106

Ecart Année 2018-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000		-80 000
1-Budget Foncier Métropole	-80 000		-80 000
B : 754/100-Acquisitions	-121 120		-121 120
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-7 740		-7 740
B : 754/120-Consignation	121 120		121 120
B : 754/200-Etudes Générales	-16 362	-16 172	-190
1-Budget Foncier	-24 102	-16 172	-7 930
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-20 000		-20 000
2-Budget Mise en État des Sols	-20 000		-20 000
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-569		-569
B : 754/362-Projet Maurras	-80 499		-80 499
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-41 616		-41 616
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-122 684		-122 684
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 365	-341 198	-18 167
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-41 616		-41 616
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-400 981	-341 198	-59 783
B : 754/400-Honoraires Techniques	-25 547	-4 033	-21 514
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-120	-120	
2c-Budget Honoraires Techniques	-25 667	-4 153	-21 514
B : 754/500-Charges de Gestion	-21 798	-21 239	-559
B : 754/503-Taxes Foncières	-3 003	79	-3 082
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-5 000	-1 800	-3 200
3-Budget Dépenses Annexes	-29 801	-22 960	-6 841
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000		-10 000
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-45 197	-19 510	-25 687
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-32 599	-38 500	5 901
4-Budget Rémunérations	-87 796	-58 010	-29 786
Sous-total dépenses	-791 031	-442 493	-348 538
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	9 720	9 720	
A : 754/141-Ue25-Vivian	80 407		-80 407
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	11 040		-11 040
A : 754/143-Tab Maurras	15 600		-15 600
A : 754/144-1, Impasse Guichard	9 840		-9 840
1-1 Budget Cessions Activités	126 607	9 720	-116 887
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608		-190 608
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	24 750		-24 750
1-Budget Cessions Logements	215 358		-215 358
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	80 000		-80 000
4-Budget Participations	80 000		-80 000
Sous-total recettes	421 965	9 720	-412 245
C : 754/A520-Crédit de TVA Remboursé	56 241	27 314	-28 927
D : 754/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire	56 241	27 314	-28 927

Trésorerie brute	-312 825	-405 459
Solde de T à fin 2017	728 567	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		415 742
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		323 108

ZAC SAUMATY – SEON - Permis de Construire DELIVRES et ETAT AVANCEMENT au 31/12/2018

Années	N° PC en ZAC	Demandeur	Adresse	Date dépôt	Date Arrêté délivrance	SDP	Type opération	Etat d'avancement	Nbre lgmts ind.	Nbre lgmts coll.	Commerces ou bureaux	Date Agrément	Remarques
2012													
	12 00218 M1	Villa Flor 4	rue du Dr Zamenhof	24/02/12	21/06/13	2587	bureaux	DOC 15/06/2016 livré 2018	0	0	2 587	20/06/2014 et 12/05/2015	
2015													
	15 00892	JAGUAR	angle Roussin- Sardou	16/11/15	01/03/16	5176	bureaux	livré 03/2018	0	0	5 176	-	terrain initialement cédé par SOLEAM à SLIBAIL Immo– convention afférente passation avenant au CCCT / sdp autorisée supplémentaire
2017													
	PC 17 0700	LOGIREM	traverse de la Vente		févr-18	859	logement participatif	travaux non commencés au 31/12/2018	5	3	0	2017	LOGIREM constructeur pour association CORAIL - logements participatifs
	PC 17 0773	TOSSOLINI	rue Albert COHEN		oct-18	512	bureaux et commerce	travaux non commencés au 31/12/2018	0	0	512		
	PC 17 0788	SUNBIRD	21 rue MAURRAS		janv-18	98	logement de fonction	?	1	0	0		
2018													
	PC 18 0037	AMATYS	58-70 rue Jean LABRO		août-18	5 592	logement et crèche associative	travaux non commencés au 31/12/2018	0	75	0		recours contre le PC
	PC 18 0404	Financière du Littoral (LAZARD)	Chemin du Littoral		mars-19	8060	bureaux	travaux non commencés au 31/12/2018	0	0	8 060		
2019													