

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

10960

■ Concession d'aménagement de la Valentine passée avec la SOLEAM à Marseille 11ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 -Approbation de l'avenant 19 à la concession

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

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

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

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

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

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

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1^{er} janvier

2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la suite de l'opération. Dans ce cadre un avenant à la convention de concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints, le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du conseil de Métropole du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM. Cette suppression est entrée en vigueur le 6 décembre 2016 à l'issue des formalités légales de publicité et d'affichage.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue. Sa réalisation est poursuivie par le Concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues dans le Code de l'Urbanisme. Un avenant 17 à la convention de concession d'aménagement en date du 22 mars 2017 est venu prendre en compte les modifications intervenues et préciser les missions d'aménagement à poursuivre par SOLEAM, correspondant notamment à l'achèvement des études et travaux engagés et à réaliser les remises d'ouvrages.

AVANCEMENT DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE LA VALENTINE :

- Maîtrise foncière :

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

- aux terrains d'assiette des voies publiques qui ont été aménagées par la SOLEAM dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédées à la Métropole.
- aux terrains que la SOLEAM a acquis pour l'aménagement des derniers ouvrages d'infrastructure.
- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

Tous les terrains constructibles et valorisables de la SOLEAM ont été commercialisés pour une surface de plancher (SDP) autorisée d'environ 70 000 m² exclusivement dédiée à l'Activité.

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

Le cumul des commercialisations engagées (surfaces de planchers autorisées dans le cadre des cessions et des conventions de participations constructeurs) représente environ 378 000 m² de surface de plancher.

- Aménagement des équipements publics :

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

Parmi les dernières réalisations figurent la voie de desserte du "château St Antoine" et du parc d'activité "Redman" mitoyen qui a été réalisée en 2016 ainsi que la dernière phase des travaux de

prolongement Est de la Montée du Commandant de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte qui a été ouverte à la circulation en décembre 2017.

Il reste à réaliser des travaux ponctuels de requalification d'ouvrages existants ne répondant plus aux critères qualitatifs actuels de l'espace public, et portant sur le chemin de St-Menet aux Accates et la voie de desserte du parc d'activité de la Valentine.

-Réflexions en cours :

La SOLEAM a lancé une étude de déplacement / trafic / circulation, confiée à la société SCE, portant sur le périmètre de la ZAC de la Valentine élargi aux axes routiers traversant ou jouxtant la ZAC et aux connexions avec les échangeurs les plus proches de l'autoroute A50. Cette étude devrait permettre de proposer un programme d'interventions pour améliorer la trame viaire existante et ses connexions avec les axes de communication les plus proches. Les modalités de réalisation de ces travaux (concession d'aménagement actuelle, nouvelle opération, maîtrise d'ouvrage Métropole), seront précisées selon le calendrier des interventions restant à valider par la Métropole.

Pour mémoire, cette étude de déplacement / trafic / circulation a été engagée pour compléter et nourrir une étude urbaine et paysagère réalisée en 2013 par le groupement NSL Architectes / Atelier Lefevre Petrini, pour la SOLEAM. Cette étude urbaine avait débouché sur un diagnostic du secteur de la Valentine. Les aménagements de l'espace public qu'elle préconisait sont restés en attente de validation faute d'une connaissance suffisante du trafic traversant la ZAC.

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

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

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions foncières ont été achevées en 2017.

- Commercialisation des terrains :

La commercialisation du foncier avec autorisation de SDP est achevée depuis 2015 et aucune nouvelle commercialisation de terrain à bâtir n'est programmée jusqu'à la clôture de la concession d'aménagement.

Il reste uniquement à effectuer des cessions de terrains liées à des ouvrages hors des compétences de la Métropole (privé ou SNCF).

- Études :

Poursuite de l'étude de déplacement trafic.

En 2018, réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour les travaux de requalification du chemin de St Menet aux Accates entre la route des Camoins et la traverse de la Buzine (tronçon central aménagé en liaison dédiée aux modes de déplacements doux).

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Reconnaissance des réseaux du projet de réaménagement de St-Menet aux Accates.

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION PRÉVUE SUR LES PROCHAINES ANNÉES:

- Maîtrise foncière :

De nouvelles acquisitions foncières pourraient être budgétisées en prévision des aménagements de la desserte du terrain SBM.

- Commercialisation de terrains :

Cession des emprises et des ouvrages de la voie "Ouest", à Yvan Gouchon Investissement. Cette voie, aménagée par la SOLEAM, n'a plus vocation à être intégrée au domaine public routier de la Métropole, suite à l'évolution du tracé de la voie de bouclage de la Montée du Commandant de Robien à la rue de la Vallée Verte. Cette cession a fait l'objet d'un acte et le paiement est échelonné sur les années 2018 et 2019.

Cession à la SNCF des emprises foncières utilisées pour la réalisation de la 3^{ème} voie de la ligne Marseille-Aubagne

- Etudes :

En 2019, finalisation de l'étude de Déplacement – Trafic - Circulation (SCE) en vue d'identifier les voies et aménagements devant favoriser le désengorgement du secteur et le développement de modes de déplacements alternatifs, dont la desserte du site SBM.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

En 2019 finalisation des études de maîtrise d'œuvre et réalisation des travaux de requalification du chemin de St Menet aux Accates.

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

En 2020, des travaux de requalification de la voie de desserte du parc d'activité de la Valentine (secteur Métro) en prévision de sa rétrocession et en coordination avec les décisions qui seront prises sur la desserte du château St-Antoine (phase2- franchissement de l'Huveaune).

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 est analysé ci-après :

DEPENSES :

• sur l'exercice 2018 écoulé :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 453 861 euros, soit une diminution de 483 901 euros par rapport aux prévisions, due principalement au report d'un an des travaux de requalification du chemin de Saint-Menet aux Accates.

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Le montant total des dépenses s'élève à 44 393 289 euros hors coût de la TVA résiduelle, soit un taux

d'avancement de 91 % par rapport au budget prévisionnel actualisé.

Les dépenses réalisées se répartissent de la manière suivante :

- dépenses foncières : 10 250 598 euros, soit 100 % du budget foncier à terme,
- études : 1 823 104 euros soit 95 % du budget à terme,
- dépenses de travaux d'aménagement : 24 197 828 euros, soit 85 % du budget travaux à terme,
- dépenses annexes : 2 072 359 euros, soit 95 % du budget à terme,
- rémunération de l'aménageur : 3 102 899 euros, soit 90% de réalisation par rapport au budget à terme,
- frais financiers à court et long termes : 2 946 501 euros, soit 100 % du budget Frais Financiers à terme. Pour mémoire, l'intégralité des emprunts à long terme est à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 48 706 546 euros TTC hors coût de la TVA résiduelle dont le montant prévisionnel s'élève à 1 706 338 euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 10 250 599 euros, soit 21% du coût de l'opération
- Études : 1 924 180 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Travaux : 27 960 111 euros, soit 58% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 2 180 836 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Rémunérations : 3 444 319 euros, soit 7% du coût de l'opération
- Frais financiers : 2 946 501 euros, soit 6% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en augmentation de 2 887 euros TTC. Mais on peut constater quelques évolutions différentes par poste :

- une augmentation de 48 723 euros du budget études s'expliquant par la provision de frais d'études de géomètre jusqu'à la fin de l'opération ainsi que l'augmentation du coût de l'étude de trafic et déplacement (+15 683 euros).
- une diminution de 72 595 euros du budget des travaux comprenant une diminution du montant des aléas (-85 943 euros) et une augmentation du coût des travaux sur les réseaux extérieurs (+10 943 euros) liés aux études nécessaires sur les réseaux du chemin de Saint-Menet aux Accates.
- une diminution de 18 676 euros de rémunérations de l'aménageur, liés aux ajustements des calculs
- une augmentation de 45 800 euros des dépenses annexes due à l'ajustement des dépenses de charges de gestion futures sur la base des dépenses constatées des dernières années.

- une stabilité des frais financiers.

RECETTES:

• Sur l'exercice 2018 écoulé :

Le montant des recettes perçues s'élève à 200 014 euros, soit une diminution de 274 614 euros par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par l'allongement de l'échéancier de remboursement de la voie dite « ouest » consécutif aux actes de cession signés avec Yvan Gouchon Investissement ainsi que par le report de la signature des actes de cession de terrain à céder à la SNCF dans le cadre de l'aménagement de la 3^{ème} voie.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2018 :

Le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 689 805 euros, soit 99 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- 21 534 916 euros de cessions de terrains, soit 99 % du budget prévisionnel à terme.
- 18 943 334 euros de participations constructeurs, soit 100% du budget prévisionnel à terme.
- 2 211 555 euros de produits financiers et recettes diverses soit 100% du budget prévisionnel à terme.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 964 428 euros.

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

Le montant prévisionnel total des recettes est stable par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2017.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

La suppression de la ZAC par délibération du 17 octobre 2016 a pour effet la suppression du régime de participations constructeurs et le rétablissement de la taxe d'aménagement.

Les dernières participations constructeurs ont été versées en 2017.

PARTICIPATION A L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION :

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

5 440 297 euros ayant déjà été versés par la Ville de Marseille, précédent concédant.

Le versement du solde de participation à la charge de la Métropole d'un montant de 2 008 158 euros est décalé en 2020 (1 500 000 euros) et 2021 (508 158 euros).

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2018, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 1 193 695 euros.

EMPRUNTS :

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

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence 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 et l'avenant n°19 à la concession d'aménagement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (ci-annexé) relatif à l'opération d'aménagement de la Valentine établi au 31 décembre 2018 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel avec une participation d'équilibre inchangée au regard du CRAC précédent et s'élevant à 7 448 455 euros, dont 2 008 158 euros restent à reverser.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°19 (ci-annexé) modifiant l'échéancier de paiement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de la manière suivante : 1 500 000 euros en 2020 (au lieu de 2019) et 508 158 euros en 2021 (au lieu de 2020).

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA VALENTINE PASSÉE AVEC LA SOLEAM À MARSEILLE 11ÈME ARRONDISSEMENT - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018 -APPROBATION DE L'AVENANT 19 À LA CONCESSION

La ZAC de la Valentine a été créée, à l'initiative de la Ville, par arrêté préfectoral du 12 mars 1974. Son programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mai 1981.

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

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

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints, le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur porteurs de droits à bâtir totalement commercialisés, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM. Cette suppression est entrée en vigueur le 6 décembre 2016 à l'issue des formalités légales de publicité et d'affichage.

L'opération d'aménagement de la Valentine est quant à elle maintenue pour permettre d'achever les études et travaux engagés dans le cadre de la ZAC.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2018

DEPENSES :

Sur l'exercice 2018 écoulé, les dépenses réalisées s'élèvent à 453 861 euros, soit une diminution de 483 901 euros par rapport aux prévisions, due principalement au report d'un an des travaux de requalification du chemin de Saint-Menet aux Accates.

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses s'élève à 44 393 289 euros hors coût de la TVA résiduelle, soit un taux d'avancement de 91 % par rapport au budget prévisionnel actualisé.

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 48 706 546 euros TTC hors coût de la TVA résiduelle dont le montant prévisionnel s'élève à 1 706 338 euros. Le montant total des dépenses à terme est en augmentation de 2 887 euros TTC.

RECETTES:

Sur l'exercice 2018 écoulé, le montant des recettes perçues s'élève à 200 014 euros, soit une diminution de 274 614 euros par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par l'allongement de l'échéancier de remboursement de la voie dite « ouest » consécutif aux actes de cession signés avec Yvan Gouchon Investissement ainsi que par le report de la signature des actes de cession de terrain à céder à la SNCF dans le cadre de l'aménagement de la 3^{ème} voie.

Au 31 décembre 2018, le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 689 805 euros, soit 99 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération.

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 964 428 euros.

Le montant prévisionnel total des recettes est stable par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2017.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

La suppression de la ZAC par délibération du 17 octobre 2016 a pour effet la suppression du régime de participations constructeurs et le rétablissement de la taxe d'aménagement.

Les dernières participations constructeurs ont été versées en 2017.

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

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

Le solde de participation de 2 008 158 euros sera versé par la Métropole à la SOLEAM en 2020 et 2021.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2018, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 1 193 695 euros.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DE LA VALENTINE

N°T 1600906CO

**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	3
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 :	10
a) <i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	<i>10</i>
b) <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	<i>11</i>
c) <i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	<i>13</i>
d) <i>L'avancement des participations :</i>	<i>14</i>
e) <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie) :</i>	<i>14</i>
III. RAPPEL DES GRANDS ÈVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES.....	15
1) LES DEPENSES.....	15
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	<i>15</i>
b. <i>Les études</i>	<i>15</i>
c. <i>Les Travaux</i>	<i>16</i>
d. <i>Les Dépenses annexes.....</i>	<i>16</i>
e. <i>La rémunération du Concessionnaire</i>	<i>17</i>
2) LES RECETTES.....	17
a. <i>Les Cessions.....</i>	<i>17</i>
b. <i>Les produits divers</i>	<i>17</i>
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	17
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES	18
1) LES DEPENSES.....	18
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>18</i>
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	<i>18</i>
c. <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	<i>19</i>
2) LES RECETTES.....	19
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>	<i>19</i>
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	<i>19</i>
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	20
VI. ANNEXES.....	23
<i>Bilan prévisionnel</i>	<i>24</i>
<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....</i>	<i>25</i>
<i>Tableau des écarts-TTC</i>	<i>26</i>
<i>Ecart Année 2018-TTC</i>	<i>27</i>

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT et SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Convention n° 78/334:	Approuvée par délibération n° 78/199/U du 19/05/78, notifiée le 24/6/81 à la Préfecture. Délibération 06/0893/TUGE
Avenant n° 1 : délibération n° 90/049/U du 2/2/90 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 2 : délibération n° 94/518/U du 22/7/94 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 3 : délibération n° 97/344/EUGE du 9/6/97 prorogeant la durée de la concession de 3 ans. Avenant n° 4 : délibération n° 98/384 EUGE du 25/5/98 modifiant le mode de rémunération du concessionnaire. Avenant n° 5 : délibération n° 020/341 EUGE du 11/03/02 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 6 : délibération n° 02/1215/TUGE du 25/11/02 modifiant l'échéancier de la participation de la Ville. Avenant n° 7 : délibération n° 04/0162/TUGE du 29/03/04 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la VDM Avenant n° 8 : délibération n° 06/1063/TUGE du 13/11/06 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la VDM Avenant n° 9 : délibération n° 08/1238/DEVD du 15/12/08 Avenant n° 10 : délibération n° 09/18595/DEAM du 12/11/09 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 11 : délibération n° 10/0973/DEVD du 25/10/10 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 12 : délibération n° 12/0539/DEVD du 25/06/12 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 13 : délibération n° 13/0478/DEVD du 17/06/13 modifiant l'échéancier de restitution le l'excédent de participation de la Ville de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de Marseille. Avenant n° 14 : délibérations n° 13/0674/FEAM du 17/06/13 et n°13/1077/FEAM transférant la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n° 15 : délibération n° 14/0575/UAGP du 10/10/14 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille et l'échéancier de son versement, et prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 16 : Délibération FCT 030-1858/15/CC actant la substitution de la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement n°86/229. Avenant n° 17 : Délibération URB 020-1100/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2015 Avenant n° 18 : Délibération URB 003-3277/17/CM du 14/12/2017 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2016	
Durée initiale :	8 ans à compter du 12 mars 1974
Date de fin :	25 Juin 2021
Mode de rémunération	Prorogée par avenants n°1, 2, 3, 5, 8, 10 et 15, jusqu'au 25/06/21. 5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0,5% de ½ somme des dépenses et des recettes.

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	229 ha
Vocation :	Activités
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Arrêté Préfectoral du 12 mars 1974
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du CM du 19 Mai 1978
Approbation du PAZ :	Arrêté Préfectoral du 13 Juin 1980

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	CRAC 2017-Délibération n° URB 021-4639/18/CM du 18/10/2018 par AMP
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	50 412 869 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	50 412 883 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2017):	7,44 Millions €
Participation versée (au 31/12/2017) :	5,44 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2018):	7 448 455 €
Participation versée (au 31/12/2018) :	5 440 297 €

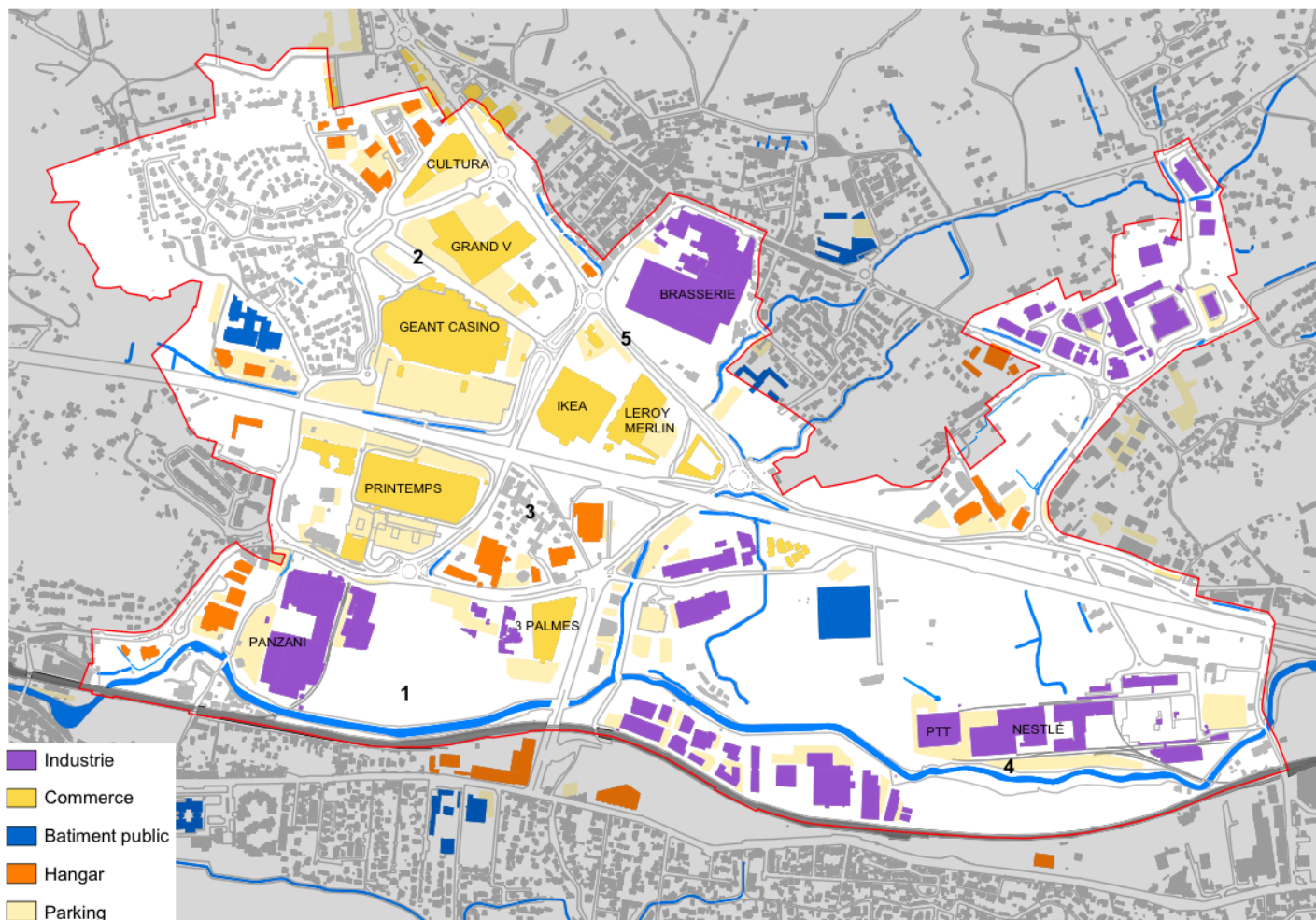
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Plan de localisation :



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



Des constructions très diverses suivent le relief de la zone : de grandes implantations commerciales dans les zones les plus planes, des activités le long de l'axe routier et ferroviaire parallèle à l'Huveaune, et de l'habitat vernaculaire sur les coteaux. Le site est également un pôle de loisirs pour de nombreux métropolitains (achats, cinéma, restauration...).

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

La ZAC est installée sur la rive droite de l'Huveaune profitant d'un élargissement de la vallée au niveau de l'affluent Garderonne. A l'échelle métropolitaine, il est important de souligner que la Vallée de l'Huveaune constitue une continuité territoriale naturelle et géographique entre le bassin de Marseille et la plaine d'Aubagne. Cette belle entité représente un enjeu majeur, l'aménagement des abords de l'Huveaune apparaissant comme l'opportunité de créer des espaces de liaison de grande qualité entre différents quartiers.

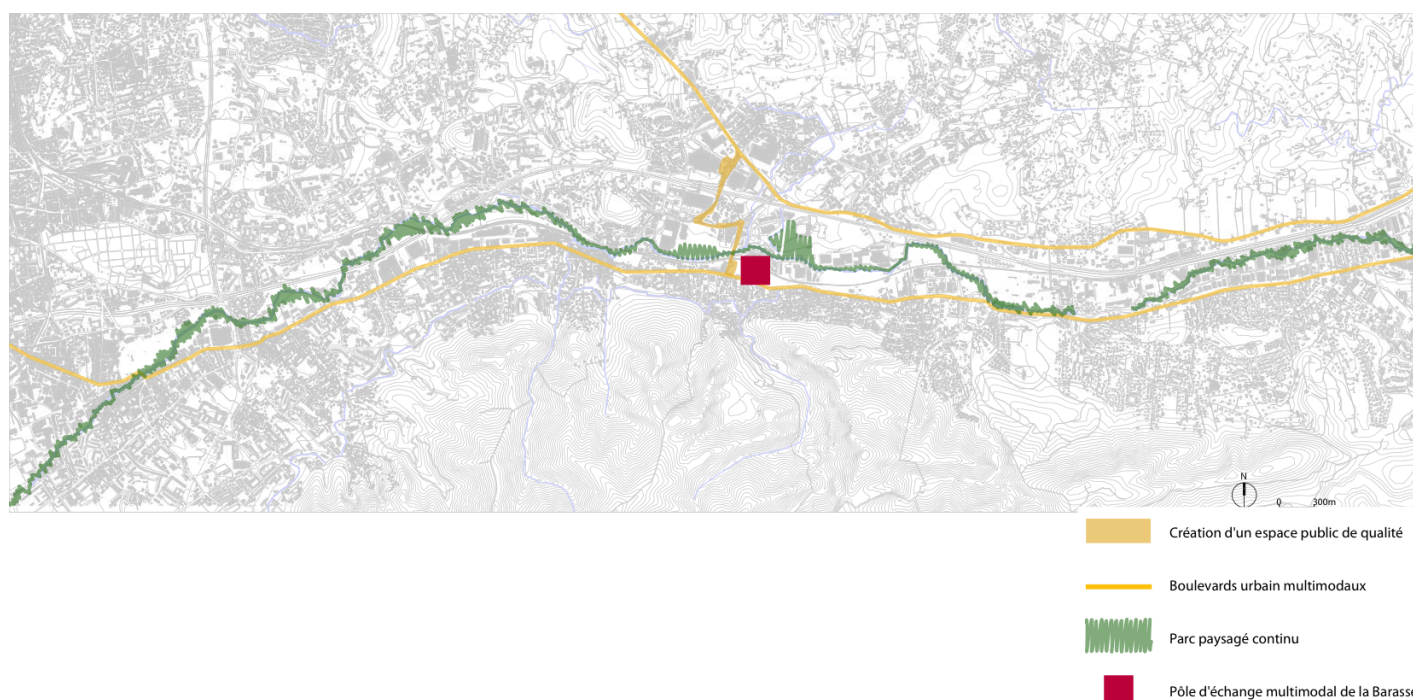
De plus, la zone est bordée par les piémonts de la butte de St Marcel et du Mont St Cyr ; s'organisent ainsi des espaces en promontoire qui offrent des vues lointaines sur les massifs du Garlaban et de St Cyr, éléments forts du paysage, à valoriser dans les futurs aménagements.

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

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

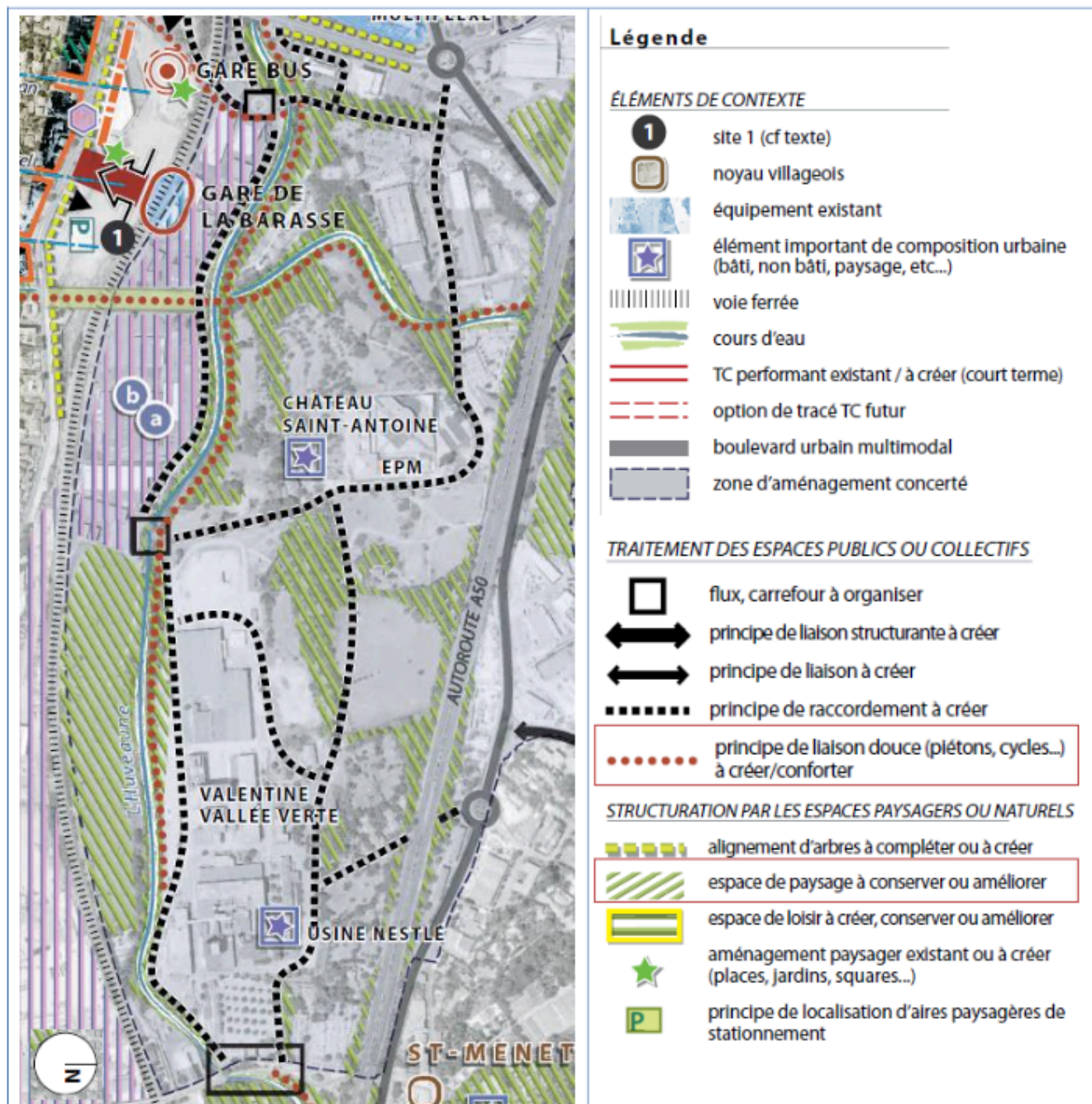
A cet effet, une étude urbaine et paysagère a été réalisée par NSL Architectes et l'atelier Lefèvre/Pétrini en 2013, afin d'établir un diagnostic et de formuler des préconisations d'aménagement de l'espace public.

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

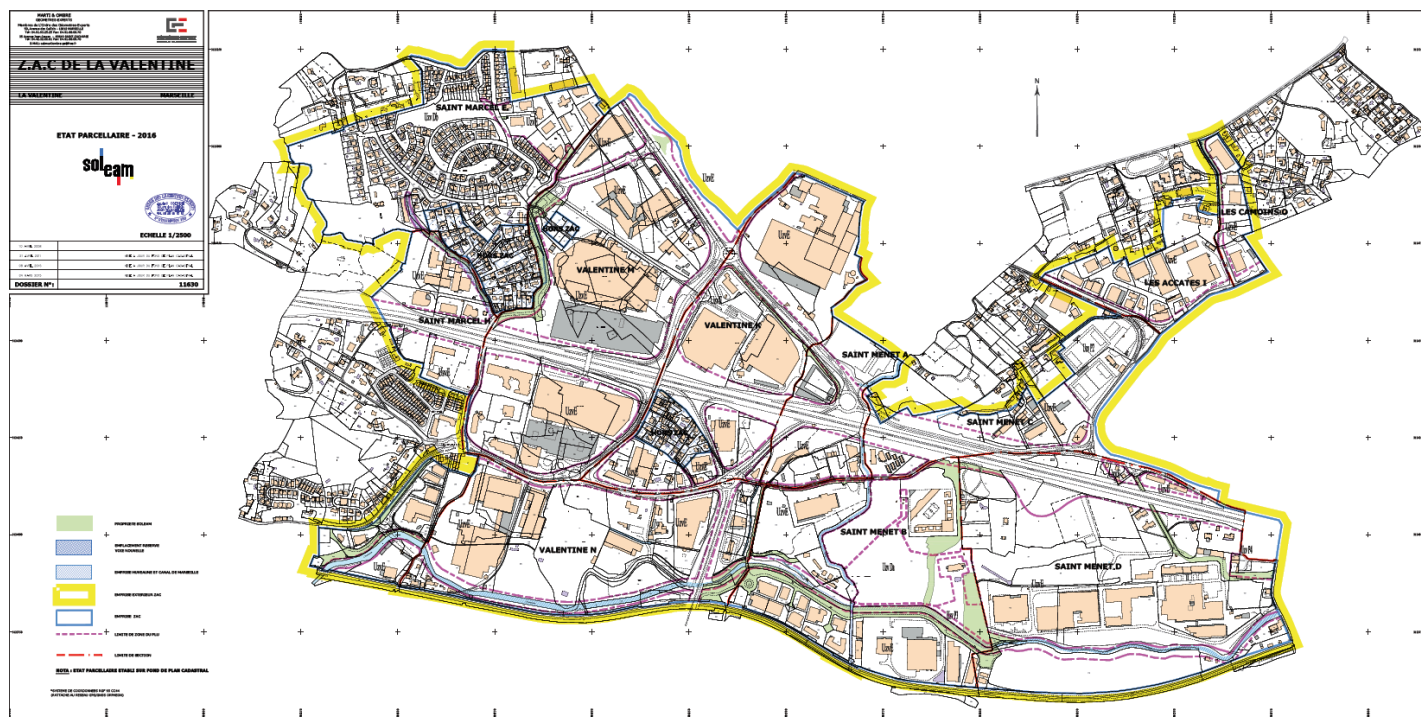


Cartes extraites de l'étude urbaine et paysagère de la ZAC – mai 2013 – NSL Architectes/Atelier Lefevre Petrini

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



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

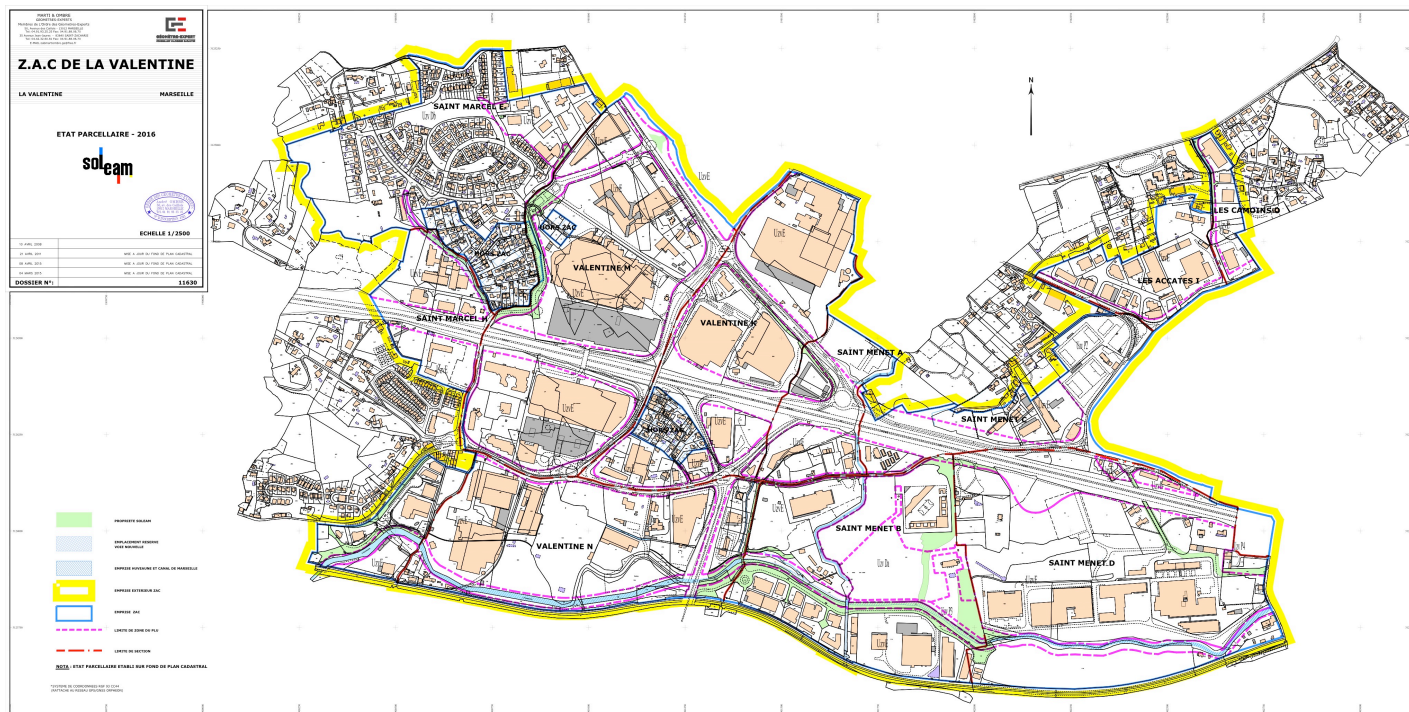


Le transfert est intervenu au 01/01/2016, la Métropole se substituant dans les droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et de la Ville de Marseille. La Délibération FCT 030-1858/15/CC notifiant en date du 03 juin 2016 l'avenant n°16 à la convention n°86/229, acte de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

Le concédant a approuvé le 17 octobre 2016 la suppression de la ZAC de la Valentine en tant que procédure opérationnelle de réalisation de l'opération. Toutefois, les études et travaux engagés et inscrits dans le prévisionnel du CRACL seront poursuivis par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a) Les acquisitions foncières (cartographie) :



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	100%
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 543	-535 542	100%
1-Budget Foncier	-10 250 599	-10 250 598	100%

Au 31/12/2018, 100% des acquisitions programmées ont été réalisées.

Des acquisitions à réaliser pourraient être identifiées au terme de l'étude de trafic et des propositions d'aménagement à réaliser pour la décongestion de la zone commerciale, notamment au regard du permis de construire du projet Frey.

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

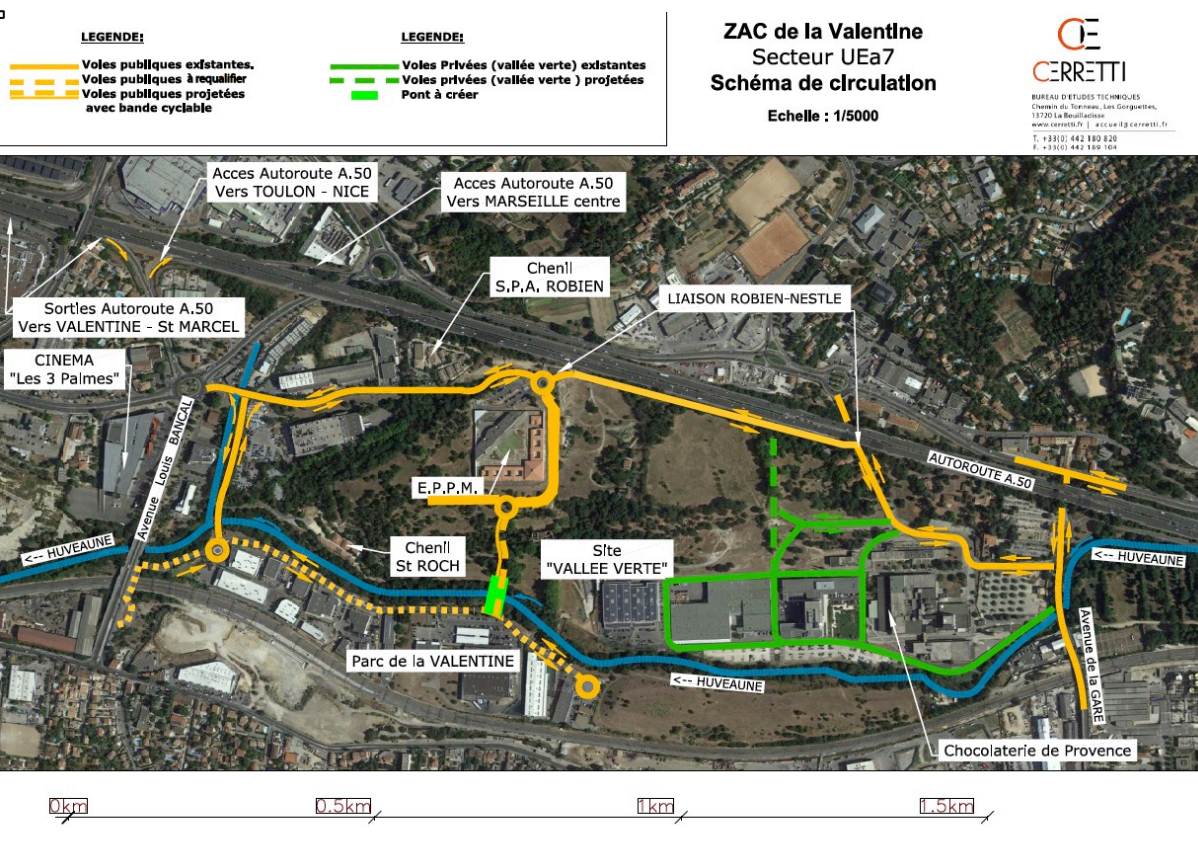
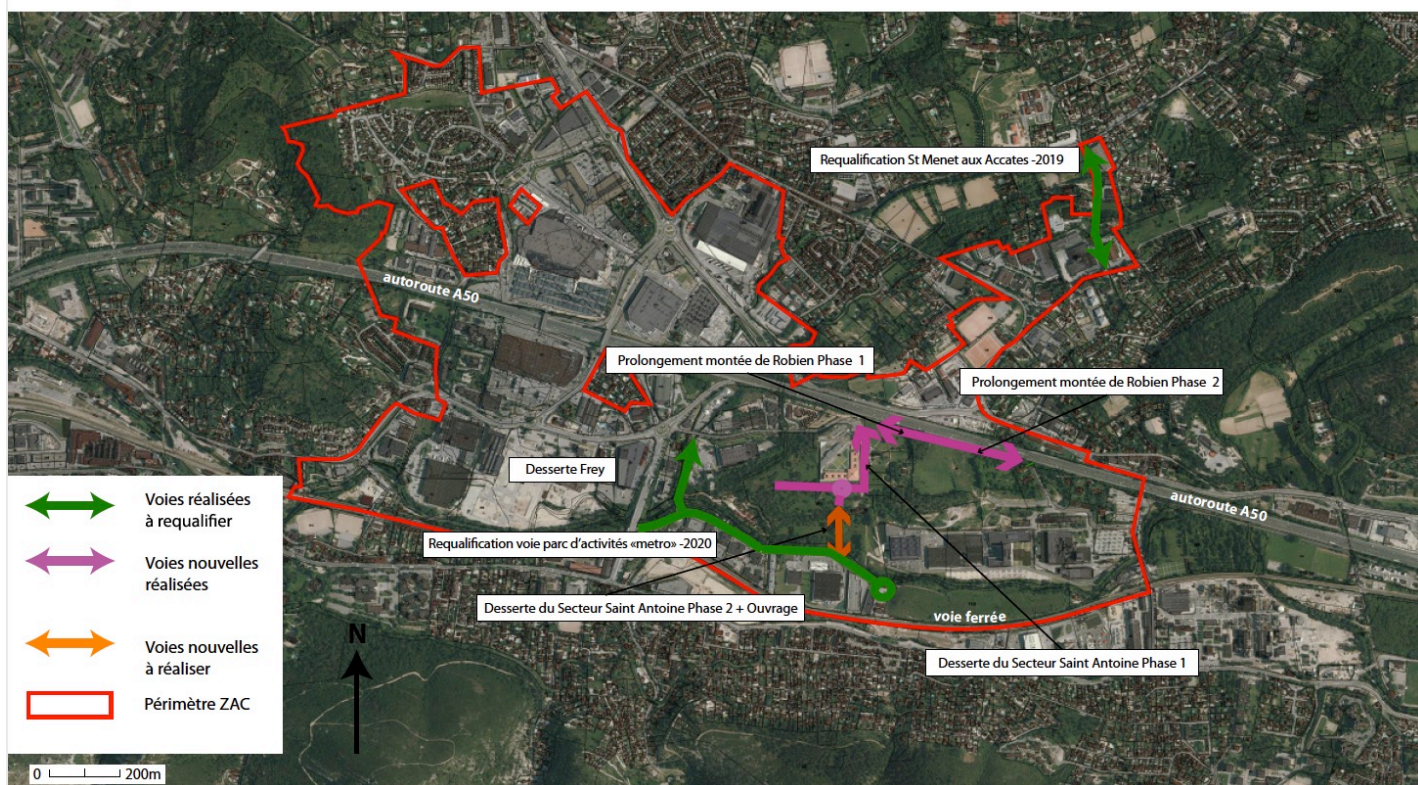
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-226 031	-212 556	94%
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000		
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932		
B : 741/320-Aléas	-147 125	-83 605	57%
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 714	-1 776 733	85%
2-Budget Travaux	-4 127 802	-2 072 894	50%
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-2 078 865	100%
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-13 647	100%
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148		
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775	100%
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-2 178 287	56%
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-684 107	-684 106	100%
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 814 673	-4 811 176	100%
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 780	-5 495 282	100%
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365	100%
TOTAL TRAVAUX	-27 960 111	-24 197 828	87%

Globalement le programme prévisionnel de travaux, tel que défini n'évolue pas, avec comme seule variable les futurs résultats de l'étude de trafic menée sur l'ensemble du périmètre de l'opération et devant proposer des aménagements permettant l'amélioration des conditions de circulation sur le secteur pour la fin du premier trimestre 2019. Les préconisations qui seront faites, si elles font l'objet des validations nécessaires, et selon leur calendrier de réalisation, pourront venir définir/modifier le programme des travaux à réaliser d'ici la fin de l'opération et notamment l'étude des conditions de desserte du projet FREY, sur l'ancienne friche industrielle dite « SBM ».

Le lancement sur 2021 des modalités de rétrocession des ouvrages, pourraient amener à venir modifier le programme de travaux en fonction des retours des divers services concernés.

Les travaux du réaménagement du chemin de Saint Menet aux Accates seront engagés sur le 1er trimestre 2019, alors que la requalification de la voie de desserte du parc d'activités Valentine 1 dite « voie métro » est envisagée sur 2020.

TRAVAUX PROJETES - CRAC AU 31/12/2018 ZAC DE LA VALENTINE



c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		
1-Budget Cessions	12 801		
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 918 211	100%
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	43%
A : 741/101-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C	416 705	416 705	100%
2-Budget Cessions Voirie	878 532	616 705	70%



En terme de commercialisation, seuls des reliquats fonciers issus des travaux de la 3ème voie ferrée restent à céder auprès de SNCF réseaux. Ces cessions (en lien également avec le site de la Barrasse) étaient programmées sur 2017 et n'ont pu être réalisées du fait de la défaillance des acquéreurs. Un courrier de demande de mise en demeure a été adressé au notaire afin de provoquer ces cessions sur 2019.

La cession au profit de Valentine Vallée Verte, de la voie dite voie Ouest, selon les accords du compromis de vente de 2014, réinscrits dans un acte de 2017, est effective mais les recettes non comptablement enregistrées. Un échéancier de paiement a été mis en place sur 2018 & 2019

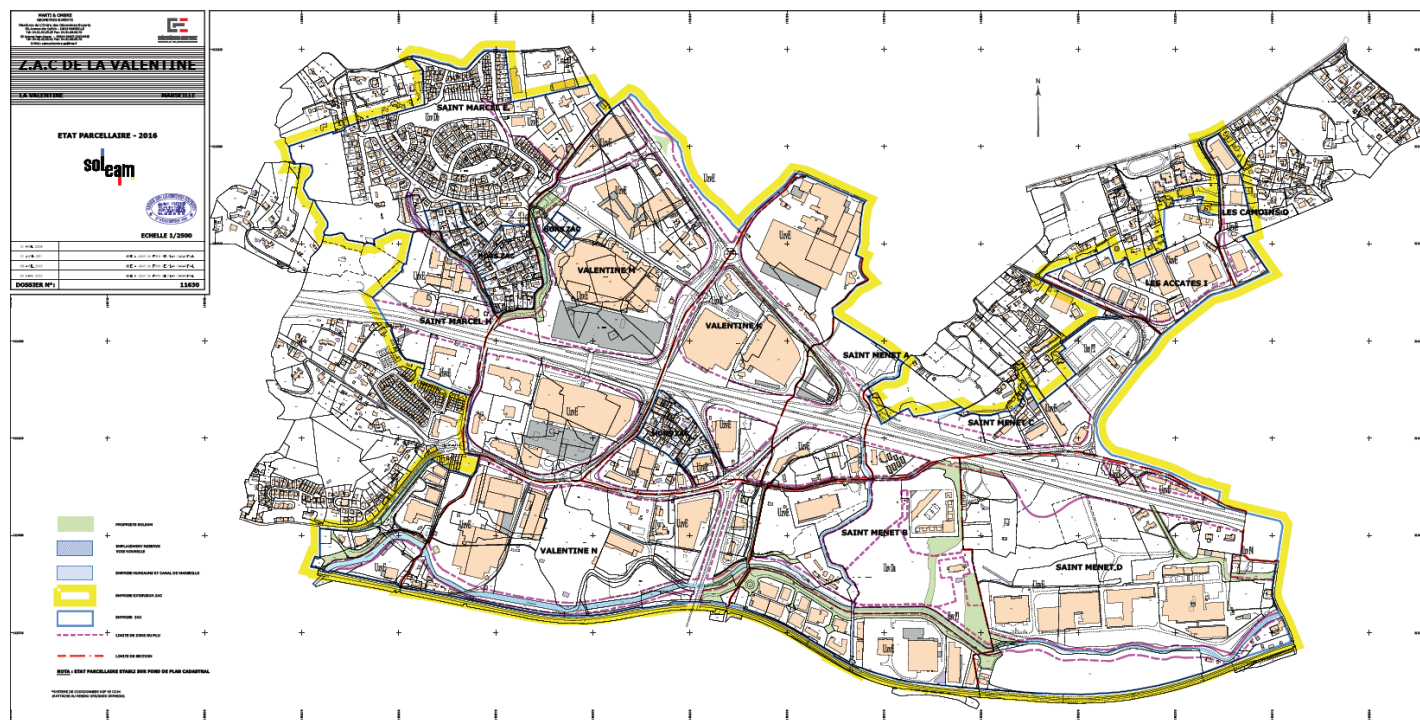
Il s'agit là, des dernières commercialisations de l'opération, la Soleam n'ayant plus de propriétés foncières hormis celles relatives aux ouvrages réalisés, destinés à être rétrocédés.

d) L'avancement des participations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158		
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297	100%
4-Budget Participations	7 448 455	5 440 297	73%

Le montant de la participation de la Métropole est prévu d'être appelé à la fin de la concession.

e) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :



Le principe du recours à un AMO spécifiquement dédié aux rétrocessions a été acté l'année passée, sans que celui-ci ne soit effectivement mis en œuvre, dans l'attente d'un retour d'expérience d'un principe similaire sur d'autres opérations.

Toutefois les modalités de rétrocession effective des ouvrages et du foncier les supportant, auprès des services compétents de la Métropole est en cours d'étude. Du fait de l'ancienneté de l'opération qui n'a jamais fait l'objet de rétrocessions depuis sa création, et en fonction de la vétusté de certains aménagements, des travaux de mise à niveau d'ouvrage(s) pourraient être envisagés. La mise en œuvre de la nouvelle procédure de rétrocession a été faite pour les aménagements récents tel que le prolongement de la montée de Robien, phase 2 livrée à fin 2017-début 2018.

L'engagement du process pour les aménagements plus anciens est programmé sur 2021.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 937 762 € à comparer à 453 861 € payées, soit un écart de -483 901€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/110-Frais d'Acquisition		364	-364
1-Budget Foncier		364	-364

Le montant réel des frais d'acquisition du foncier support de la voie nouvelle en prolongement du Commandant de Robien (acquisition auprès de VVV), a été supérieur à celui qui avait été provisionné ; le notaire nous a restitué des fonds.

b. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/200-Etudes Générales	-44 474	-31 074	-13 400
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-36 806	-21 854	-14 952
1a-Budget Etudes	-81 280	-52 928	-28 352

Le montant des dépenses prévues était de 81 280 € à comparer à 52 928 € payées, l'écart de – 28 352€ s'explique par :

⇒ Etudes générales : réalisation de divers relevés et plans (récolement, topographique), relatifs à l'étude de faisabilité de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune sur la zone du château Saint Antoine et à l'étude de requalification du chemin de Saint Menet aux Accates. Le montant provisionné a été supérieur à sa consommation.

⇒ Etude de Circulation, Traffic et Déplacements: Reprise de l'étude et tenue du COPIL en date du 20 Novembre 2017. Validation de la poursuite de l'étude et de la réalisation de proposition d'aménagement au premier semestre 2018, paiement d'une partie du prix en 2019.

c. Les Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-12 734	-12 389	-345
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-360 000		-360 000
B : 741/400-Honoraires Techniques	-110 970	-53 069	-57 901
2-Budget Travaux	-483 704	-65 458	-418 246
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-7 729		-7 729
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-7 729		-7 729
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-273 441	-274 945	1 504
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-273 441	-274 945	1 504
TOTAL TRAVAUX	-764 874	-340 403	-424 471

Le montant des dépenses prévues était de 764 874 € à comparer à 340 402 € payées, l'écart de – 424 471 € s'explique par le décalage des travaux de requalification du chemin des Accates de 2018 à 2019 (lancés fin d'année 2018).

⇒ Les principaux travaux payés sur l'année écoulée sont :

- Reconnaissance de réseaux du projet réaménagement st menet aux accates
- Solde des factures de travaux liés à l'ouverture aux usagers de la connexion viaire avec le site Valentine Vallée Verte depuis la montée de Robien (levée des réserves).

⇒ Honoraires techniques:

1. Travaux VRD Valentine Vallée Verte – phase 3 – tronçon 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau Véritas (CT), Bureau Ventoux prévention (CSPS)
2. Etude de faisabilité de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune : Artélia Villes et transports
3. Etude de réaménagement du chemin de Saint Menet aux accates : SITETUDES (Maitrise d'œuvre) et SYSTRA (AMO-Dossiers techniques)

d. Les Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/500-Charges de Gestion	-54 709	-45 466	-9 243
B : 741/503-Taxes Foncières	5 091	4 482	609
3-Budget Depenses Annexes	-49 618	-40 984	-8 634

Le montant des dépenses prévues était de 49 618 € à comparer à 40 984 € payées, l'écart de – 8 634 € s'explique par :

Le montant provisionné a été supérieur au montant réalisé

e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-41 243	-19 910	-21 333
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-747		-747
4-Budget Remuneration	-41 990	-19 910	-22 080

La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses qui a été inférieure au montant prévue.
La cession du terrain d'assiette 3^{ème} voie avec RFF n'a pu être signée.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 474 628 € à comparer à 200 014 € reçues soit un écart de -274 614€.

a. Les Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		-12 801
1-Budget Cessions	12 801		-12 801
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	-261 827
2-Budget Cessions Voirie	461 827	200 000	-261 827

⇒ Absence de signature de l'acte de cession de reliquats fonciers auprès de SNCF réseaux tel que programmé, mise en demeure de signature demandée au notaire. (741/111).

⇒ Non remboursement en totalité par Valentine Vallée Verte des frais de réalisation et d'honoraires techniques de la voie dite voie « Ouest » dont l'usage a été transféré comme figuré aux divers actes de ventes. (741/200). Pour le solde à verser un échancier de versement à été mis en place.

b. Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 741/501-Produits Divers		14	14
3-Budget Divers		14	14

Le montant réel des frais d'acquisition du foncier support de la voie nouvelle en prolongement du Commandant de Robien (acquisition auprès de VVV), a généré des produits financiers que le notaire nous a restitué.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	1 352 811
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018	1 175 963
Situation de trésorerie cumulée fin 2018	1 193 695

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

⇒ Le permis du projet FREY ayant été obtenu de manière tacite et prorogé, d'éventuelles acquisitions seront à réaliser en vue des aménagements permettant la desserte du projet. Ces principes de desserte seront étudiés dans le cadre des propositions d'aménagements de l'étude de Trafic devant se clôturer au 1^{er} trimestre 2019.

A ce jour, aucun budget n'est provisionné.

b. En ce qui concerne les études

⇒ **Etudes générales** : un marché de géomètre a été lancé pour faire face aux besoins, une enveloppe de 43K€ est budgétée sur ce poste jusqu'à la fin de l'opération.

⇒ **Etude de trafic, circulations et de déplacements sur la ZAC (2018)** : Suite à la présentation du diagnostic en comité de Pilotage le 20 Novembre 2017, l'étude a été relancée en vue d'engager les phases de modélisations en lien avec l'étude de MAMP sur la restructuration du réseaux Transport en Commun du secteur dont les données sont nécessaires à la réalisation de la modélisation dynamique. Des propositions d'aménagement ont été validées en fin d'année 2018 avec pour objectif les modélisations des aménagements ponctuels et la modélisation d'une nouvelle trame viaire, au premier trimestre 2019.

⇒ **AMO Rétrocession** : prévision de lancement pour 2021

⇒ **Etudes de maîtrise d'œuvre VRD (en cours)** :

-*Reliquat de marchés non consommés qui feront l'objet d'un solde ou d'un abandon*

MOE Desserte Château St Antoine & le Contournement Maison d'Arrêt Pr mineur

Etudes Géotech G4-Mur Soutènement-Voie Nouvelle Desserte Château St Antoine

MOE Liaison Entre Pvv & Montée de Robien Phase 3

-*En cours*

Mission de COPS Parc la Valentine

AMO pour Réalisation Divers Ouvrages et Équipements

COPS Tvx Réaménagement Che St Menet aux Accates

MOE Élargissement Chemin St Menet aux Accates

Enveloppe de 136K€ à consommer

⇒ **Etudes de maîtrise d'œuvre VRD (à venir)**: 8% du cout des travaux à venir

- Engagement de la maîtrise d'œuvre relative à la requalification de la voie dite « voie Metro ». Initialement ces études devaient être mutualisées avec la maîtrise d'œuvre de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune. L'étude de trafic n'étant pas arrivée à son terme et ne permettant pas de valider la nécessité de cet ouvrage, il est envisagé de scinder ces études.

c. En ce qui concerne les travaux

⇒ Poste 313 : Réalisation des travaux de réaménagement du chemin de St Menet aux Accates, suite à la confirmation de leur opportunité par la Métropole selon le nouveau programme de travaux établi (sans bouclage viaire).

La réalisation de ces travaux est notifiée au dernier trimestre 2018 pour un démarrage effectif au premier trimestre 2019. Marché lancé pour 600K€ HT, provision de 300K€ pour aléas.

⇒ Poste 314 : Réalisation des travaux de requalification de la voie de desserte du lotissement d'activités en vue de sa rétrocession en 2020, concomitamment aux travaux de franchissement de l'Huveaune, travaux programmés pour un démarrage courant 2020, provisionné à hauteur de 590K€ HT

⇒ Poste 453 : Suite à la réalisation des travaux de desserte de la parcelle cadastrée 868 B 161 (château st Antoine et parc d'activités), suivront éventuellement (sous réserve de validation par les autorités compétentes au regard de l'étude de trafic et de déplacements et d'une augmentation de budget à mettre en place pour les réaliser) les travaux de raccordement de cette voie à la voie de desserte du lotissement d'activités située en contrebas, au sud de l'Huveaune, nécessitant la réalisation d'un ouvrage sur l'Huveaune en 2021.

⇒ Poste 451 : solde des marchés Phase 1 Château ST Antoine et réseaux phase 3 VVV, et solde des factures des services concédés (SEMM/ORANGE) sur 2019

⇒ Poste 431 : solde des marchés Plantations et arrosage –Réalisation voie nouvelle sur 2019

⇒ Poste aléas : afin de ne pas modifier le montant de la participation, un montant de 45K€ HT a été rajouté aux aléas.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

⇒ Cession à Yvan Gouchon Investissements des ouvrages réalisés par SOLEAM dans l'acte d'acquisition du 27 Avril 2017 entre SOLEAM et Valentine Vallée Verte. Des premiers versements ont été effectués, un échéancier a été mis en place pour le versement du solde soit 261K€ en 2019.

⇒ Cession en 2021 à SNCF Réseau de terrains aménagés par leurs soins dans le cadre de la réalisation de la 3^{ème} voie Marseille-Aubagne. Cession prévue pour un montant de 10 667,50€ HT.

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

a. En ce qui concerne les prévisions de participation

Il est prévu une participation en 2020 de 1,5M€ et de 508K€ en 2021.

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-533 258	-532 715	-543
1-Budget Foncier	-10 248 314	-10 247 771	-543

Ajustement des frais d'acquisition au réalisé.

1.2 Etudes générales :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/200-Etudes Générales	-1 485 288	-1 510 208	24 920
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-98 736	-114 419	15 683
B : 741/202-AMO Rétrocession	-20 000	-20 000	
1a-Budget Etudes	-1 604 024	-1 644 627	40 603

Le budget des études générales est en augmentation du fait de :

- la nécessité de recours non prévue d'interventions d'un géomètre pour les dossiers de requalification du chemin de saint Menet aux Accates
- la réalisation sur 2018 de l'étude de faisabilité de franchissement de l'Huveaune, avec notamment la nécessité de faire un relevé précis du lit de l'Huveaune dans le cadre de l'étude hydraulique.

Le poste budgétaire relatif à l'étude de trafic et de circulation est également en augmentation, d'une part du fait de l'arrêt de l'étude pendant plus d'un an et du rallongement des délais dans l'attente de validation ; d'autre part suite aux évolutions méthodologiques nécessaires du fait de l'étude concomitante avec les services de la Métropole sur les aspects transport en commun. De plus des demandes complémentaires issues de la mairie de secteur ont dû être prises en compte dans le cadre de la présente étude.

1.3 Travaux et Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-177 507	-188 450	10 943
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-900 000	-900 000	
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-492 443	-492 443	
B : 741/320-Aléas	-195 877	-124 257	-71 620
B : 741/400-Honoraires Techniques	-1 759 100	-1 759 100	
2-Budget Travaux	-3 524 927	-3 464 250	-60 677
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 249 435	-3 249 435	
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 570	-4 601 569	-1
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-12 339 682	

TOTAL TRAVAUX	-23 715 614	-23 654 936	-60 678
----------------------	--------------------	--------------------	----------------

La hausse du budget « réseaux extérieurs » résulte des études préalables d'Enedis et de repérage des divers réseaux existants sur le chemin de Saint Menet aux Accates, préalablement à l'engagement du marché de travaux.

Baisse des aléas pour tenir compte de l'augmentation du poste charges de gestion.

1.4 Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 431 300	-1 470 000	38 700
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 305	-131 914	609
B : 741/505-Frais sur Vente	-231 825	-231 825	
3-Budget Dépenses Annexes	-1 830 703	-1 870 012	39 309

L'augmentation du budget « charges de gestion » résulte de la mise en œuvre d'un échancier permettant de garantir un montant d'environ 40K€ annuel, hormis pour la dernière année de la concession. En effet, ce montant correspond aux dépenses annuelles effectuées sur les dernières années.

1.5 Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 673 956	-1 655 233	-18 723
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-817 390	
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231	
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 439	-181 486	47
4-Budget Remuneration	-3 462 995	-3 444 319	-18 676

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

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

Pour la baisse constatée du poste « remunerations sur depenses », celle-ci résulte d'un ajustement sur le calcul erroné en 2017.

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

1.6 Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/A401-Intérêts Court Terme	-945 041	-945 041	
B : 741/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 001 460	-2 001 460	
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 Budget divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	94 252	94 252	
A : 741/202-Participations Promoteurs	9 675 695	9 675 695	
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 101 326	7 101 326	
A : 741/204-Participations Om	25 916	25 916	
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
A : 741/501-Produits Divers	398 856	398 870	14
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388	
3-Budget Divers	19 005 964	19 005 978	14

RAS

1.2 Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions	10 668	10 668	
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	17 608 819	
2-Budget Cessions Voirie	732 110	732 110	

RAS

1.3 Participation du Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158	2 008 158	
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	4 442 432	
4-Budget Participations	6 450 590	6 450 590	

RAS

*** **

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	TVA	TTC au 31/12/18
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-10 247 771	-2 828	-10 250 599
1a-Budget Etudes	-1 644 627	-279 553	-1 924 180
2-Budget Travaux	-3 464 250	-663 552	-4 127 802
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 249 435	-632 729	-3 882 164
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 569	-897 211	-5 498 780
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-2 111 683	-14 451 365
3-Budget Depenses Annexes	-1 870 012	-310 824	-2 180 836
4-Budget Remuneration	-3 444 319		-3 444 319
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501		-2 946 501
Sous-total dépenses	-43 808 166	-4 898 380	-48 706 546
1-Budget Cessions	10 668	2 133	12 801
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	3 309 393	20 918 212
2-Budget Cessions Voirie	732 110	146 422	878 532
3-Budget Divers	19 005 978	2 148 905	21 154 883
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158		2 008 158
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	997 865	5 440 297
4-Budget Participations	6 450 590	997 865	7 448 455
Sous-total recettes	43 808 165	6 604 718	50 412 883
Sous-total TVA			-1 706 338

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.	25-juin
1-Budget Foncier	-10 250 599	-10 250 598			-1
B : 741/200-Etudes Générales	-1 762 878	-1 719 573	-13 607	-14 844	-14 854
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-137 302	-103 531	-33 771		
B : 741/202-AMO Rétrocession	-24 000				-24 000
1a-Budget Etudes	-1 924 180	-1 823 104	-47 378	-14 844	-38 854
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-226 031	-212 556	-13 477		2
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000		-840 000	-240 000	
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932			-590 932	
B : 741/320-Aléas	-147 125	-83 605			-63 520
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 714	-1 776 733	-61 292	-81 761	-163 928
2-Budget Travaux	-4 127 802	-2 072 894	-914 769	-912 693	-227 446
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-2 078 865	-7 729		1
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-13 647			-1
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148				-1 696 148
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775			
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-2 178 287	-7 729		-1 696 148
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-684 107	-684 106			-1
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 814 673	-4 811 176	-3 498		1
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 780	-5 495 282	-3 498		
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365			
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 742 637	-1 634 165	-56 725	-39 548	-12 199
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 272			-1
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 914	-131 913			-1
B : 741/505-Frais sur Vente	-270 012	-270 009			-3
3-Budget Dépenses Annexes	-2 180 836	-2 072 359	-56 725	-39 548	-12 204
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500			
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 655 233	-1 496 043	-40 767	-39 112	-79 311
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627			
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-816 646			-744
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231			
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852			
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 486				-181 486
4-Budget Remuneration	-3 444 319	-3 102 899	-40 767	-39 112	-261 541
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501			
Sous-total dépenses	-48 706 546	-44 393 289	-1 070 866	-1 006 197	-2 236 194
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801				12 801
1-Budget Cessions	12 801				12 801
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 918 211			1
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	261 827		
A : 741/101-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C	416 705	416 705			
2-Budget Cessions Voirie	878 532	616 705	261 827		
3-Budget Divers	21 154 883	21 154 889			-6
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158			1 500 000	508 158
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297			
4-Budget Participations	7 448 455	5 440 297		1 500 000	508 158
Sous-total recettes	50 412 883	48 130 102	261 827	1 500 000	520 954
Sous-total TVA	-1 706 338	-2 543 118			836 780
Trésorerie brute		1 193 695	384 656	878 459	-1

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 907	-535 543	-364
1-Budget Foncier	-10 250 963	-10 250 599	-364
B : 741/200-Etudes Générales	-1 732 974	-1 762 878	29 904
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-118 483	-137 302	18 819
B : 741/202-AMO Rétrocession	-24 000	-24 000	
1a-Budget Etudes	-1 875 457	-1 924 180	48 723
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-212 900	-226 031	13 131
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000	-1 080 000	
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932	-590 932	
B : 741/320-Aléas	-233 068	-147 125	-85 943
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 497	-2 083 714	217
2-Budget Travaux	-4 200 397	-4 127 802	-72 595
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-3 882 164	
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 781	-5 498 780	-1
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365	
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 697 446	-1 742 637	45 191
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 305	-131 914	609
B : 741/505-Frais sur Vente	-270 012	-270 012	
3-Budget Dépenses Annexes	-2 135 036	-2 180 836	45 800
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 673 956	-1 655 233	-18 723
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-817 390	
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231	
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 439	-181 486	47
4-Budget Remuneration	-3 462 995	-3 444 319	-18 676
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501	
Sous-total dépenses	-48 703 659	-48 706 546	2 887
1-Budget Cessions	12 801	12 801	
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 918 212	
2-Budget Cessions Voirie	878 532	878 532	
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	113 668	113 668	
A : 741/202-Participations Promoteurs	11 211 150	11 211 150	
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 594 473	7 594 473	
A : 741/204-Participations Om	30 996	30 996	
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
A : 741/501-Produits Divers	494 663	494 677	14
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388	
3-Budget Divers	21 154 869	21 154 883	14
4-Budget Participations	7 448 455	7 448 455	
Sous-total recettes	50 412 869	50 412 883	14
Sous-total TVA	-1 709 210	-1 706 338	-2 872

Ecart Année 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 741-CONCESSION LA VALENTINE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/110-Frais d'Acquisition		364	-364
1-Budget Foncier		364	-364
B : 741/200-Etudes Générales	-44 474	-31 074	-13 400
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-36 806	-21 854	-14 952
1a-Budget Etudes	-81 280	-52 928	-28 352
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-12 734	-12 389	-345
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-360 000		-360 000
B : 741/400-Honoraires Techniques	-110 970	-53 069	-57 901
2-Budget Travaux	-483 704	-65 458	-418 246
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-7 729		-7 729
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-7 729		-7 729
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-273 441	-274 945	1 504
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-273 441	-274 945	1 504
B : 741/500-Charges de Gestion	-54 709	-45 466	-9 243
B : 741/503-Taxes Foncières	5 091	4 482	609
3-Budget Dépenses Annexes	-49 618	-40 984	-8 634
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-41 243	-19 910	-21 333
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-747		-747
4-Budget Remuneration	-41 990	-19 910	-22 080
Sous-total dépenses	-937 762	-453 861	-483 901
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		-12 801
1-Budget Cessions	12 801		-12 801
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	-261 827
2-Budget Cessions Voirie	461 827	200 000	-261 827
A : 741/501-Produits Divers		14	14
3-Budget Divers		14	14
Sous-total recettes	474 628	200 014	-274 614
C : 741/A520-Crédit de TVA Remboursé	286 286	94 731	-191 555
D : 741/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire	286 286	94 731	-191 555
Trésorerie brute	-176 848	-159 116	

Solde de T à fin 2017 1 352 811

Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018

1 175 963

Situation de trésorerie cumulée fin 2018

1 193 695



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ZAC DE LA VALENTINE
N°T 1600906CO**

**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	3
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 :	10
a) <i>Les acquisitions foncières (cartographie) :</i>	<i>10</i>
b) <i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	<i>11</i>
c) <i>L'avancement des commercialisations (cartographie) :</i>	<i>13</i>
d) <i>L'avancement des participations :</i>	<i>14</i>
e) <i>L'avancement des rétrocessions (cartographie) :</i>	<i>14</i>
III. RAPPEL DES GRANDS ÈVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES.....	15
1) LES DEPENSES.....	15
a. <i>Les acquisitions foncières</i>	<i>15</i>
b. <i>Les études</i>	<i>15</i>
c. <i>Les Travaux</i>	<i>16</i>
d. <i>Les Dépenses annexes.....</i>	<i>16</i>
e. <i>La rémunération du Concessionnaire</i>	<i>17</i>
2) LES RECETTES.....	17
a. <i>Les Cessions.....</i>	<i>17</i>
b. <i>Les produits divers</i>	<i>17</i>
3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....	17
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES	18
1) LES DEPENSES.....	18
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières</i>	<i>18</i>
b. <i>En ce qui concerne les études</i>	<i>18</i>
c. <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	<i>19</i>
2) LES RECETTES.....	19
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>	<i>19</i>
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	<i>19</i>
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	20
VI. ANNEXES.....	23
<i>Bilan prévisionnel</i>	<i>24</i>
<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle.....</i>	<i>25</i>
<i>Tableau des écarts-TTC</i>	<i>26</i>
<i>Ecart Année 2018-TTC</i>	<i>27</i>

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT et SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Convention n° 78/334:	Approuvée par délibération n° 78/199/U du 19/05/78, notifiée le 24/6/81 à la Préfecture. Délibération 06/0893/TUGE
Avenant n° 1 : délibération n° 90/049/U du 2/2/90 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 2 : délibération n° 94/518/U du 22/7/94 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 3 : délibération n° 97/344/EUGE du 9/6/97 prorogeant la durée de la concession de 3 ans. Avenant n° 4 : délibération n° 98/384 EUGE du 25/5/98 modifiant le mode de rémunération du concessionnaire. Avenant n° 5 : délibération n° 020/341 EUGE du 11/03/02 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 6 : délibération n° 02/1215/TUGE du 25/11/02 modifiant l'échéancier de la participation de la Ville. Avenant n° 7 : délibération n° 04/0162/TUGE du 29/03/04 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la VDM Avenant n° 8 : délibération n° 06/1063/TUGE du 13/11/06 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la VDM Avenant n° 9 : délibération n° 08/1238/DEVD du 15/12/08 Avenant n° 10 : délibération n° 09/18595/DEAM du 12/11/09 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 11 : délibération n° 10/0973/DEVD du 25/10/10 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 12 : délibération n° 12/0539/DEVD du 25/06/12 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 13 : délibération n° 13/0478/DEVD du 17/06/13 modifiant l'échéancier de restitution le l'excédent de participation de la Ville de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de Marseille. Avenant n° 14 : délibérations n° 13/0674/FEAM du 17/06/13 et n°13/1077/FEAM transférant la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n° 15 : délibération n° 14/0575/UAGP du 10/10/14 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille et l'échéancier de son versement, et prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 16 : Délibération FCT 030-1858/15/CC actant la substitution de la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement n°86/229. Avenant n° 17 : Délibération URB 020-1100/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2015 Avenant n° 18 : Délibération URB 003-3277/17/CM du 14/12/2017 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2016	
Durée initiale :	8 ans à compter du 12 mars 1974
Date de fin :	25 Juin 2021
Mode de rémunération	Prorogée par avenants n°1, 2, 3, 5, 8, 10 et 15, jusqu'au 25/06/21. 5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0,5% de ½ somme des dépenses et des recettes.

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	229 ha
Vocation :	Activités
Programme des équipements publics :	Réalisation de VRD
<u>MONTAGE OPÉRATIONNEL MIS EN OEUVRE</u>	
Approbation Dossier de Création de la Z.A.C :	Arrêté Préfectoral du 12 mars 1974
Approbation Dossier de Réalisation de la Z.A.C :	Délibération du CM du 19 Mai 1978
Approbation du PAZ :	Arrêté Préfectoral du 13 Juin 1980

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	CRAC 2017-Délibération n° URB 021-4639/18/CM du 18/10/2018 par AMP
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	50 412 869 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	50 412 883 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2017):	7,44 Millions €
Participation versée (au 31/12/2017) :	5,44 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2018):	7 448 455 €
Participation versée (au 31/12/2018) :	5 440 297 €

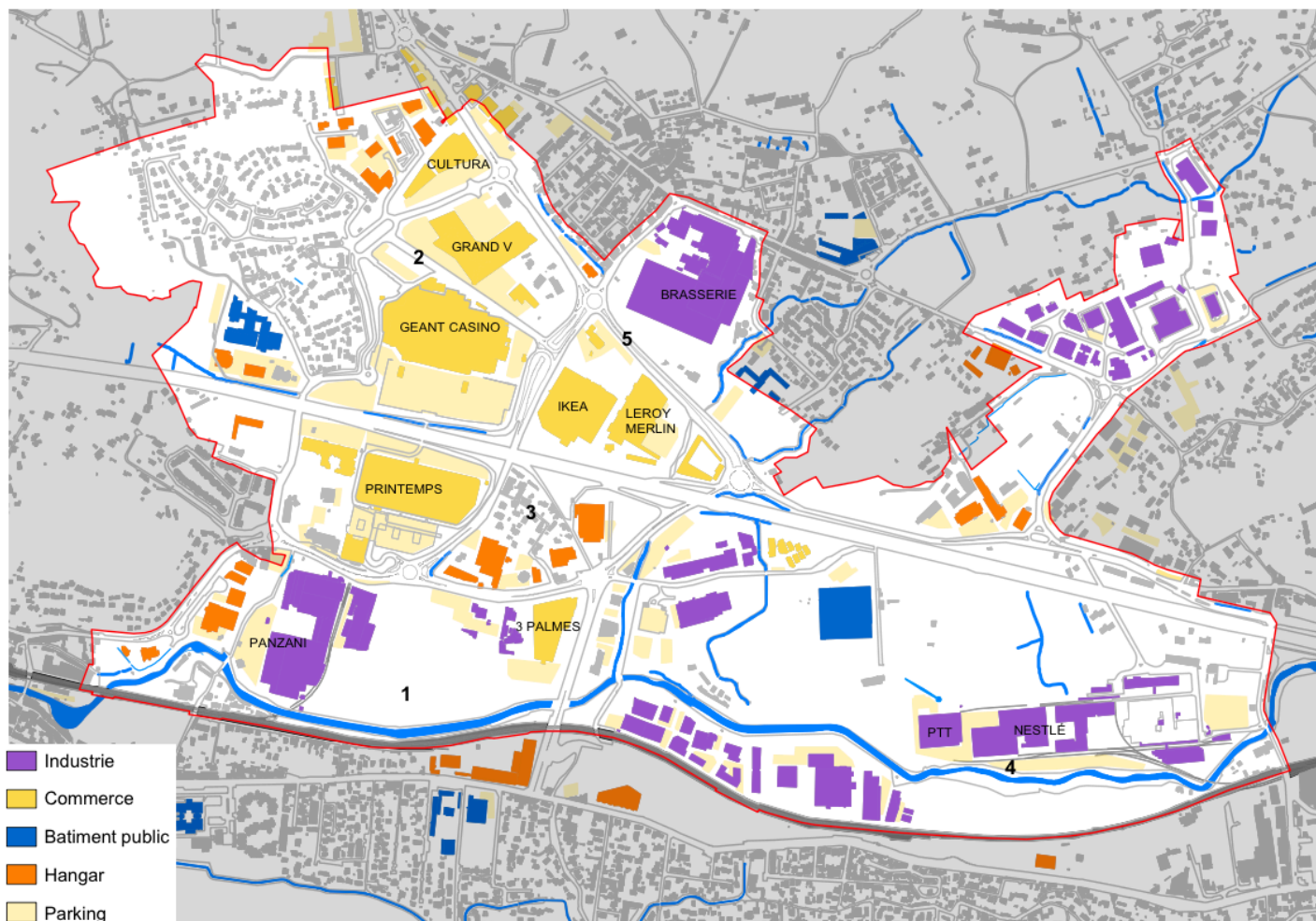
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Plan de localisation :



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



Des constructions très diverses suivent le relief de la zone : de grandes implantations commerciales dans les zones les plus planes, des activités le long de l'axe routier et ferroviaire parallèle à l'Huveaune, et de l'habitat vernaculaire sur les coteaux. Le site est également un pôle de loisirs pour de nombreux métropolitains (achats, cinéma, restauration...).

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

La ZAC est installée sur la rive droite de l'Huveaune profitant d'un élargissement de la vallée au niveau de l'affluent Garderonne. A l'échelle métropolitaine, il est important de souligner que la Vallée de l'Huveaune constitue une continuité territoriale naturelle et géographique entre le bassin de Marseille et la plaine d'Aubagne. Cette belle entité représente un enjeu majeur, l'aménagement des abords de l'Huveaune apparaissant comme l'opportunité de créer des espaces de liaison de grande qualité entre différents quartiers.

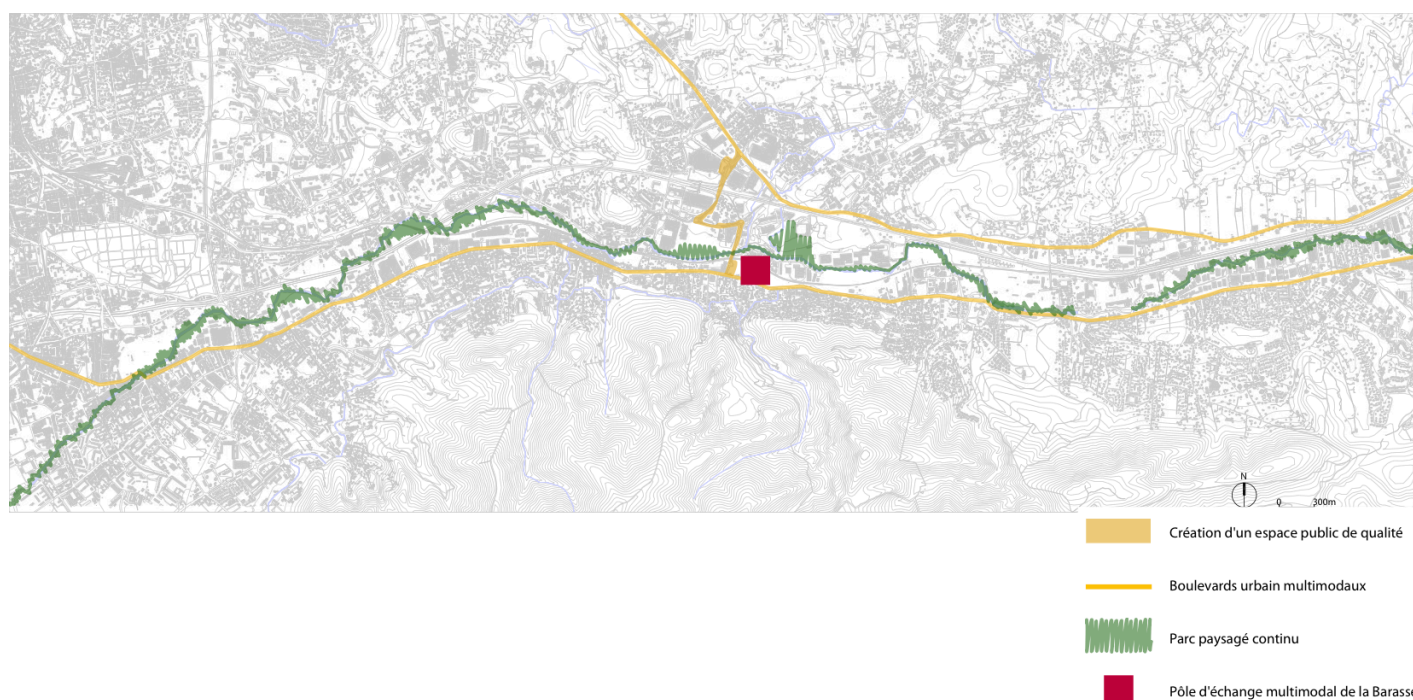
De plus, la zone est bordée par les piémonts de la butte de St Marcel et du Mont St Cyr ; s'organisent ainsi des espaces en promontoire qui offrent des vues lointaines sur les massifs du Garlaban et de St Cyr, éléments forts du paysage, à valoriser dans les futurs aménagements.

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

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

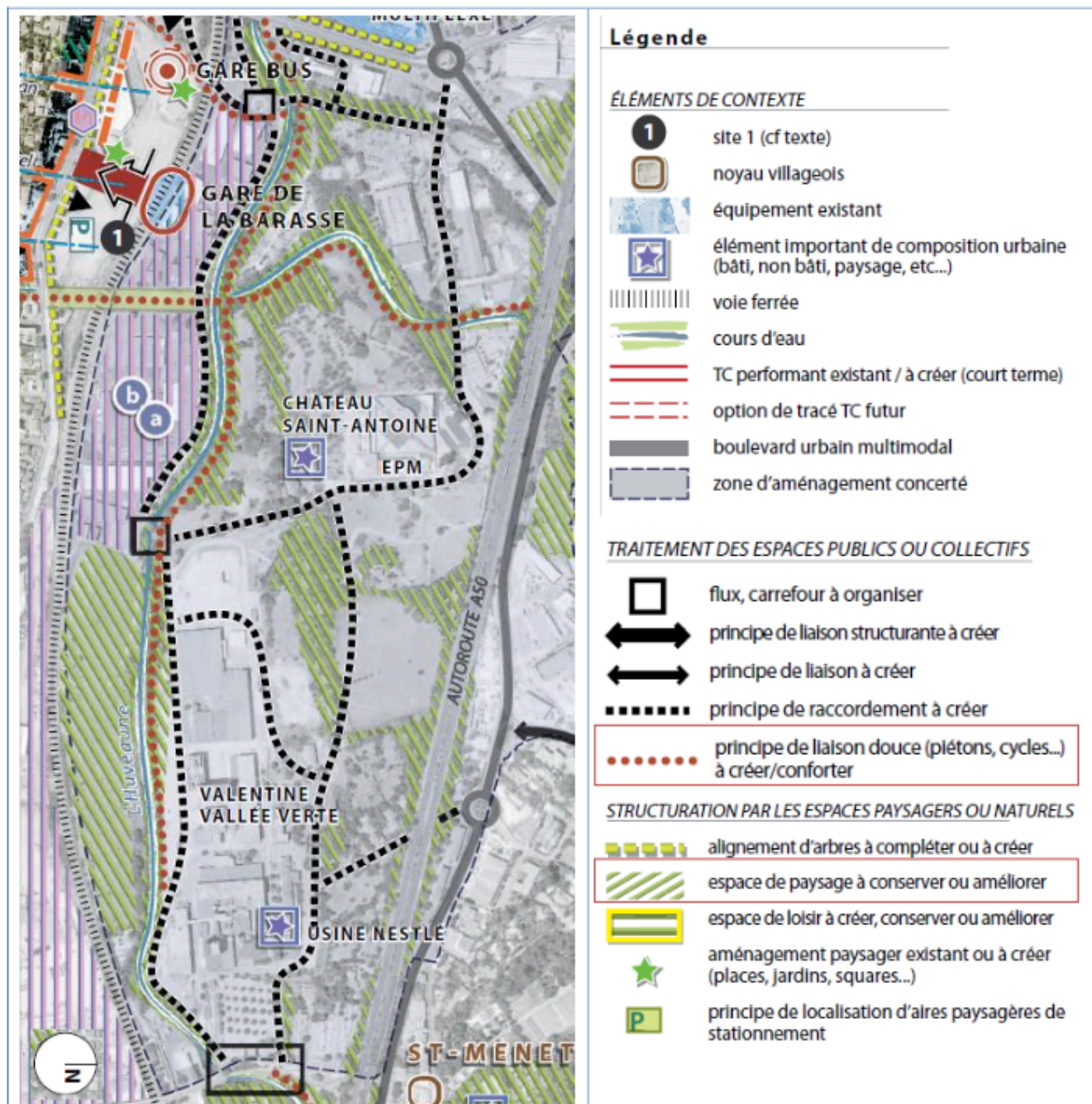
A cet effet, une étude urbaine et paysagère a été réalisée par NSL Architectes et l'atelier Lefèvre/Pétrini en 2013, afin d'établir un diagnostic et de formuler des préconisations d'aménagement de l'espace public.

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



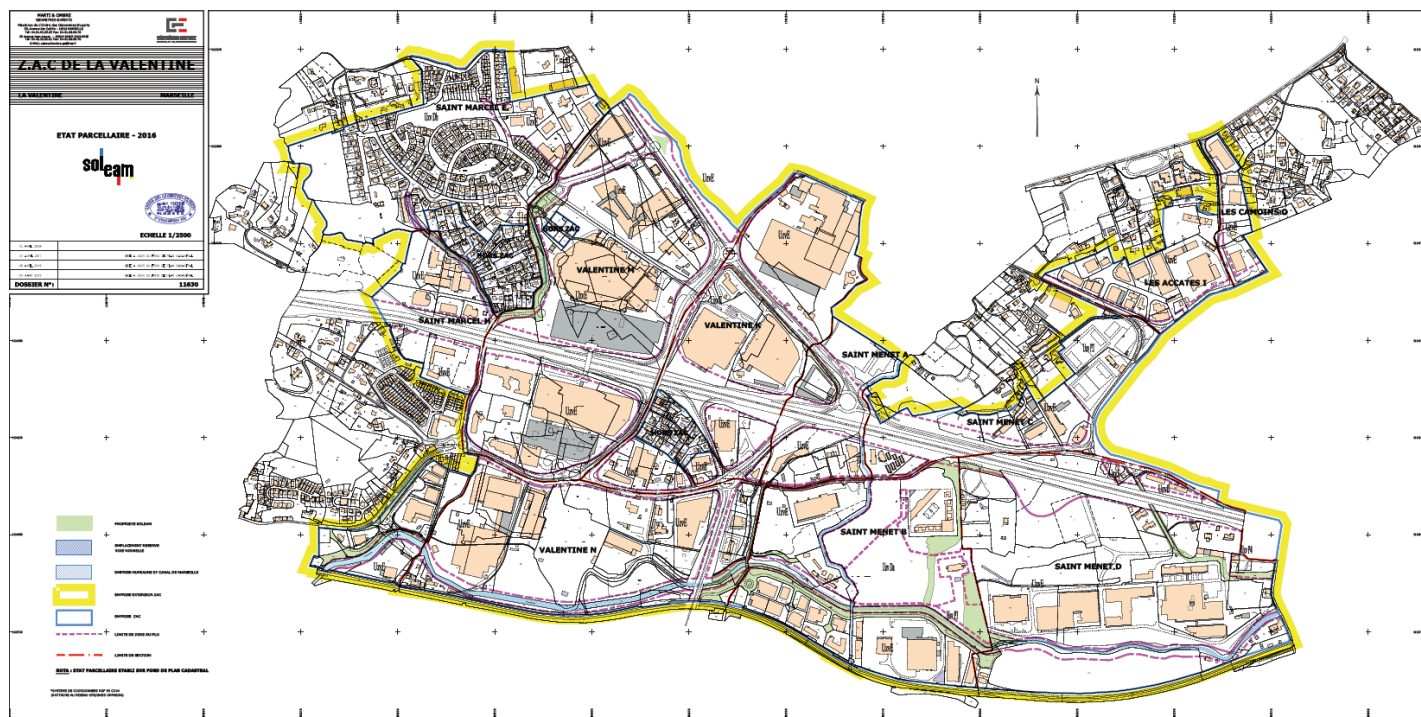
Cartes extraites de l'étude urbaine et paysagère de la ZAC – mai 2013 – NSL Architectes/Atelier Lefevre Petrini

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



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

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



Transfert de la concession de la Valentine à la Métropole Aix-Marseille-Provence :

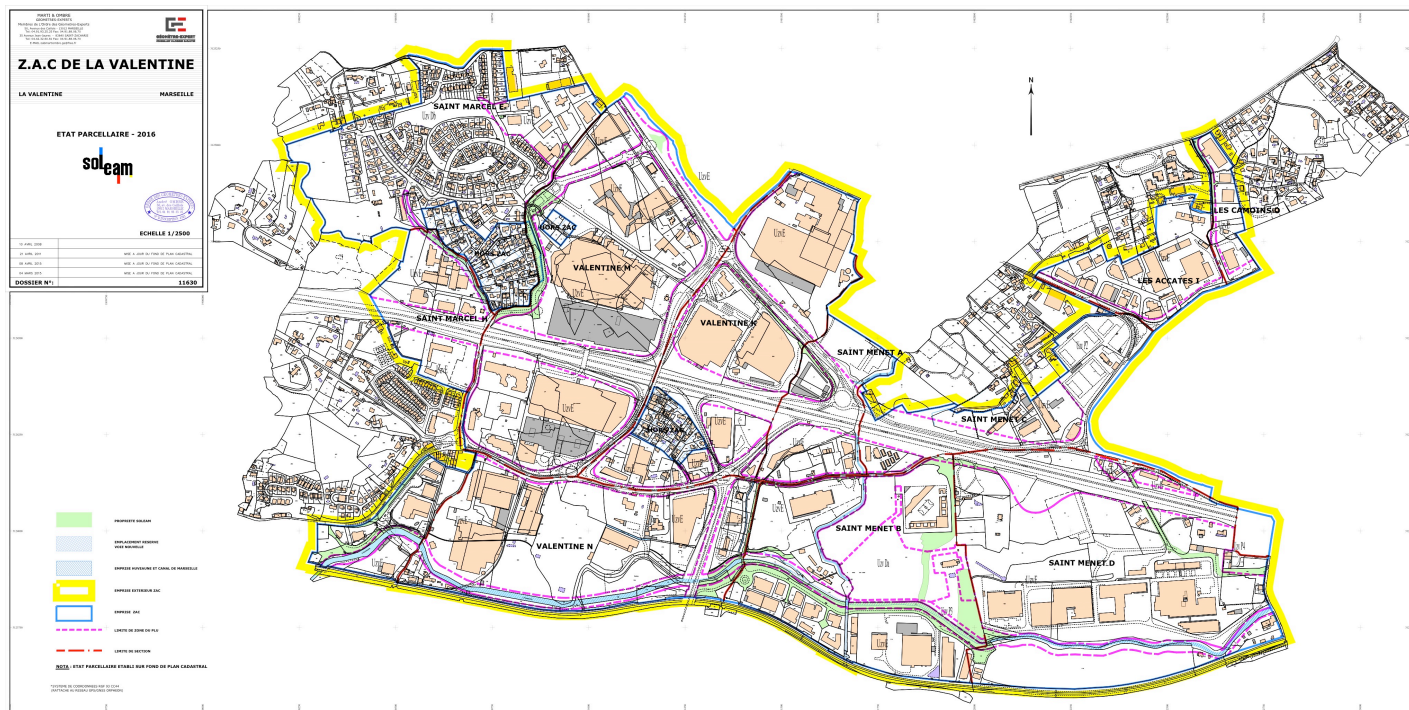
Le transfert est intervenu au 01/01/2016, la Métropole se substituant dans les droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et de la Ville de Marseille. La Délibération FCT 030-1858/15/CC notifiant en date du 03 juin 2016 l'avenant n°16 à la convention n°86/229, acte de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

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

Le concédant a approuvé le 17 octobre 2016 la suppression de la ZAC de la Valentine en tant que procédure opérationnelle de réalisation de l'opération. Toutefois, les études et travaux engagés et inscrits dans le prévisionnel du CRACL seront poursuivis par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement.

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a) Les acquisitions foncières (cartographie) :



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	A fin 2018	%
En Euros		Cumul	Avancement
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	100%
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 543	-535 542	100%
1-Budget Foncier	-10 250 599	-10 250 598	100%

Au 31/12/2018, 100% des acquisitions programmées ont été réalisées.

Des acquisitions à réaliser pourraient être identifiées au terme de l'étude de trafic et des propositions d'aménagement à réaliser pour la décongestion de la zone commerciale, notamment au regard du permis de construire du projet Frey.

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

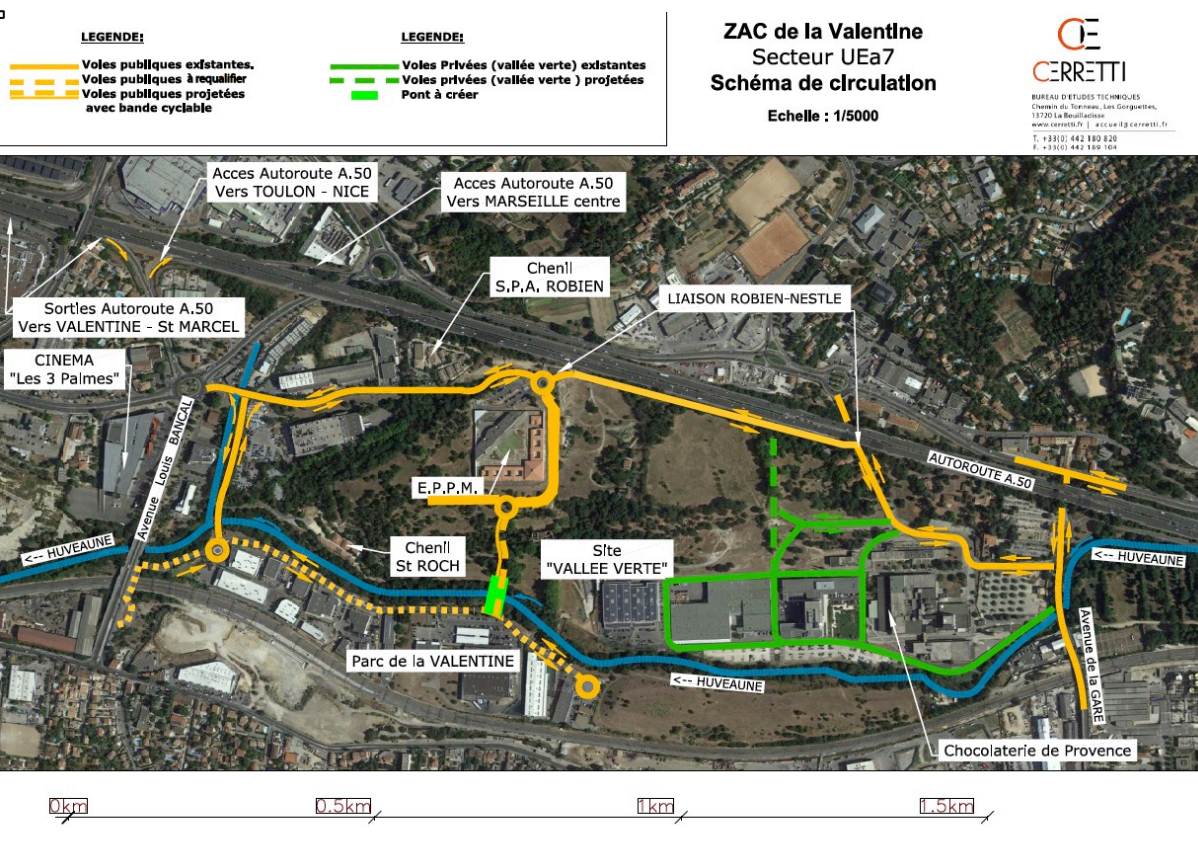
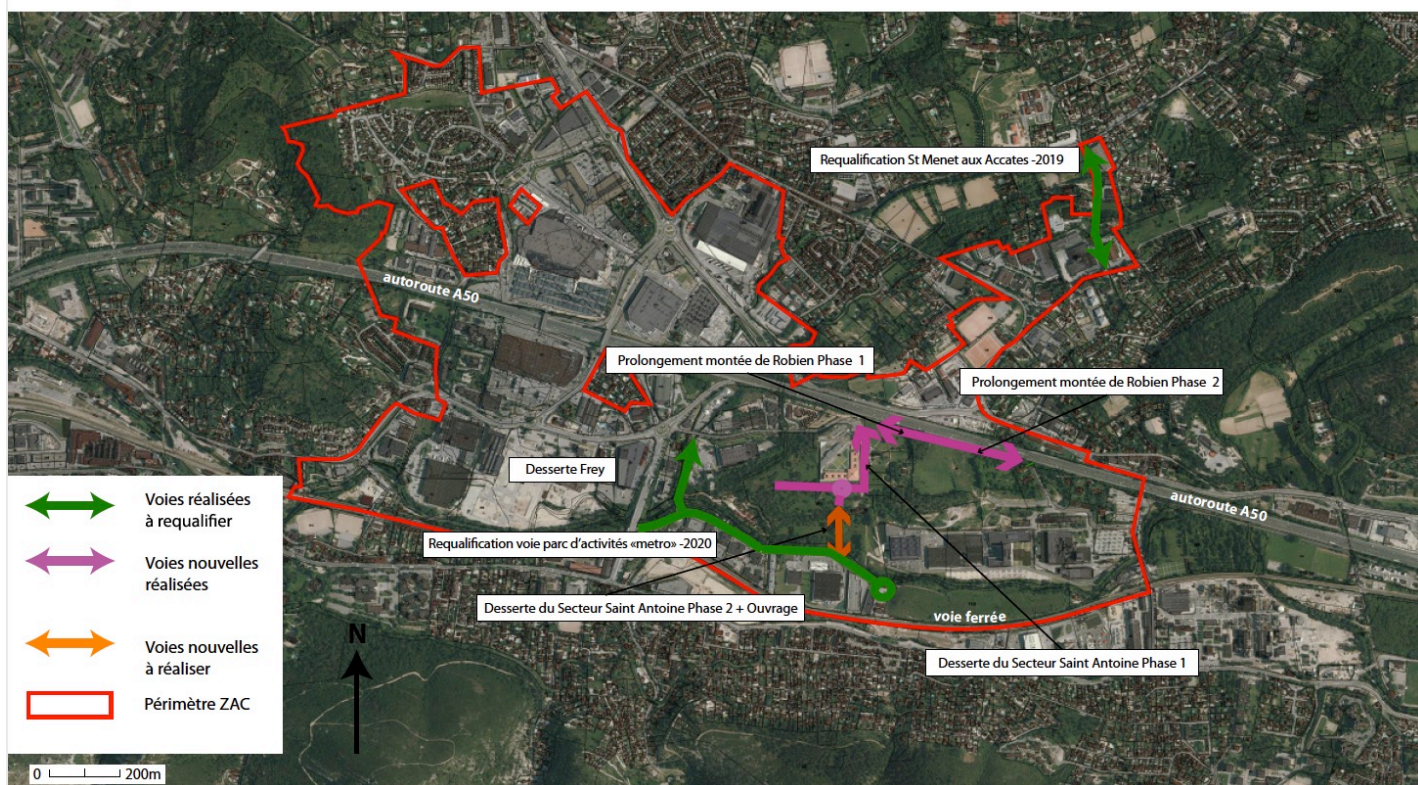
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-226 031	-212 556	94%
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000		
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932		
B : 741/320-Aléas	-147 125	-83 605	57%
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 714	-1 776 733	85%
2-Budget Travaux	-4 127 802	-2 072 894	50%
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-2 078 865	100%
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-13 647	100%
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148		
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775	100%
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-2 178 287	56%
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-684 107	-684 106	100%
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 814 673	-4 811 176	100%
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 780	-5 495 282	100%
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365	100%
TOTAL TRAVAUX	-27 960 111	-24 197 828	87%

Globalement le programme prévisionnel de travaux, tel que défini n'évolue pas, avec comme seule variable les futurs résultats de l'étude de trafic menée sur l'ensemble du périmètre de l'opération et devant proposer des aménagements permettant l'amélioration des conditions de circulation sur le secteur pour la fin du premier trimestre 2019. Les préconisations qui seront faites, si elles font l'objet des validations nécessaires, et selon leur calendrier de réalisation, pourront venir définir/modifier le programme des travaux à réaliser d'ici la fin de l'opération et notamment l'étude des conditions de desserte du projet FREY, sur l'ancienne friche industrielle dite « SBM ».

Le lancement sur 2021 des modalités de rétrocession des ouvrages, pourraient amener à venir modifier le programme de travaux en fonction des retours des divers services concernés.

Les travaux du réaménagement du chemin de Saint Menet aux Accates seront engagés sur le 1er trimestre 2019, alors que la requalification de la voie de desserte du parc d'activités Valentine 1 dite « voie métro » est envisagée sur 2020.

TRAVAUX PROJETES - CRAC AU 31/12/2018 ZAC DE LA VALENTINE



c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		
1-Budget Cessions	12 801		
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 918 211	100%
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	43%
A : 741/101-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C	416 705	416 705	100%
2-Budget Cessions Voirie	878 532	616 705	70%



En terme de commercialisation, seuls des reliquats fonciers issus des travaux de la 3ème voie ferrée restent à céder auprès de SNCF réseaux. Ces cessions (en lien également avec le site de la Barrasse) étaient programmées sur 2017 et n'ont pu être réalisées du fait de la défaillance des acquéreurs. Un courrier de demande de mise en demeure a été adressé au notaire afin de provoquer ces cessions sur 2019.

La cession au profit de Valentine Vallée Verte, de la voie dite voie Ouest, selon les accords du compromis de vente de 2014, réinscrits dans un acte de 2017, est effective mais les recettes non comptablement enregistrées. Un échéancier de paiement a été mis en place sur 2018 & 2019

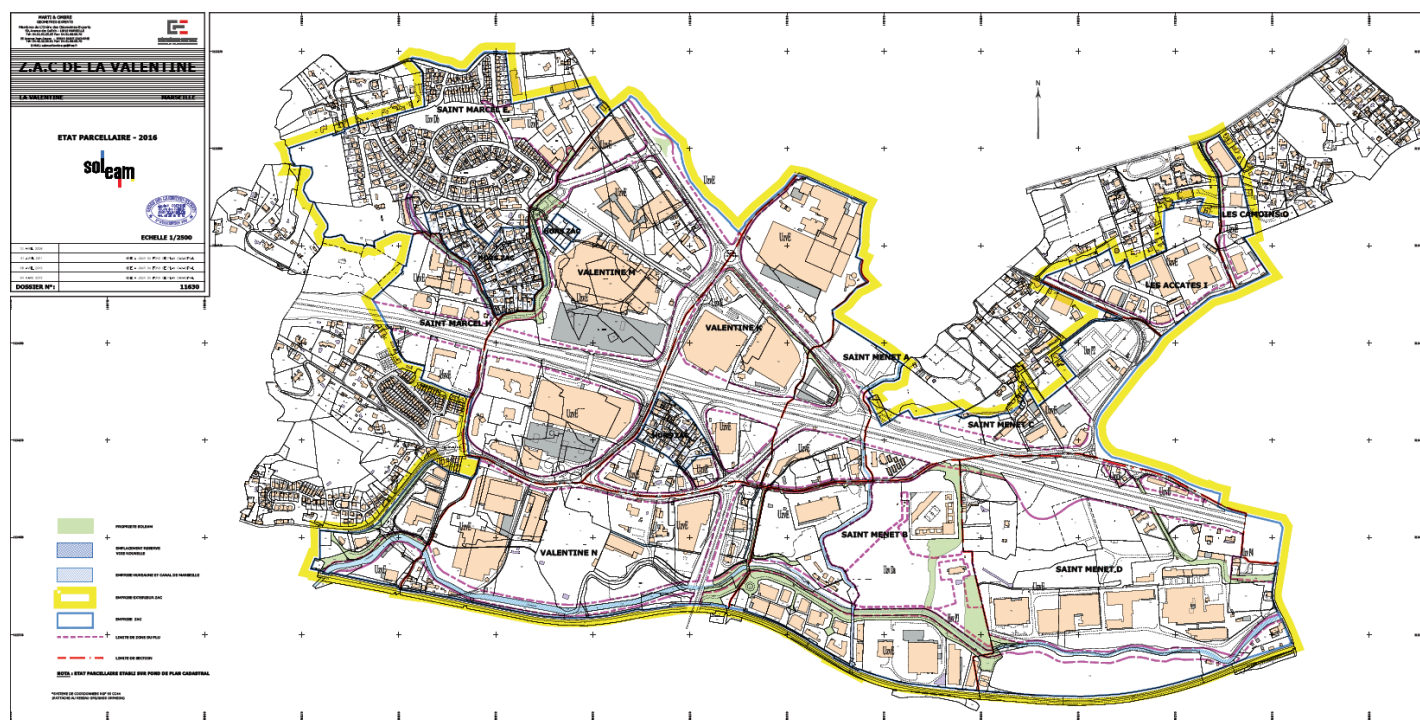
Il s'agit là, des dernières commercialisations de l'opération, la Soleam n'ayant plus de propriétés foncières hormis celles relatives aux ouvrages réalisés, destinés à être rétrocédés.

d) L'avancement des participations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	A fin 2018 Cumul	% Avancement
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158		
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297	100%
4-Budget Participations	7 448 455	5 440 297	73%

Le montant de la participation de la Métropole est prévu d'être appelé à la fin de la concession.

e) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :



Le principe du recours à un AMO spécifiquement dédié aux rétrocessions a été acté l'année passée, sans que celui-ci ne soit effectivement mis en œuvre, dans l'attente d'un retour d'expérience d'un principe similaire sur d'autres opérations.

Toutefois les modalités de rétrocession effective des ouvrages et du foncier les supportant, auprès des services compétents de la Métropole est en cours d'étude. Du fait de l'ancienneté de l'opération qui n'a jamais fait l'objet de rétrocessions depuis sa création, et en fonction de la vétusté de certains aménagements, des travaux de mise à niveau d'ouvrage(s) pourraient être envisagés. La mise en œuvre de la nouvelle procédure de rétrocession a été faite pour les aménagements récents tel que le prolongement de la montée de Robien, phase 2 livrée à fin 2017-début 2018.

L'engagement du process pour les aménagements plus anciens est programmé sur 2021.

III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECARTS CONSTATES

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 937 762 € à comparer à 453 861 € payées, soit un écart de -483 901€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/110-Frais d'Acquisition		364	-364
1-Budget Foncier		364	-364

Le montant réel des frais d'acquisition du foncier support de la voie nouvelle en prolongement du Commandant de Robien (acquisition auprès de VVV), a été supérieur à celui qui avait été provisionné ; le notaire nous a restitué des fonds.

b. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/200-Etudes Générales	-44 474	-31 074	-13 400
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-36 806	-21 854	-14 952
1a-Budget Etudes	-81 280	-52 928	-28 352

Le montant des dépenses prévues était de 81 280 € à comparer à 52 928 € payées, l'écart de – 28 352€ s'explique par :

⇒ Etudes générales : réalisation de divers relevés et plans (récolement, topographique), relatifs à l'étude de faisabilité de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune sur la zone du château Saint Antoine et à l'étude de requalification du chemin de Saint Menet aux Accates. Le montant provisionné a été supérieur à sa consommation.

⇒ Etude de Circulation, Traffic et Déplacements: Reprise de l'étude et tenue du COPIL en date du 20 Novembre 2017. Validation de la poursuite de l'étude et de la réalisation de proposition d'aménagement au premier semestre 2018, paiement d'une partie du prix en 2019.

c. Les Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-12 734	-12 389	-345
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-360 000		-360 000
B : 741/400-Honoraires Techniques	-110 970	-53 069	-57 901
2-Budget Travaux	-483 704	-65 458	-418 246
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-7 729		-7 729
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-7 729		-7 729
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-273 441	-274 945	1 504
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-273 441	-274 945	1 504
TOTAL TRAVAUX	-764 874	-340 403	-424 471

Le montant des dépenses prévues était de 764 874 € à comparer à 340 402 € payées, l'écart de – 424 471 € s'explique par le décalage des travaux de requalification du chemin des Accates de 2018 à 2019 (lancés fin d'année 2018).

⇒ Les principaux travaux payés sur l'année écoulée sont :

- Reconnaissance de réseaux du projet réaménagement st menet aux accates
- Solde des factures de travaux liés à l'ouverture aux usagers de la connexion viaire avec le site Valentine Vallée Verte depuis la montée de Robien (levée des réserves).

⇒ Honoraires techniques:

1. Travaux VRD Valentine Vallée Verte – phase 3 – tronçon 1 : BET Cerretti (maitrise d'œuvre), Bureau Véritas (CT), Bureau Ventoux prévention (CSPS)
2. Etude de faisabilité de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune : Artélia Villes et transports
3. Etude de réaménagement du chemin de Saint Menet aux accates : SITETUDES (Maitrise d'œuvre) et SYSTRA (AMO-Dossiers techniques)

d. Les Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/500-Charges de Gestion	-54 709	-45 466	-9 243
B : 741/503-Taxes Foncières	5 091	4 482	609
3-Budget Depenses Annexes	-49 618	-40 984	-8 634

Le montant des dépenses prévues était de 49 618 € à comparer à 40 984 € payées, l'écart de – 8 634 € s'explique par :

Le montant provisionné a été supérieur au montant réalisé

e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-41 243	-19 910	-21 333
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-747		-747
4-Budget Remuneration	-41 990	-19 910	-22 080

La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses qui a été inférieure au montant prévue.
La cession du terrain d'assiette 3^{ème} voie avec RFF n'a pu être signée.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 474 628 € à comparer à 200 014 € reçues soit un écart de -274 614€.

a. Les Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		-12 801
1-Budget Cessions	12 801		-12 801
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	-261 827
2-Budget Cessions Voirie	461 827	200 000	-261 827

⇒ Absence de signature de l'acte de cession de reliquats fonciers auprès de SNCF réseaux tel que programmé, mise en demeure de signature demandée au notaire. (741/111).

⇒ Non remboursement en totalité par Valentine Vallée Verte des frais de réalisation et d'honoraires techniques de la voie dite voie « Ouest » dont l'usage a été transféré comme figuré aux divers actes de ventes. (741/200). Pour le solde à verser un échancier de versement à été mis en place.

b. Les produits divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
A : 741/501-Produits Divers		14	14
3-Budget Divers		14	14

Le montant réel des frais d'acquisition du foncier support de la voie nouvelle en prolongement du Commandant de Robien (acquisition auprès de VVV), a généré des produits financiers que le notaire nous a restitué.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Solde de T à fin 2017	1 352 811	
Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018		1 175 963
Situation de trésorerie cumulée fin 2018		1 193 695

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2019 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

⇒ Le permis du projet FREY ayant été obtenu de manière tacite et prorogé, d'éventuelles acquisitions seront à réaliser en vue des aménagements permettant la desserte du projet. Ces principes de desserte seront étudiés dans le cadre des propositions d'aménagements de l'étude de Trafic devant se clôturer au 1^{er} trimestre 2019.

A ce jour, aucun budget n'est provisionné.

b. En ce qui concerne les études

⇒ Etudes générales : un marché de géomètre a été lancé pour faire face aux besoins, une enveloppe de 43K€ est budgétée sur ce poste jusqu'à la fin de l'opération.

⇒ Etude de trafic, circulations et de déplacements sur la ZAC (2018) : Suite à la présentation du diagnostic en comité de Pilotage le 20 Novembre 2017, l'étude a été relancée en vue d'engager les phases de modélisations en lien avec l'étude de MAMP sur la restructuration du réseaux Transport en Commun du secteur dont les données sont nécessaires à la réalisation de la modélisation dynamique. Des propositions d'aménagement ont été validées en fin d'année 2018 avec pour objectif les modélisations des aménagements ponctuels et la modélisation d'une nouvelle trame viaire, au premier trimestre 2019.

⇒ AMO Rétrocession : prévision de lancement pour 2021

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

-Reliquat de marchés non consommés qui feront l'objet d'un solde ou d'un abandon

MOE Desserte Château St Antoine & le Contournement Maison d'Arrêt Pr mineur

Etudes Géotech G4-Mur Soutènement-Voie Nouvelle Desserte Château St Antoine

MOE Liaison Entre Pvv & Montée de Robien Phase 3

-En cours

Mission de CSPA Parc la Valentine

AMO pour Réalisation Divers Ouvrages et Équipements

CSPA Tvx Réaménagement Che St Menet aux Accates

MOE Élargissement Chemin St Menet aux Accates

Enveloppe de 136K€ à consommer

⇒ Etudes de maitrise d'œuvre VRD (à venir): 8% du cout des travaux à venir

- Engagement de la maitrise d'œuvre relative à la requalification de la voie dite « voie Metro ». Initialement ces études devaient être mutualisées avec la maitrise d'oeuvre de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune. L'étude de trafic n'étant pas arrivée à son terme et ne permettant pas de valider la nécessité de cet ouvrage, il est envisagé de scinder ces études.

c. En ce qui concerne les travaux

⇒ Poste 313 : Réalisation des travaux de réaménagement du chemin de St Menet aux Accates, suite à la confirmation de leur opportunité par la Métropole selon le nouveau programme de travaux établi (sans bouclage viaire).

La réalisation de ces travaux est notifiée au dernier trimestre 2018 pour un démarrage effectif au premier trimestre 2019. Marché lancé pour 600K€ HT, provision de 300K€ pour aléas.

⇒ Poste 314 : Réalisation des travaux de requalification de la voie de desserte du lotissement d'activités en vue de sa rétrocession en 2020, concomitamment aux travaux de franchissement de l'Huveaune, travaux programmés pour un démarrage courant 2020, provisionné à hauteur de 590K€ HT

⇒ Poste 453 : Suite à la réalisation des travaux de desserte de la parcelle cadastrée 868 B 161 (château st Antoine et parc d'activités), suivront éventuellement (sous réserve de validation par les autorités compétentes au regard de l'étude de trafic et de déplacements et d'une augmentation de budget à mettre en place pour les réaliser) les travaux de raccordement de cette voie à la voie de desserte du lotissement d'activités située en contrebas, au sud de l'Huveaune, nécessitant la réalisation d'un ouvrage sur l'Huveaune en 2021.

⇒ Poste 451 : solde des marchés Phase 1 Château ST Antoine et réseaux phase 3 VVV, et solde des factures des services concédés (SEMM/ORANGE) sur 2019

⇒ Poste 431 : solde des marchés Plantations et arrosage –Réalisation voie nouvelle sur 2019

⇒ Poste aléas : afin de ne pas modifier le montant de la participation, un montant de 45K€ HT a été rajouté aux aléas.

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

⇒ Cession à Yvan Gouchon Investissements des ouvrages réalisés par SOLEAM dans l'acte d'acquisition du 27 Avril 2017 entre SOLEAM et Valentine Vallée Verte. Des premiers versements ont été effectués, un échéancier a été mis en place pour le versement du solde soit 261K€ en 2019.

⇒ Cession en 2021 à SNCF Réseau de terrains aménagés par leurs soins dans le cadre de la réalisation de la 3^{ème} voie Marseille-Aubagne. Cession prévue pour un montant de 10 667,50€ HT.

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

a. En ce qui concerne les prévisions de participation

Il est prévu une participation en 2020 de 1,5M€ et de 508K€ en 2021.

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-533 258	-532 715	-543
1-Budget Foncier	-10 248 314	-10 247 771	-543

Ajustement des frais d'acquisition au réalisé.

1.2 Etudes générales :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/200-Etudes Générales	-1 485 288	-1 510 208	24 920
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-98 736	-114 419	15 683
B : 741/202-AMO Rétrocession	-20 000	-20 000	
1a-Budget Etudes	-1 604 024	-1 644 627	40 603

Le budget des études générales est en augmentation du fait de :

- la nécessité de recours non prévue d'interventions d'un géomètre pour les dossiers de requalification du chemin de saint Menet aux Accates
- la réalisation sur 2018 de l'étude de faisabilité de franchissement de l'Huveaune, avec notamment la nécessité de faire un relevé précis du lit de l'Huveaune dans le cadre de l'étude hydraulique.

Le poste budgétaire relatif à l'étude de trafic et de circulation est également en augmentation, d'une part du fait de l'arrêt de l'étude pendant plus d'un an et du rallongement des délais dans l'attente de validation ; d'autre part suite aux évolutions méthodologiques nécessaires du fait de l'étude concomitante avec les services de la Métropole sur les aspects transport en commun. De plus des demandes complémentaires issues de la mairie de secteur ont dû être prises en compte dans le cadre de la présente étude.

1.3 Travaux et Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-177 507	-188 450	10 943
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-900 000	-900 000	
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-492 443	-492 443	
B : 741/320-Aléas	-195 877	-124 257	-71 620
B : 741/400-Honoraires Techniques	-1 759 100	-1 759 100	
2-Budget Travaux	-3 524 927	-3 464 250	-60 677
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 249 435	-3 249 435	
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 570	-4 601 569	-1
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-12 339 682	

TOTAL TRAVAUX	-23 715 614	-23 654 936	-60 678
----------------------	--------------------	--------------------	----------------

La hausse du budget « réseaux extérieurs » résulte des études préalables d'Enedis et de repérage des divers réseaux existants sur le chemin de Saint Menet aux Accates, préalablement à l'engagement du marché de travaux.

Baisse des aléas pour tenir compte de l'augmentation du poste charges de gestion.

1.4 Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17 Budget préc.	HT au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 431 300	-1 470 000	38 700
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 305	-131 914	609
B : 741/505-Frais sur Vente	-231 825	-231 825	
3-Budget Dépenses Annexes	-1 830 703	-1 870 012	39 309

L'augmentation du budget « charges de gestion » résulte de la mise en œuvre d'un échancier permettant de garantir un montant d'environ 40K€ annuel, hormis pour la dernière année de la concession. En effet, ce montant correspond aux dépenses annuelles effectuées sur les dernières années.

1.5 Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 673 956	-1 655 233	-18 723
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-817 390	
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231	
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 439	-181 486	47
4-Budget Remuneration	-3 462 995	-3 444 319	-18 676

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

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

Pour la baisse constatée du poste « remunerations sur depenses », celle-ci résulte d'un ajustement sur le calcul erroné en 2017.

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

1.6 Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/A401-Intérêts Court Terme	-945 041	-945 041	
B : 741/A402-Intérêts sur Emprunts	-2 001 460	-2 001 460	
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 Budget divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	94 252	94 252	
A : 741/202-Participations Promoteurs	9 675 695	9 675 695	
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 101 326	7 101 326	
A : 741/204-Participations Om	25 916	25 916	
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
A : 741/501-Produits Divers	398 856	398 870	14
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388	
3-Budget Divers	19 005 964	19 005 978	14

RAS

1.2 Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
1-Budget Cessions	10 668	10 668	
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	17 608 819	
2-Budget Cessions Voirie	732 110	732 110	

RAS

1.3 Participation du Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/17	HT au 31/12/18	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158	2 008 158	
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	4 442 432	
4-Budget Participations	6 450 590	6 450 590	

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	-10 247 771	-2 828	-10 250 599
1a-Budget Etudes	-1 644 627	-279 553	-1 924 180
2-Budget Travaux	-3 464 250	-663 552	-4 127 802
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 249 435	-632 729	-3 882 164
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 569	-897 211	-5 498 780
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-2 111 683	-14 451 365
3-Budget Depenses Annexes	-1 870 012	-310 824	-2 180 836
4-Budget Remuneration	-3 444 319		-3 444 319
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501		-2 946 501
Sous-total dépenses	-43 808 166	-4 898 380	-48 706 546
1-Budget Cessions	10 668	2 133	12 801
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	3 309 393	20 918 212
2-Budget Cessions Voirie	732 110	146 422	878 532
3-Budget Divers	19 005 978	2 148 905	21 154 883
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158		2 008 158
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	997 865	5 440 297
4-Budget Participations	6 450 590	997 865	7 448 455
Sous-total recettes	43 808 165	6 604 718	50 412 883
Sous-total TVA			-1 706 338

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.	25-juin
1-Budget Foncier	-10 250 599	-10 250 598			-1
B : 741/200-Etudes Générales	-1 762 878	-1 719 573	-13 607	-14 844	-14 854
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-137 302	-103 531	-33 771		
B : 741/202-AMO Rétrocession	-24 000				-24 000
1a-Budget Etudes	-1 924 180	-1 823 104	-47 378	-14 844	-38 854
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-226 031	-212 556	-13 477		2
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000		-840 000	-240 000	
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932			-590 932	
B : 741/320-Aléas	-147 125	-83 605			-63 520
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 714	-1 776 733	-61 292	-81 761	-163 928
2-Budget Travaux	-4 127 802	-2 072 894	-914 769	-912 693	-227 446
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-2 078 865	-7 729		1
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-13 647			-1
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148				-1 696 148
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775			
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-2 178 287	-7 729		-1 696 148
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-684 107	-684 106			-1
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 814 673	-4 811 176	-3 498		1
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 780	-5 495 282	-3 498		
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365			
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 742 637	-1 634 165	-56 725	-39 548	-12 199
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 272			-1
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 914	-131 913			-1
B : 741/505-Frais sur Vente	-270 012	-270 009			-3
3-Budget Dépenses Annexes	-2 180 836	-2 072 359	-56 725	-39 548	-12 204
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500			
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 655 233	-1 496 043	-40 767	-39 112	-79 311
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627			
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-816 646			-744
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231			
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852			
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 486				-181 486
4-Budget Remuneration	-3 444 319	-3 102 899	-40 767	-39 112	-261 541
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501			
Sous-total dépenses	-48 706 546	-44 393 289	-1 070 866	-1 006 197	-2 236 194
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801				12 801
1-Budget Cessions	12 801				12 801
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 918 211			1
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	261 827		
A : 741/101-868 B 161 Voie Desserte Interne Parc d'Activités St Antoine Lots F et C	416 705	416 705			
2-Budget Cessions Voirie	878 532	616 705	261 827		
3-Budget Divers	21 154 883	21 154 889			-6
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158			1 500 000	508 158
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297			
4-Budget Participations	7 448 455	5 440 297		1 500 000	508 158
Sous-total recettes	50 412 883	48 130 102	261 827	1 500 000	520 954
Sous-total TVA	-1 706 338	-2 543 118			836 780
Trésorerie brute		1 193 695	384 656	878 459	-1

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/17 Budget préc.	TTC au 31/12/18 Budget actualisé	ECART
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 907	-535 543	-364
1-Budget Foncier	-10 250 963	-10 250 599	-364
B : 741/200-Etudes Générales	-1 732 974	-1 762 878	29 904
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-118 483	-137 302	18 819
B : 741/202-AMO Rétrocession	-24 000	-24 000	
1a-Budget Etudes	-1 875 457	-1 924 180	48 723
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-212 900	-226 031	13 131
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000	-1 080 000	
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932	-590 932	
B : 741/320-Aléas	-233 068	-147 125	-85 943
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 497	-2 083 714	217
2-Budget Travaux	-4 200 397	-4 127 802	-72 595
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-3 882 164	
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 781	-5 498 780	-1
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365	
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 697 446	-1 742 637	45 191
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 305	-131 914	609
B : 741/505-Frais sur Vente	-270 012	-270 012	
3-Budget Dépenses Annexes	-2 135 036	-2 180 836	45 800
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 673 956	-1 655 233	-18 723
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-817 390	
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231	
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 439	-181 486	47
4-Budget Remuneration	-3 462 995	-3 444 319	-18 676
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501	
Sous-total dépenses	-48 703 659	-48 706 546	2 887
1-Budget Cessions	12 801	12 801	
1a-Budget Cessions Activités	20 918 212	20 918 212	
2-Budget Cessions Voirie	878 532	878 532	
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	113 668	113 668	
A : 741/202-Participations Promoteurs	11 211 150	11 211 150	
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 594 473	7 594 473	
A : 741/204-Participations Om	30 996	30 996	
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
A : 741/501-Produits Divers	494 663	494 677	14
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388	
3-Budget Divers	21 154 869	21 154 883	14
4-Budget Participations	7 448 455	7 448 455	
Sous-total recettes	50 412 869	50 412 883	14
Sous-total TVA	-1 709 210	-1 706 338	-2 872

Ecart Année 2018-TTC

Ecart Année 2018 : 741-CONCESSION LA VALENTINE

Désignation lignes budgétaires En Euros	Prév. 2018	Réel 2018	ECART
B : 741/110-Frais d'Acquisition		364	-364
1-Budget Foncier		364	-364
B : 741/200-Etudes Générales	-44 474	-31 074	-13 400
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-36 806	-21 854	-14 952
1a-Budget Etudes	-81 280	-52 928	-28 352
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-12 734	-12 389	-345
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-360 000		-360 000
B : 741/400-Honoraires Techniques	-110 970	-53 069	-57 901
2-Budget Travaux	-483 704	-65 458	-418 246
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-7 729		-7 729
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-7 729		-7 729
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-273 441	-274 945	1 504
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-273 441	-274 945	1 504
B : 741/500-Charges de Gestion	-54 709	-45 466	-9 243
B : 741/503-Taxes Foncières	5 091	4 482	609
3-Budget Dépenses Annexes	-49 618	-40 984	-8 634
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-41 243	-19 910	-21 333
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-747		-747
4-Budget Remuneration	-41 990	-19 910	-22 080
Sous-total dépenses	-937 762	-453 861	-483 901
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	12 801		-12 801
1-Budget Cessions	12 801		-12 801
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	461 827	200 000	-261 827
2-Budget Cessions Voirie	461 827	200 000	-261 827
A : 741/501-Produits Divers		14	14
3-Budget Divers		14	14
Sous-total recettes	474 628	200 014	-274 614
C : 741/A520-Crédit de TVA Remboursé	286 286	94 731	-191 555
D : 741/A520-TVA Reversée			
Sous-total trésorerie transitoire	286 286	94 731	-191 555
Trésorerie brute	-176 848	-159 116	

Solde de T à fin 2017 1 352 811

Situation de trésorerie Prévisionnelle fin 2018

1 175 963

Situation de trésorerie cumulée fin 2018

1 193 695

METROPOLE

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

SOLEAM



LA VALENTINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

86/229

AVENANT N° 19

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

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n° 14/0575/UAGP du 10/10/14 un **avenant n° 15** a permis de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession de manière à pouvoir porter au bilan de l'opération l'ensemble des effets induits par la démarche d'optimisation fiscale engagée par ailleurs par le Concédant, de proroger la durée de la concession d'aménagement de 5 années supplémentaires et de modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville au coût de l'opération.

L'**avenant n°16** approuvé par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal, et par délibération n° FCT 030-1585/15/CC du 21/12/2015 du Conseil Communautaire, a permis à la Métropole d'Aix Marseille de se substituer à la Ville de Marseille en qualité de Concédante dans le cadre de la concession d'aménagement concédante relative à l'opération ZAC Valentine en date du 24 Juin 1981.

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

L'**avenant n°17 (17/0241)** approuvé par délibération du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 6 avril 2017, a visé la clôture de la procédure de ZAC comme outil opérationnel de mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la Valentine, approuvé le CRAC au 31/12/2015 et l'augmentation de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

L'**avenant n°18 (18/0204)** approuvé par délibération du 14 décembre 2017 n°URB 003-3277/17/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 9 avril 2018, approuve le CRAC au 31/12/2016 et modifie l'échéancier de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

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

Ainsi, le CRACL au 31/12/2018, présenté conjointement au présent avenant, actualise au vu de l'avancement physique de l'opération, certains postes de dépenses et de recettes, ainsi que leur échelonnement. Bien que le montant de la participation de la Métropole reste stable (7 448 455 €), les besoins de trésorerie de l'opération nécessitent de revoir son échéancier de versement.

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

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur de 50 412 869 € TTC à 50 412 883€ TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2018 et qui est présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 7 448 455 € dont 5 440 297 € versés par la Ville de Marseille et 2 008 158 € restant à verser par la Métropole Aix-Marseille Provence en tant que concédant de l'opération.

Ainsi qu'il ressort de ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2018, l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

- 2020 : 1 500 000€
- 2021 : 508 158 €

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à Marseille, le
En 3 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
---	---