

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU
BUREAU DE LA METROPOLE**

**APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31
DÉCEMBRE 2019 DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DU ROUET À MARSEILLE - PARTICIPATION
DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN**

Le programme de la ZAC du Rouet située en frange du parc du XXVIème, prévoit la préservation du noyau villageois et la création à proximité du parc, d'environ 1 100 logements.

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

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

Son aménagement est concédé à la SOLEAM.

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

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019.

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

Le dernier terrain à bâtir ayant été cédé il reste à finaliser, la rétrocession des voies et réseaux à la Métropole ainsi qu'à terminer la requalification de la rue Rège lorsque la construction du dernier programme immobilier sera achevée.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, le montant total des dépenses est de 30 856 euros, en regard d'un prévisionnel qui s'élevait à 162 974 euros. L'écart, est principalement lié au report en 2020/2021 des derniers travaux dont la réalisation était envisagée en 2019. Il s'agit de la requalification de la rue Rège qui reste en attente de l'achèvement du dernier programme immobilier ainsi que de travaux préalables à la prise en gestion des voies par les services de la Métropole qui sont en attente de définition.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des dépenses, cumulées au 31 décembre 2019 s'élève à 67 805 369 euros, elles représentent 99% du montant des dépenses à terme.

A terme :

Le montant prévisionnel des dépenses à terme, compte tenu de la TVA restant due est estimé à 74 327 318 euros.

Le foncier représente 58% du coût de l'opération – les travaux et honoraires techniques 15% - la rémunération de l'aménageur, 9% - la TVA restant due 8%.

Recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes (hors participation d'équilibre) s'élèvent à 160 000 euros. Il s'agit de la cession d'un appartement sis 9 rue Blanche, supérieure de 10 000 euros aux estimations du dernier bilan approuvé.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant des recettes cumulées au 31 décembre 2019 (hors participation d'équilibre), s'élève à 51 721 487 euros. La totalité des recettes ont été perçues à ce stade.

Les cessions représentent 66% des recettes, les participations constructeurs, produits de gestion et produits financiers 4% et la participation des collectivités 30%.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

Elle s'élève à 22 605 831 euros, **inchangée en regard des prévisions du dernier CRAC approuvé**.

La participation due par la Ville de Marseille en tant que concédant précédent est intégralement versée à ce jour elle s'élève à 21 549 981 euros.

La participation à la charge de la Métropole à qui l'opération a été transférée est de 1 055 850 euros dont 709 955 euros versés au 31 décembre 2019 et 345 895 euros à verser en fin d'opération en 2021.

Solde de trésorerie : Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération est positive et se situe à 373 887 euros.

Avance : En 2019 la SOLEAM a remboursé à la Métropole l'avance de trésorerie de 3 000 000 d'euros.

Emprunts : Le montant des emprunts qui auront été contractés par l'aménageur est de 18 897 961 euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

ZAC du Rouet - Concession d'aménagement à la SOLEAM - Marseille 8ème arrondissement - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan.

Synthèse

Le programme de la ZAC du Rouet située en frange du parc du XXVIème, prévoit la préservation du noyau villageois et la création à proximité du parc, d'environ 1 100 logements.

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

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

Son aménagement est concédé à la SOLEAM.

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

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2019.

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

Le dernier terrain à bâtir ayant été cédé il reste à finaliser, la rétrocession des voies et réseaux à la Métropole ainsi qu'à terminer la requalification de la rue Rège lorsque la construction du dernier programme immobilier sera achevée.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, le montant total des dépenses est de 30 856 euros, en regard d'un prévisionnel qui s'élevait à 162 974 euros. L'écart, est principalement lié au report en 2020/2021 des derniers travaux dont la réalisation était envisagée en 2019. Il s'agit de la requalification de la rue Rège qui reste en attente de l'achèvement du dernier programme immobilier ainsi que de travaux préalables à la prise en gestion des voies par les services de la Métropole qui sont en attente de définition.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des dépenses, cumulées au 31 décembre 2019 s'élève à 67 805 369 euros, elles représentent 99% du montant des dépenses à terme.

A terme :

Le montant prévisionnel des dépenses à terme, compte tenu de la TVA restant due est estimé à 74 327 318 euros.

Le foncier représente 58% du coût de l'opération – les travaux et honoraires techniques 15% - la rémunération de l'aménageur, 9% - la TVA restant due 8%.

Recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes (hors participation d'équilibre) s'élèvent à 160 000 euros. Il s'agit de la cession d'un appartement sis 9 rue Blanche, supérieure de 10 000 euros aux estimations du dernier bilan approuvé.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant des recettes cumulées au 31 décembre 2019 (hors participation d'équilibre), s'élève à 51 721 487 euros. La totalité des recettes ont été perçues à ce stade.

Les cessions représentent 66% des recettes, les participations constructeurs, produits de gestion et produits financiers 4% et la participation des collectivités 30%.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

Elle s'élève à 22 605 831 euros, **inchangée en regard des prévisions du dernier CRAC approuvé.**

La participation due par la Ville de Marseille en tant que concédant précédent est intégralement versée à ce jour elle s'élève à 21 549 981 euros.

La participation à la charge de la Métropole à qui l'opération a été transférée est de 1 055 850 euros dont 709 955 euros versés au 31 décembre 2019 et 345 895 euros à verser en fin d'opération en 2021.

Solde de trésorerie : Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération est positive et se situe à 373 887 euros.

Avance: En 2019 la SOLEAM a remboursé à la Métropole l'avance de trésorerie de 3 000 000 euros.

Emprunts: Le montant des emprunts qui auront été contractés par l'aménageur est de 18 897 961 euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 31 Juillet 2020

14614

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan - Concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée du Rouet à Marseille

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

Depuis la création du parc du 26ème Centenaire en 2001, la Ville de Marseille a poursuivi la requalification urbaine et la revitalisation du territoire Est marseillais.

Dans ce contexte, la ZAC du Rouet est basée sur la préservation du noyau villageois et la création à proximité du parc, d'environ 1 100 logements.

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

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1er mars 1999.

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

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2000.

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

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

- Historique de l'opération :

Le compte rendu annuel initial, établi au 31 décembre 1999, a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 27 octobre 2000, avec un montant prévisionnel des dépenses à terme de 39,25

millions d'euros, des recettes s'élevant à 30,10 millions d'euros et une participation d'équilibre de la Ville de Marseille de 9,15 millions d'euros.

L'avenant n°1 à la convention de concession, approuvé avec le CRAC arrêté au 31 décembre 2000 a permis d'étendre la mission de l'aménageur en matière de relogement aux propriétaires occupants, d'expliciter sa mission de relogement des locataires, d'approuver la participation d'équilibre à 10,74 millions d'euros, de décider une rémunération forfaitaire de l'aménageur pour la mission de relogement d'un montant de 297 256 euros.

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

Le CRAC au 31 décembre 2004 a généré l'augmentation de la participation de la Ville de Marseille de 2,849 millions d'euros la portant à 14,307 millions d'euros du fait de la hausse du cout de l'immobilier.

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

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

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

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

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

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

En cohérence avec la définition de l'intérêt communautaire tel que acté par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), la ZAC du Rouet, a été transférée à la Communauté Urbaine à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

Ensuite de quoi, au 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération. Dans ce cadre un avenant n°17 à la concession d'aménagement n° T1600904 CO (ex n°99/410) en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Les CRAC au 31 décembre 2015, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 octobre 2016 et en 2016, approuvé le 13 juillet 2017 ont augmenté la participation d'équilibre

respectivement de 271 637 euros en raison de la modification du programme des îlots 3.1, 3.4 et 3.5 et de 109 424 euros en raison d'une augmentation plus importante des dépenses par rapport aux recettes (création d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour engager la rétrocession des voiries et réseaux aux collectivités). Dans ce cadre, les avenants n°18 et n°19 à la concession d'aménagement ont eu pour objet de modifier l'échéancier et le montant de la participation et de proroger la concession jusqu'en 2021. La convention d'avance conclue entre la Ville de Marseille et la SOLEAM pour un montant de 3 000 000 d'euros, transférée à la Métropole, a fait l'objet d'avenants prévoyant le remboursement de l'avance par SOLEAM en 2018.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2017 a affiché une augmentation de la participation d'équilibre de 405 335 euros, portant celle-ci à 22 665 270 euros au total. Dans ce cadre un avenant n°20 au contrat de concession a eu pour objet de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation et un avenant n°3 à la convention d'avance a été conclu pour décaler son remboursement en 2019.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2018 approuvé par délibération URB 024-6446/19/CM du 20/06/19 a affiché une baisse de la participation d'équilibre de 59 441 euros, portant ainsi cette participation à 22 605 830 euros, répartie entre la Ville de Marseille anciennement concédant pour 21 549 981 euros déjà versés et la métropole pour 1 055 849 euros.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 :

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 2019.

Cette opération est très proche de son terme prévu le 13 août 2021, avec une activité réduite du concessionnaire :

Le dernier terrain à bâtir ayant été cédé il reste à finaliser, la rétrocession des voies et réseaux à la Métropole ainsi qu'à terminer la requalification de la rue Rège lorsque la construction du dernier programme immobilier sera achevée.

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) établi au 31 décembre 2019, se présente de la façon suivante :

Dépenses :

Sur l'exercice 2019, le montant total des dépenses est de 30 856 euros, en regard d'un prévisionnel qui s'élevait à 162 974 euros. L'écart de 132 118 euros, est principalement lié au report en 2020/2021 des derniers travaux dont la réalisation était envisagée en 2019. Il s'agit de la requalification de la rue Rège qui reste en attente de l'achèvement du dernier programme immobilier ainsi que de travaux préalables à la prise en gestion des voies par les services de la Métropole qui sont en attente de définition.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des dépenses réalisées, cumulées au 31 décembre 2019 s'élève à 67 805 369 euros proche du budget à terme qui est estimé à 68 614 826 euros (hors solde de TVA de l'opération). Les dépenses réalisées au 31/12/2019 représentent 99% du montant des dépenses à terme.

Ces dépenses sont réparties en :

- Foncier, 42 785 412 euros
- Cout du relogement, 2 250 159 euros
- Travaux et honoraires techniques, 10 926 465 euros
- Les dépenses annexes, 2 993 300 euros
- Les rémunérations de l'aménageur, 6 333 381 euros
- Les frais financiers, 2 516 653 euros

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme, compte tenu du solde négatif de TVA est estimé à 74 327 318 euros dont :

- Foncier, 42 787 410 euros, soit 58% du coût de l'opération
- Relogement, 2 250 156 euros, soit 3% du coût de l'opération

- Travaux et honoraires techniques : 11 429 733 euros, soit 15% du coût de l'opération
- Dépenses annexes 3 025 845 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Rémunération de l'aménageur, 6 605 025 euros, soit 9% du coût de l'opération
- Les frais financiers, 2 516 652 euros, soit 3% du coût de l'opération
- TVA restant due: 5 712 492 euros, soit 8% du coût de l'opération

Le montant prévisionnel total des dépenses à terme est en hausse de 10 000 euros en regard du dernier bilan approuvé.

Recettes :

Sur l'exercice 2019, les recettes (hors participation) s'élèvent à 160 000 euros. Il s'agit de la cession d'un appartement sis 9 rue Blanche, supérieure de 10 000 euros aux estimations du dernier bilan approuvé.

État d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des recettes cumulées au 31 décembre 2019 (hors participation d'équilibre), s'élève à 51 721 487 euros. La totalité des recettes ont été perçues à ce stade.

Ces recettes sont réparties en :

- Cessions, 48 949 738 euros, soit 66% des recettes
- Participations constructeurs, produits de gestion et financiers 2 771 749 euros, soit 4% des recettes
- La participation des collectivités représentant pour sa part 30% des recettes.

Participation des collectivités à l'équilibre du bilan :

La participation des collectivités à l'équilibre de l'opération correspond à l'écart entre dépenses et recettes à terme ; elle s'élève à 22 605 831 euros, inchangée en regard des prévisions du dernier CRAC approuvé.

La participation due par la Ville de Marseille en tant que concédant précédent a été intégralement versée. A ce jour elle s'élève à 21 549 981 euros.

La participation à la charge de la Métropole qui s'est vue transférer l'opération, est de 1 055 850 euros dont 709 955 euros versés au 31 décembre 2019 et 345 895 euros à verser en fin d'opération en 2021.

Solde de trésorerie :

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération est positive et se situe à 373 887 euros.

Avance:

En 2019 la SOLEAM a remboursé à la Métropole l'avance de trésorerie de 3 000 000 euros.

Emprunts:

Le montant des emprunts qui auront été contractés par l'aménageur est de 18 897 961 euros. Ces emprunts ont à ce jour été remboursés.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

- La délibération XXX du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 28 juillet 2020.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement passée avec la SOLÉAM pour l'aménagement de la ZAC du Rouet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la convention de concession d'aménagement n° T1600904 CO de la ZAC du Rouet établi par la SOLEAM au 31 décembre 2019 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 74 327 318 euros.

Article 2 :

La participation de la Métropole est inchangée en regard du montant figurant au précédent Compte Rendu Annuel, elle s'élève à 1 055 850 euros dont 709 955 euros versés au 31 décembre 2019 et 345 895 euros à verser en fin d'opération en 2021.

Article 3 :

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

Pour enrôlement,



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ZAC DU ROUET
N°T 1600904CO

COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
1) <u>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....</u>	3
2) <u>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....</u>	4
3) <u>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....</u>	4
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL	5
1) <u>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :.....</u>	5
2) <u>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :.....</u>	9
a. <u>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :.....</u>	9
b. <u>L'avancement des travaux (cartographie) :.....</u>	10
c. <u>L'avancement des commercialisations et recettes diverses (cartographie).....</u>	11
d. <u>L'avancement des diverses recettes.....</u>	12
e. <u>L'avancement des participations du concédant.....</u>	12
f. <u>L'avancement des rétrocessions des ouvrages (cartographie).....</u>	13
III. RAPPEL DES GRANDS ÉVÈNEMENTS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET ECART CONSTATE.....	14
1) <u>LES DEPENSES.....</u>	14
a. <u>Les acquisitions foncières.....</u>	14
b. <u>Les dossiers en phase « Travaux ».....</u>	14
c. <u>Le budget « Dépenses annexes».....</u>	15
d. <u>La rémunération du « Concessionnaire».....</u>	15
2) <u>LES RECETTES.....</u>	16
a. <u>Les cessions.....</u>	16
3) <u>LA TRESORERIE DE L'OPERATION.....</u>	16
IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES	17
1) <u>LES DEPENSES</u>	17
a. <u>En ce qui concerne le foncier.....</u>	17
b. <u>En ce qui concerne les travaux</u>	17
c. <u>En ce qui concerne les honoraires techniques</u>	18
d. <u>En ce qui concerne la gestion de l'opération</u>	18
e. <u>En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur</u>	18
2) <u>LES RECETTES</u>	18
a. <u>En ce qui concerne les prévisions de participation</u>	18
V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :.....	19
VI. ANNEXES.....	23
<i>Bilan prévisionnel au 31/12/19</i>	23
<i>Echéancier de trésorerie prévisionnelle</i>	24
<i>Tableau des écarts-TTC.....</i>	25
<i>Ecart Année 2019-TTC</i>	26

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement n°99/410
Titulaire de la Concession :	MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption aboutie le 28/11/2013
Concédant	METROPOLE
Concession d'aménagement :	Approuvée le 17/07/99 par délibération 99/0772/EUGE Avenant n°1 : délibération n°01/1245 TUGE du 17/12/01 Avenant n°2 : délibération n°12/1205 TUGE du 25/11/02 Avenant n°3 : délibération n°03/0873 TUGE du 06/10/03 Avenant n°4 : délibération n°04/0532 TUGE du 21/06/04 Avenant n°5 : délibération n°04/1027 TUGE du 15/11/04 Avenant n°6 : délibération n°05/0711 TUGE du 18/07/05 Avenant n°7 : délibération n°07/0719 TUGE du 16/07/07 Avenant n°8 : délibération n°08/1235 TUGE du 15/12/08 Avenant n°9 : délibération n°09/18609 DEAM du 5/10/08 Avenant n°10 : délibération n°10/20135 DADU le 25/10/10 Avenant n°11 : délibération n°11/0860 DEVD du 17/10/11 Avenant n°12 : délibération n° 12/0540 DEVD du 25/06/12 Avenant n°13 : en date du 14/03/2014 actant du transfert de la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n°14 , soumis à l'approbation du CM du 30/06/14, prorogeant la concession d'une année supplémentaire Avenant n°15 , soumis à l'approbation du CM du 10/10/14, modifiant le montant de la participation Avenant n°16 , soumis à l'approbation du CM du 26/10/15, prorogeant la concession d'une année Avenant n°17 , soumis à l'approbation du CM du 28/04/2016, substituant la Métropole à la ville de Marseille en qualité de concédant. Avenant n°18 , soumis à l'approbation du CMétropolitain du 17/10/2016, prorogeant la concession jusqu'en 2018 et modifiant le montant de la participation. Avenant n°19 , soumis à l'approbation du CMétropolitain du 13/12/2017, modifiant le montant de la participation et son échéancier Avenant n°20 (18/0537) , soumis à l'approbation du CMétropolitain du 03/08/2018, modifiant le montant de la participation, son échéancier et la durée de la concession au 13/08/21 Avenant n°21 (19/0703) , soumis à l'approbation du CMétropolitain du 20/06/2019, modifiant le montant de la participation, son échéancier
Durée initiale :	8 ans <u>Echéance actuelle : 13/08/21</u>
Mode de rémunération	5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT Pour la rémunération de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et des recettes. Relogement : Somme annuelle forfaitaire.

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan :	CRAC 2018 approuvé par délibération n° URB/024-6446/19/CM du 20 Juin 2019 par la Métropole
Budget d'origine :	40,622 Millions € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2017 :	74 246 161 € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2018 :	74 317 616 € TTC
Budget du CRACI au 31/12/2019 :	74 327 318 € TTC
Participation d'origine :	14,03 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2017):	22 665 271 € TTC
Participation versée au 31/12/2017 :	22 050 813 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2018):	22 605 830 € TTC
Participation versée au 31/12/2018 :	22 259 936 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2019):	22 605 830 € TTC
Participation versée au 31/12/2019 :	22 259 936 € TTC

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

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

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

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

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

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

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

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

La société Marseille Aménagement a été dissoute à l'issue d'une fusion-absorption avec la SOLEAM, Société Publique Locale, à compter du 28/11/2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM par délibération n°13/1077/FAEM du 07/10/2013, qui a donné lieu à un avenant n°13 à la concession approuvé par délibération n°13/0674/FEAM du 17/06/2013.

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

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, les 18 opérations d'aménagement précitées relèvent de la compétence de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porter à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 010-1585/15/CC.

Dans ce cadre, et compte tenu de ces évolutions législatives, l'objet même de la concession d'aménagement de la ZAC du Rouet relève de la compétence exclusive de la Communauté urbaine, avec faculté de substitution au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille au 1^{er} janvier 2016, induisant ainsi la compétence de cette dernière pour l'ensemble des opérations d'aménagement précitées.

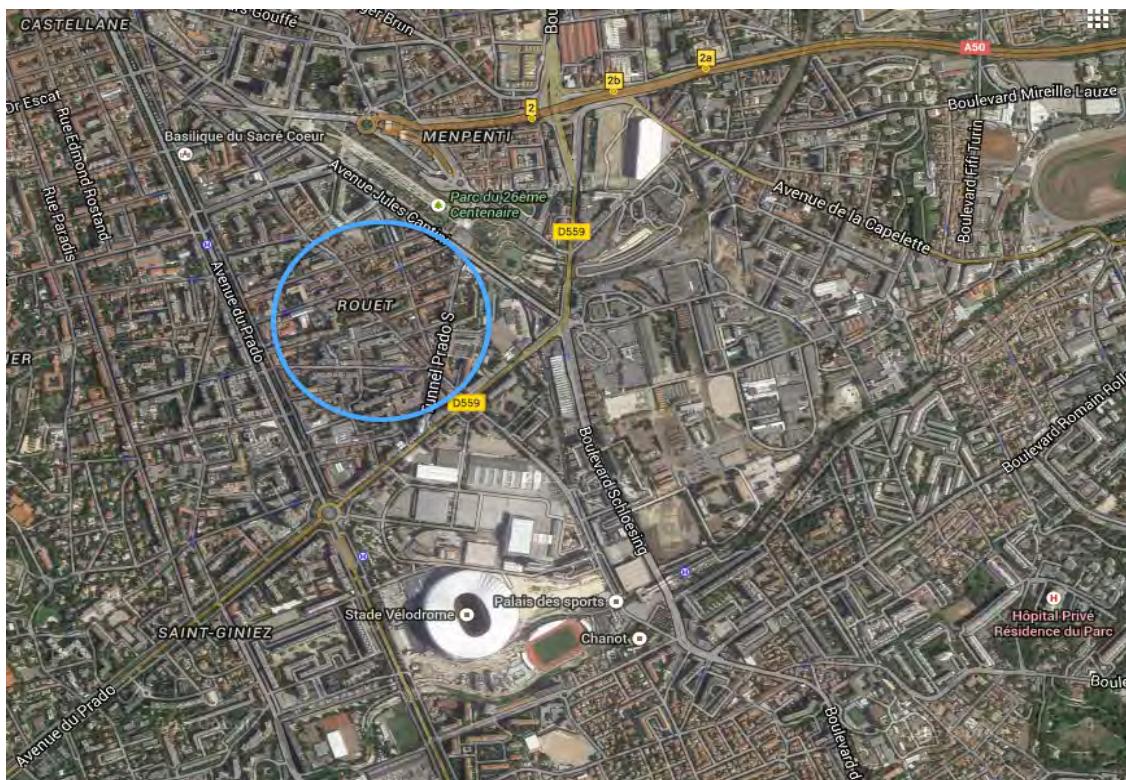
En date du 28 décembre 2015, Monsieur Le Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté portant transfert à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille (dont la concession du Rouet) et de La Ciotat.

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

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

ZAC DU ROUET

Plan de Localisation



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

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

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

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

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

Les orientations stratégiques du projet d'aménagement de la Zac ont été précisées dans le dossier de création et consiste, à l'intérieur du périmètre défini en annexe, d'une superficie de 9 hectares environ, en la réalisation

d'aménagement devant permettre dans le respect des prescriptions du Plan d'Aménagement de Zone de la Zac du Rouet de répondre aux objectifs suivants :

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

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

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

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

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

2) **DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :**

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

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



Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	% Cumul	% Avancement
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 066	-34 985 067		100%
B : 186/105-Acquisitions pour Relocation	-5 817 786	-5 817 786		100%
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 707 996	-1 705 996		100%
B : 186/200-Etudes Générales	-276 562	-276 563		100%
1-Budget Foncier	-42 787 410	-42 785 412		100%
1a-Budget Relocation	-2 250 156	-2 250 159		100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-45 037 566	-45 035 571		100%

b. L'avancement des travaux (cartographie) :



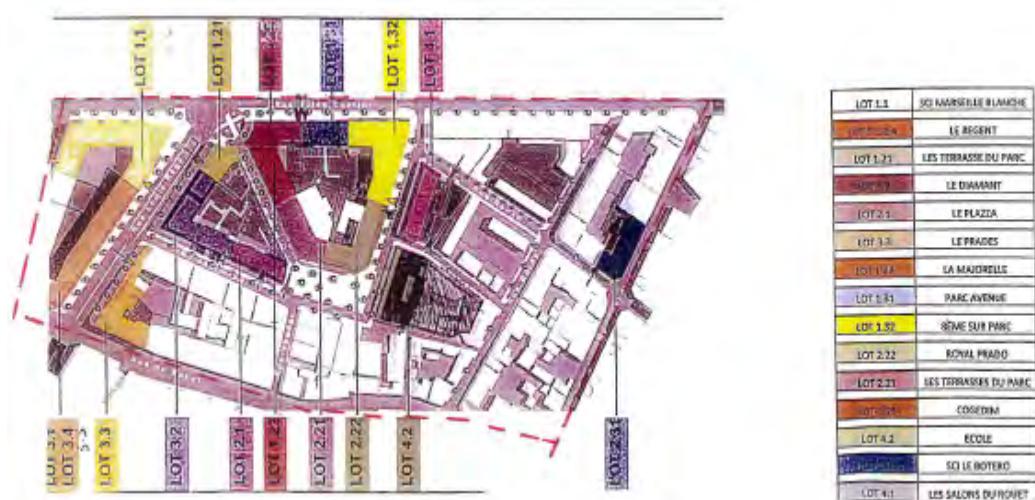
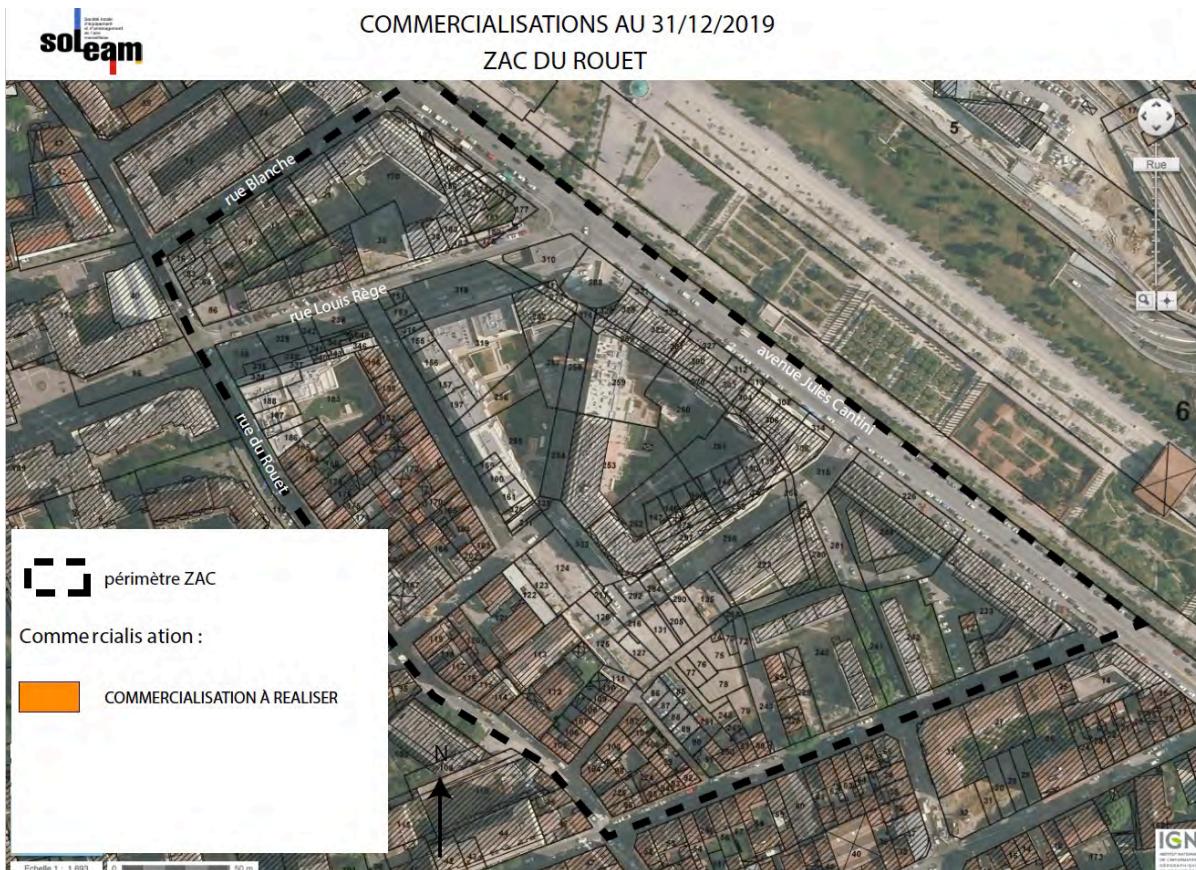
Au 31/12/2019, la quasi totalité des travaux initialement prévue a été réalisée sur la ZAC du Rouet, hormis les raccordements du projet de la SCI Le Régent programmés initialement sur 2019 et décalés à 2020. Ces travaux visent le raccordement du projet aux divers réseaux et la requalification de l'espace public de la rue Louis Rège après la réalisation du projet immobilier Prado Alto.

Dans le cadre de la rétrocession des espaces publics et de la prise en gestion des équipements réalisés par le services de la voirie, des travaux de mise en conformité pour un montant de 80K€ feront l'objet d'une consultation au 1^{er} trimestre 2020 pour une livraison au 1^{er} semestre 2020.

Comme annoncé en réunion de concertation, dans un souci qualitatif, les travaux de réaménagement de l'espace public (L. Rège) seront à réaliser après la réalisation des travaux du projet du régent (Prado Alto). Cependant, à la vue de la temporalité de réalisation du gros oeuvre du chantier Prado Alto, des mesures pourront être étudiées en vue de s'assurer de la réalisation de ces travaux de requalification avant la fin de la concession.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019	%
		Cumul	Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	-9 890 902	-9 890 907	100%
2-Budget Travaux	-459 828		
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 078 998	-1 035 558	96%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-11 429 728	-10 926 465	96%

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



Au 31/12/2019, la totalité des cessions a été réalisée.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	42 828 519	42 828 519	100%
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 121 219	6 121 219	100%
1-Budget Cessions	48 949 738	48 949 738	100%

d. L'avancement des diverses recettes

L'opération a été également financée par :

- 4 participations constructeurs :
 - SCI SEQUOIA
 - LOISEAU
 - NEXITY
 - SCCV PLACE DU ROUET
 - des loyers
 - des remboursements des promoteurs

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	7 200	7 200	100%
A : 186/200-Participations Constructeurs	740 960	740 960	100%
A : 186/500-Produits de Gestion	1 389 645	1 389 645	100%
A : 186/501-Produits Divers	616 470	616 470	100%
A : 186/A401-Produits Financiers	17 473	17 473	100%
3-Budget Divers	2 771 748	2 771 748	100%

e. L'avancement des participations du concédant

L'opération a été équilibrée par :

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

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850	709 955	67%
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	21 549 980	21 549 981	100%
4-Budget Participations	22 605 830	22 259 936	98%

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



Les dossiers de rétrocession de l'ensemble des aménagements réalisés sur cette opération sont toujours propriétés de la SOLEAM, et ont été établis et soumis au divers services gestionnaires, via le recours à un AMO.

Les directions des services des espaces verts, de l'éclairage, de l'eau, de l'assainissement et du pluvial ainsi que la propreté urbaine ont remis leur décision de prise en gestion sans travaux supplémentaires.

Comme décrit précédemment, en lien avec la Directions des services de la voirie, des travaux de mise en conformité seront réalisés préalablement à la prise en gestion par ledit service. Une première approche du montant des travaux de mise en conformité établie selon les demandes du service de la voirie fait état d'un montant de l'ordre de 80K€ ht qui feront l'objet d'une consultation au 1^{er} trimestre 2020, pour une réalisation et une livraison au premier semestre 2020.. Ces travaux seront réalisés après un accord du service concerné relatif à une prise en gestion immédiate après livraison des travaux.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 162 974 €TTC à comparer à 30 856 €TTC payées soit un écart de -132 118€.

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 186/110-Frais d'Acquisition		-4 124	4 124	
1-Budget Foncier		-4 124	4 124	

Le montant des dépenses de foncier prévues était de 0 € à comparer à 4 124 € payées, l'écart de +4 124€ s'explique par :

-Des frais d'acquisitions supplémentaires relatifs à la modification de l'assiette de la copropriété du 132-138 rue Cantini concernant la division du lot 200 (prise en charge à hauteur de 1/3 du montant total).

b. Les dossiers en phase « Travaux »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-30 000		-30 000	-100%
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000		-96 000	-100%
2-Budget Travaux	-126 000		-126 000	-100%

Le montant des dépenses prévues était de 126 000 €, l'écart de -126 000 € s'explique par :

-Les travaux de raccordements des îlots (3.1 , 3.4 et 3.5) sont décalés du fait du retard pris par les travaux de construction du projet de la SCi le Regent sur 2019 (prado Alto). Ceux-ci seront réalisés en fonction de l'avancement dudit programme, probablement sur 2020.

-Les travaux de mise en conformité des espaces liés à la voirie ont été décalés au 1^{er} semestre 2020 du fait de la nécessité de mise au point des prestations à réaliser avec les services voirie et foncier de la Métropole.

c. Le budget « Dépenses annexes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 186/500-Charges de Gestion	-1 662	-1 240	-422	-25%
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-2 728	-1 459	-1 269	-47%
B : 186/502-Assurance	-465	-81	-384	-83%
B : 186/503-Taxes Foncières	-1 290	-228	-1 062	-82%
B : 186/507-AMO Rétrocession	-9 450	-7 212	-2 238	-24%
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-3 000		-3 000	-100%
B : 186/509-Frais de Commercialisation		-240	240	
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-3 177	-4 272	1 095	34%
3-Budget Dépenses Annexes	-21 772	-14 732	-7 040	-32%

Le montant des dépenses prévues était de 21 772 € à comparer à 14 732 € payées, l'écart de – 7 040 € s'explique par :

- Poste 501 : la Taxe sur les salaires est répartie en fonction du montant des recettes non taxables sur la totalité des recettes non taxables (toutes opérations confondues). Son montant a été surprovisionné.
- Poste 502 : seul le 9 rue Blanche est assuré.
- Poste 503 : la Taxe foncière sur le 9 blanche a été surévaluée et le bien cédé en cours d'année.
- Poste 507 : le solde de l'AMO rétrocession a été décalé au 1^{er} semestre 2020 en lien avec les travaux de voirie précité.
- Poste 508 : le montant prévisionnel d'entretien sera intégré aux travaux de voirie.
- Poste 509 : réalisation des diagnostics réglementaires en vue de la cession du bien situé au 9 rue Blanche, dans frais de commercialisation.
- Poste 510 : les Charges de gestion locatives sont plus importantes que prévues du fait de la vente du bien situé 9 rue blanche en fin d'année.

d. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 702	-800	-3 902	-83%
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-10 500	-11 200	700	7%
4-Budget Remuneration	-15 202	-12 000	-3 202	-21%

-Le poste rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses, moins importantes que prévues du fait du décalage au premier trimestre 2020 des travaux en vue de la prise en gestion par le service compétent.

-Le poste rémunération sur recettes suit l'évolution des recettes, plus importantes que prévues du fait de la cession du 9 blanche pour 10K€ de plus.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 150 000 €TTC à comparer à 160 000 €TTC reçues soit un écart de 10 000€ .

a. Les cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
1-Budget Cessions	150 000	160 000	10 000	-7%

La SOLEAM a signé le 6 novembre 2019 l'acte notarié avec un particulier pour la cession de l'appartement au 9 rue blanche.

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +3 244 590 €

Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +231 616 €

Trésorerie réelle fin 2019 : + 373 886 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

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

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

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

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

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

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne le foncier

Une provision de **2 K€ HT** pour les frais d'échange foncier sur le 10 Impasse des économies répartie sur 2020/2021.

b. En ce qui concerne les travaux

-Une première estimation fait état d'un ratio de l'ordre de 300€/m² d'espace public à réaménager, soit pour le cas d'espèce une enveloppe de l'ordre de **275K€ HT** (études et travaux). La sélection de l'équipe de Maîtrise d'oeuvre sera réalisée début 2020 avec une consultation lancée au 03 décembre 2019 et une remise des offres attendue au 13 janvier 2020. Une première approche définit la surface concernée, comme approssimativement comprise entre 800 et 1000 m² d'espace public à réaménager.

NB :Les travaux du projet immobilier « Prado Alto » semblent suspendus. En cas de retard ou d'ajournement, des dispositions seront recherchées pour terminer les travaux avant la fin de la concession.

- Une provision de **82,5K€ HT** est inscrite afin d'assurer en 2020 les **raccordements** du programme immobilier des lots 3.1 à 3.5 et des travaux de reprise et de **réaménagement** de la rue Louis Rège. Le solde en 2021.

-Des travaux de mise en conformité seront à réaliser début 2020 (1^{er} semestre) en vue de la retrocession au service de la voirie des équipements réalisés par la SOLEAM. Une première approche des travaux à réaliser fait état d'un montant d'environ **80K€ HT**. Le programme des travaux ayant été préalablement défini entre les services et la SOLEAM.

-Il est envisagé de maintenir une provision de **28K€ HT** en 2021 dans le poste aléas afin de tenir compte de travaux supplémentaires susceptibles d'être décidés par notre concédant.

c. En ce qui concerne les honoraires techniques

Engagement sur le premier trimestre 2020 de la maîtrise d'œuvre relative au réaménagement de l'espace public sur L. Rege apres réalisation du programme immobilier Prado Alto pour un montant de **33,7K€ HT**.Cette somme sera répartie entre 2020 et 2021.

Une provision de **2,5K€ HT** est maintenue concernant les frais de géomètres.

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

-Provision de 6 462€ pour l'affectation de la TS (liée à la participation reçue 2019 et à recevoir 2021).

-Provision de la TF 2020/2021 concernant le 10 Impasse des économies, soit environ 90€.

-Provision de 7 598€ pour lancement de l'appel d'offres travaux.

-La rétrocession des voies et ouvrages réalisés par l'aménageur dans le cadre de la ZAC et destinés à être incorporés dans le domaine public, engagée fin 2017 via le recours à un AMO est prévue pour être finalisée sur 2020 pour la voirie, dernier élément non rétrocédé .

-Prévision de remboursement des appels de fonds du 9 blanche par le syndic IMMO DE France pour 1 208€.

e. En ce qui concerne la rémunération de l'aménageur

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2020 : 202 097 € soit 10 113€ de rémunération

Base 2021 : 240 518 € soit 12 033€ de rémunération

-Rém. de liquidation : 0,5% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors frais de relogement non rémunérables, dépenses non rémunérables,rémunérations du concessionnaire et fais financiers)

Budget foncier HT : 43 151 561€

Budget travaux HT : 9 555 702€

Budget divers HT : 2 583 353€ + 2 600 832€ = 5 184 185€

Budget cessions HT : 41 908 341€

TOTAL : 99 799 789€/2=49 899 895€*0,5% =249 498€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de participation

Il est prévu le versement de 345K€ de participation du concédant en 2021 , budget constant.

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

I - LES DÉPENSES

1.1. Budget Foncier et Relogement

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART Budget approuvé Budget actualisé
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 599 349	-1 605 508	6 159
B : 186/200-Etudes Générales	-230 665	-230 665	
1-Budget Foncier	-42 631 370	-42 637 529	6 159
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	
TOTAL BUDGET FONCIER	-44 606 578	-44 612 737	6 159

L'évolution du poste « frais d'acquisition » correspond à des frais d'acquisitions supplémentaires relatifs à la modification de l'assiette de la copropriété du 132-138 rue Cantini concernant la division du lot 200 (prise en charge à hauteur de 1/3 du montant total) pour 4 124€.

Une provision a été constituée afin de tenir compte d'éventuels frais de notaire pour rétrocession.

1.2. Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART Budget approuvé Budget actualisé
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-8 269 776	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-275 000	-275 000	
B : 186/320-Aléas	-30 000	-28 190	-1 810
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-80 000	-80 000	
2-Budget Travaux	-385 000	-383 190	-1 810
B : 186/400-Honoraires Techniques	-567 036	-574 806	7 770
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géométries	-2 500	-2 500	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-324 738	
2b-Budget Honoraires Techniques	-894 274	-902 044	7 770
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-9 549 050	-9 555 010	5 960

L'augmentation du poste « honoraires techniques » correspond essentiellement au montant du marché de Maitrise d'œuvre de la requalification de l'espace public L. Règle dont le cout réel est de l'ordre de 33K€ pour un prévisionnel à 25K€ au 31/12/18, d'où l'écart constaté.

1.3. Charges de gestion et frais de commercialisation

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART
	Budget approuvé	Budget actualisé	
B : 186/500-Charges de Gestion	-875 000	-874 386	-614
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000	-171 511	3 511
B : 186/502-Assurance	-68 367	-67 672	-695
B : 186/503-Taxes Foncières	-881 126	-878 860	-2 266
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-42 582	-42 582	
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,)	-40 000	-40 000	
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-6 000	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-28 584	-3 870
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-141 809	-142 009	200
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-473 341	-473 495	154
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Dépenses Annexes	-2 847 300	-2 843 720	-3 580

Le budget « charges de gestion » a été légèrement moins consommé (-614€) que prévisionnellement.

L'augmentation du poste « dépenses non rémunérables » résulte du paiement des taxes sur salaires, taxe induite par le versement des participations à l'équilibre.

La baisse du poste « taxe foncière » (- 2 266€) résulte de la cession du bien localisé au 9 rue blanche. De même que pour le poste « Assurance » avec la cessation d'assurance du bien précité.

La baisse du poste « Entretien -Gestion propriétés » résulte de :

- la diminution des propriétés de la SOLEAM sur cette opération et par conséquent des modalités de gestion attenantes,
- de l'avancement d'une partie des prises en gestion (espaces verts notamment).

Les frais de commercialisation du 9 rue blanche ont été légèrement plus importants que prévus.

L'augmentation du poste de « charges de gestion locatives » résulte d'une avance sur les charges du 9 rue blanche avant cession, cette avance devra faire l'objet d'un remboursement au prorata.

1.4. Rémunérations du concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART	
			Budget approuvé	Budget actualisé
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225		
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480		
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 738 856	-2 739 106	250	
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 979 943	-2 980 643	700	
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073		
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 988	-249 498	510	
4-Budget Remuneration	-6 603 565	-6 605 025	1 460	

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

L'augmentation du poste « rémunération sur recettes » résulte de la cession de l'appartement au 9 blanche à un prix majoré de 10 000€

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

1.5. Frais financiers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART	
			Budget approuvé	Budget actualisé
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652		

RAS

II - LES RECETTES

2.1. Budget Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART	
			Budget approuvé	Budget actualisé
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 843 113	35 843 113		
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 055 228	6 065 228	10 000	
1-Budget Cessions	41 898 341	41 908 341		10 000

La hausse de 10K€ du budget cession du diffus est la résultante de la hausse du prix de cession du bien immobilier situé au 9 rue blanche.

2.2. Budget divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART	
			Budget approuvé	Budget actualisé
A : 186/102-Remboursement Préfinancement Concertation	6 000	6 000		
A : 186/200-Participations Constructeurs	702 439	702 439		
A : 186/500-Produits de Gestion	1 347 865	1 347 865		
A : 186/501-Produits Divers	544 528	544 528		
A : 186/A401-Produits Financiers	17 474	17 474		
3-Budget Divers	2 618 306	2 618 306		

RAS

2.3. Participations des collectivités

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	ECART	
			Budget approuvé	Budget actualisé
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850	1 055 850		
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	20 550 646		
4-Budget Participations	21 606 496	21 606 496		

RAS

* * *

*

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	TVA TTC au 31/12/19	
		Budget actualisé	
1-Budget Foncier	-42 637 529	-149 883	-42 787 412
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-274 951	-2 250 159
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-1 621 131	-9 890 907
2-Budget Travaux	-383 190	-76 638	-459 828
2b-Budget Honoraires Techniques	-902 044	-176 954	-1 078 998
3-Budget Dépenses Annexes	-2 843 720	-182 125	-3 025 845
4-Budget Remuneration	-6 605 025		-6 605 025
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652		-2 516 652
Sous-total dépenses	-66 133 144	-2 481 682	-68 614 826
1-Budget Cessions	41 908 341	7 041 397	48 949 738
3-Budget Divers	2 618 306	153 443	2 771 749
4-Budget Participations	21 606 496	999 335	22 605 831
Sous-total recettes	66 133 143	8 194 175	74 327 318
Sous-total TVA résiduelle		1	-5 712 492

Echéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget approuvé	HT au 31/12/19 Budget actualisé	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019 Cumul	2020 Prév.	Fin 13/08/2021	Ecart sur budget
B : 186/100-Acquisitions	-34 983 570	-34 983 570	-1 497	-34 985 067	-34 985 067			
B : 186/105-Acquisitions pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786		-5 817 786	-5 817 786			
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 599 349	-1 605 508	-102 488	-1 707 996	-1 705 996	-1 000	-1 000	6 159
B : 186/200-Etudes Générales	-230 665	-230 665	-45 898	-276 563	-276 563			
1-Budget Foncier	-42 631 370	-42 637 529	-149 883	-42 787 412	-42 785 412	-1 000	-1 000	6 159
1a-Budget Relogement	-1 975 208	-1 975 208	-274 951	-2 250 159	-2 250 159			
2-Budget Travaux Réalisés	-8 269 776	-8 269 776	-1 621 131	-9 890 907	-9 890 907			
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-275 000	-275 000	-55 000	-330 000		-99 000	-231 000	
B : 186/320-Aléas	-30 000	-28 190	-5 638	-33 828			-33 828	-1 810
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-80 000	-80 000	-16 000	-96 000		-96 000		
2-Budget Travaux	-385 000	-383 190	-76 638	-459 828		-195 000	-264 828	-1 810
B : 186/400-Honoraires Techniques	-567 036	-574 806	-112 806	-687 612	-647 172	-19 198	-21 242	7 770
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géométries	-2 500	-2 500	-500	-3 000		-1 500	-1 500	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-324 738	-324 738	-63 648	-388 386	-388 386			
2b-Budget Honoraires Techniques	-894 274	-902 044	-176 954	-1 078 998	-1 035 558	-20 698	-22 742	7 770
B : 186/500-Charges de Gestion	-875 000	-874 386	-110 054	-984 440	-984 171	-280	11	-614
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000	-171 511		-171 511	-165 049	-2 819	-3 643	3 511
B : 186/502-Assurance	-68 367	-67 672		-67 672	-67 672			-695
B : 186/503-Taxes Foncières	-881 126	-878 860		-878 860	-878 774	-43	-43	-2 266
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-42 582	-42 582	-8 343	-50 925	-50 925			
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,)	-40 000	-40 000	-7 876	-47 876	-40 278	-7 598		
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-6 000	-6 000	-1 200	-7 200	-7 200			
B : 186/507-AMO Rétrocession	-30 000	-30 000	-6 000	-36 000	-16 662	-19 338		
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-32 454	-28 584	-3 297	-31 881	-31 881			-3 870
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-141 809	-142 009	-27 791	-169 800	-169 800			200
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-473 341	-473 495	-17 564	-491 059	-492 267	1 208		154
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621		-88 621	-88 621			
3-Budget Dépenses Annexes	-2 847 300	-2 843 720	-182 125	-3 025 845	-2 993 300	-28 870	-3 675	-3 580
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225		-76 225	-76 225			
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480		-434 480	-434 480			
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 738 856	-2 739 106		-2 739 106	-2 716 960	-10 113	-12 033	250
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 979 943	-2 980 643		-2 980 643	-2 980 643			700
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073		-125 073	-125 073			
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 988	-249 498		-249 498			-249 498	510
4-Budget Remuneration	-6 603 565	-6 605 025		-6 605 025	-6 333 381	-10 113	-261 531	1 460
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652		-2 516 652	-2 516 652			
Sous-total dépenses	-66 123 145	-66 133 144	-2 481 682	-68 614 826	-67 805 369	-255 681	-553 776	9 999
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	35 843 113	35 843 113	6 985 406	42 828 519	42 828 519			
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumppm	6 055 228	6 065 228	55 991	6 121 219	6 121 219			10 000
1-Budget Cessions	41 898 341	41 908 341	7 041 397	48 949 738	48 949 738			10 000
3-Budget Divers	2 618 306	2 618 306	153 443	2 771 749	2 771 749			
A : 186/400-Participations Metropole à l'Équilibre	1 055 850	1 055 850		1 055 850	709 955		345 895	
A : 186/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	20 550 646	20 550 646	999 335	21 549 981	21 549 981			
4-Budget Participations	21 606 496	21 606 496	999 335	22 605 831	22 259 936		345 895	
Sous-total recettes	66 123 143	66 133 143	8 194 175	74 327 318	73 981 423		345 895	10 000
Sous-total TVA résiduelle	2	1		-5 712 492	-5 802 167		89 675	1
Trésorerie brute						373 887	118 206	

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	ECART
	Budget approuvé	Budget actualisé	
B : 186/100-Acquisitions	-34 985 067	-34 985 067	
B : 186/105-Acquisitons pour Relogement	-5 817 786	-5 817 786	
B : 186/110-Frais d'Acquisition	-1 701 870	-1 707 996	6 126
B : 186/200-Etudes Générales	-276 563	-276 563	
1-Budget Foncier	-42 781 286	-42 787 412	6 126
1a-Budget Relogement	-2 250 159	-2 250 159	
2-Budget Travaux Réalisés	-9 890 902	-9 890 907	5
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-330 000	-330 000	
B : 186/320-Aléas	-36 000	-33 828	-2 172
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000	-96 000	
2-Budget Travaux	-462 000	-459 828	-2 172
B : 186/400-Honoraires Techniques	-678 281	-687 612	9 331
B : 186/401-Ilots 3.1, 3.4, 3.5 Géomètres	-3 000	-3 000	
B : 186/402-Honoraires Techn sur Démolitions	-388 386	-388 386	
2b-Budget Honoraires Techniques	-1 069 667	-1 078 998	9 331
B : 186/500-Charges de Gestion	-985 064	-984 440	-624
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-168 000	-171 511	3 511
B : 186/502-Assurance	-68 522	-67 672	-850
B : 186/503-Taxes Foncières	-881 126	-878 860	-2 266
B : 186/504-Contentieux,Procédure	-50 924	-50 925	1
B : 186/505-Frais Divers (Repro, Publicité,)	-47 876	-47 876	
B : 186/506-Préfinancement Concertation Ilot 3.1,3.4 et 3.5	-7 200	-7 200	
B : 186/507-AMO Rétrocession	-36 000	-36 000	
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-36 525	-31 881	-4 644
B : 186/509-Frais de Commercialisation	-169 561	-169 800	239
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-491 169	-491 059	-110
B : 186/A510-TVA non Récupérable	-88 621	-88 621	
3-Budget Dépenses Annexes	-3 030 588	-3 025 845	-4 743
B : 186/A300-Rémunération Etudes Société	-76 225	-76 225	
B : 186/A301-Rémunération sur Relogement	-434 480	-434 480	
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-2 738 856	-2 739 106	250
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-2 979 943	-2 980 643	700
B : 186/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-125 073	-125 073	
B : 186/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-248 988	-249 498	510
4-Budget Remuneration	-6 603 565	-6 605 025	1 460
5-Budget Frais Financiers	-2 516 652	-2 516 652	
Sous-total dépenses	-68 604 819	-68 614 826	10 007
A : 186/100-Cessions Terrains et Commerces	42 828 519	42 828 519	
A : 186/110-Cessions en Diffus+cumpm	6 111 219	6 121 219	10 000
1-Budget Cessions	48 939 738	48 949 738	10 000
3-Budget Divers	2 771 749	2 771 749	
4-Budget Participations	22 605 831	22 605 831	
Sous-total recettes	74 317 318	74 327 318	10 000
Sous-total TVA résiduelle	-5 712 499	-5 712 492	-7

Ecart Année 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	Ecart	Variation %
B : 186/110-Frais d'Acquisition		-4 124	4 124	
1-Budget Foncier		-4 124	4 124	
B : 186/313-Raccordements et Réaménagement Prado Alto Ilots 3.1, 3.4, 3.5	-30 000		-30 000	-100%
B : 186/353-Travaux de Mise en Conformité pour Rétrocession	-96 000		-96 000	-100%
2-Budget Travaux	-126 000		-126 000	-100%
B : 186/500-Charges de Gestion	-1 662	-1 240	-422	-25%
B : 186/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-2 728	-1 459	-1 269	-47%
B : 186/502-Assurance	-465	-81	-384	-83%
B : 186/503-Taxes Foncières	-1 290	-228	-1 062	-82%
B : 186/507-AMO Rétrocession	-9 450	-7 212	-2 238	-24%
B : 186/508-Entretien-Gestion Propriétés	-3 000		-3 000	-100%
B : 186/509-Frais de Commercialisation		-240	240	
B : 186/510-Charges de Gestion Locative	-3 177	-4 272	1 095	34%
3-Budget Dépenses Annexes	-21 772	-14 732	-7 040	-32%
B : 186/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-4 702	-800	-3 902	-83%
B : 186/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-10 500	-11 200	700	7%
4-Budget Remuneration	-15 202	-12 000	-3 202	-21%
Sous-total dépenses	-162 974	-30 856	-132 118	-81%
1-Budget Cessions	150 000	160 000	10 000	-7%
Sous-total recettes	150 000	160 000	10 000	-7%
C : 186/A520-Crédit de TVA Remboursé		152	-152	
D : 186/A620-Remboursement Avances	-3 000 000	-3 000 000		
Sous-total trésorerie transitoire	-3 000 000	-2 999 848	-152	0%
Variation	-3 012 974	-2 870 704	-142 270	-5%