

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU  
CONSEIL DE LA METROPOLE**

**APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019 DE LA ZONE D'ACTIVITÉS CONCERTÉE SAUMATY SEON À MARSEILLE - PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN. APPROBATION DE L'AVENANT N°21**

Présentation de l'opération :

La ZAC de Saumaty-Séon a été créée le 10 juillet 1987, elle s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) avec pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois. Les objectifs du programme de construction sont de 200 000 m<sup>2</sup> SDP dont 140 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 60 000 m<sup>2</sup> de logement.

Par Délibération URB 043-7935/19/CM en date du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon à Marseille.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 035-6457/19/CM du 20 juin 2019.

L'avenant 21, présenté conjointement au présent CRAC, a pour objet la prorogation d'une année, jusqu'au 13 Janvier 2022, pour mener à bien la fin des procédures judiciaires ainsi que les commercialisations et travaux en cours.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2019 et l'avenant 21 à la concession d'aménagement.

Avancement de l'opération :

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent, aux terrains d'assiette de voies publiques qui n'ont pas encore pu être rétrocédées à la Métropole ainsi qu'à 4 terrains restant à commercialiser : « terrain Rouvière », 42 traverse Bruno Razzoli, 1 imp Guichard et rue Henri et Antoine Maurras.

À la demande de la Métropole, un terrain correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO concerné par une réservation du PLUi pour le Pôle multimodal de Saint André a fait l'objet d'une préemption par l'aménageur au premier trimestre 2020.

Il reste 2 procédures judiciaires à mener à terme.

La SOLEAM détient encore 4 700 m<sup>2</sup> de terrains à bâtir répartis entre les 4 tenements évoqués ci avant. La constructibilité de ces terrains est estimée à 1 600 m<sup>2</sup> sdp. Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 172 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit 86% de l'objectif de 200 000 m<sup>2</sup> sdp), dont 112 900 m<sup>2</sup> pour de l'activité

(soit 81% de l'objectif de 140 000 m2 sdp) et 60 000 m2 pour du logement (soit 100% de l'objectif de 60 000 m2 sdp).

Les équipements publics de la concession (anciennement ZAC) ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, une Maison pour Tous, des parkings et places. Il reste des travaux de remise à niveau, liés au vieillissement des voies, nécessaires pour finaliser les remises d'ouvrages à la Métropole. Le maillage de la rue Antoine Maurras avec la contre-allée André Roussin doit se réaliser en 2020.

Activité de la concession sur l'exercice écoulé (2019) :

L'acquisition prévue, à titre gratuit, auprès de la Métropole, du terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard a abouti en 2019. Le projet d'acquisition du terrain du Mail des écoles de St Henri a été abandonné. La Métropole en reste propriétaire dans la perspective d'une clôture prochaine de la concession.

La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir un projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2019 car le montage technique du projet a abouti à des difficultés de financement. La signature a de ce fait été annulée. Un compromis de vente relatif au terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (1 078 m2) a été signé en décembre 2019.

Le processus de remise en gestion à la Métropole, des ouvrages réalisés par l'aménageur se poursuit en 2020 et 2021 jusqu'à finalisation.

Activité de la concession prévue pour 2020 jusqu'à sa clôture en janvier 2022 :

En 2020, la SOLEAM prévoit la préemption de l'emprise foncière correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO effectuée à la demande du concédant et la finalisation de l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre au 1 impasse Guichard.

La SOLEAM projette de commercialiser en 2020 et 2021, deux des derniers terrains à bâtir de la concession,

- le terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (portant 300m<sup>2</sup> de sdp)

- le terrain de la rue Henri et Antoine Maurras (1 006 m2) que la RTE souhaite acquérir afin de créer un accès supplémentaire au transformateur de Saint André.

Il est à noter que SOLEAM recherche également un nouvel acquéreur pour le terrain Rouvière. La finalisation des commercialisations est prévue d'ici le terme de la concession prorogée. Pour l'instant, l'aménageur a inscrit ces terrains en biens de retour au concédant dans le CRAC. Soit ces terrains seront finalement cédés, soit la Métropole se substituera à la SOLEAM dans les compromis de ventes qui auront pu être signés ou rachètera les terrains non cédés.

La SOLEAM va réaliser en 2020 et 2021 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement et la démolition de la construction au 63/65 rue Condorcet (la résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL étant effective depuis décembre 2019).

Le CRAC se présente de la façon suivante :

Dépenses :

\* Sur l'exercice écoulé :

Les dépenses s'élèvent à 226 175 euros TTC, soit une baisse de 63 913 euros (-22%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

\* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, la TVA résiduelle ayant été réglée à 100% au 31/12/2019, s'élève à 39 746 658 euros TTC, soit 86% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession (46 113 179 euros).

\* Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 46 113 179 euros.

TVA résiduelle : 1 696 064 euros (soit 4%)

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +4 817 425 euros, soit +12%.

Recettes :

\* Sur l'exercice écoulé :

Les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 177 380 euros TTC, soit une baisse de 827 658 euros (-82%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

\* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 40 033 401 euros, soit 87 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la concession (46 113 179 euros).

\* Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 46 113 179 euros.

Les recettes prévisionnelles augmentent de 4 817 425 euros, soit + 11,5%.

Participations du concédant :

Le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan est augmentée de 65 934 euros soit une participation de 14 294 447 euros.

En numéraire : 10 872 613 euros

En apport foncier : 3 421 834 euros dont un apport estimé à 3 267 544 euros par la Ville de Marseille.

La somme de 14 672 834 euros a déjà été versée au 31 décembre 2019. La différence de 378 387 euros sera donc reversée au concédant à la clôture de la concession en janvier 2022.

Il est à noter que l'apport foncier de la Métropole estimé à 260 000 euros a été ramené à 154 290 euros par rapport au CRAC précédent. En effet, la Métropole conservera le foncier du mail des Ecoles de Saint-Henri. En conséquence, la totalité de l'apport foncier a été réalisée en 2019.

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

#### ■ Séance du 15 Octobre 2020

14611

#### ■ Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la Zone d'Activités Concertée Saumaty Seon à Marseille - Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan

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

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

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

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

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

La ZAC de Saumaty-Séon, qui s'étend sur 60 ha dans les quartiers Nord de Marseille (13016) a pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches

des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié à trois reprises, par délibérations du Conseil Municipal

de Marseille n°91/519/U du 30 septembre 1991 et n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de Communauté Marseille Provence Métropole n°AEC 003-482/11/CC du 8 juillet 2011.

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

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

Les objectifs du programme de construction sont de 200 000 m<sup>2</sup> SDP dont 140 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 60 000 m<sup>2</sup> de logement

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°20, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 18 octobre 2018 avait prorogé la durée de la concession de deux années, jusqu'au 13 janvier 2021. L'avenant 21, présenté conjointement au présent CRAC, a pour objet la prorogation d'une année, jusqu'au 13 Janvier 2022, pour mener à bien la fin des procédures judiciaires ainsi que les commercialisations et travaux en cours.

Par Délibération URB 043-7935/19/CM en date du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon à Marseille.

Le CRAC au 31 décembre 2018 a été approuvé par délibération URB 035-6457/19/CM du 20 juin 2019.

L'objet du présent rapport est de présenter au Conseil de la Métropole le compte rendu annuel de la concession établi au 31 décembre 2019 et l'avenant 21 à la concession d'aménagement.

#### AVANCEMENT DE L'OPERATION :

##### \* Maîtrise foncière :

Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent, aux terrains d'assiette de voies publiques qu'elle a aménagées au titre du programme des équipements publics de la ZAC et qui n'ont pas encore pu être rétrocédées à la Métropole ainsi qu'à 4 terrains restant à commercialiser : « terrain Rouvière », 42 traverse Bruno Razzoli, 1 imp Guichard et rue Henri et Antoine Maurras.

À la demande de la Métropole, un terrain correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO concerné par une réservation du PLUi pour le Pôle multimodal de Saint André a fait l'objet d'une préemption par l'aménageur au premier trimestre 2020.

##### \* Procédures en contentieux en cours :

Résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL - immeuble n° 63-65 rue Condorcet : La SOLEAM doit mener à son terme la procédure, la SCI AWAL ayant fait appel du jugement du TGI du 14 mars 2017 prononçant la résolution de la vente. Cette résolution a été prononcée par voie judiciaire en décembre 2019.

Expulsion de l'association « Tapis Vert » occupant sans droit ni titre le n°1 impasse Guichard : la procédure d'expulsion engagée par la SOLEAM en 2018 n'a pu aboutir faute pour la SOLEAM d'être propriétaire du n°1 impasse Guichard. Une nouvelle procédure a été lancée en 2019, SOLEAM étant propriétaire depuis mars 2019. Le jugement rendu courant décembre 2019 s'est révélé favorable à SOLEAM avec autorisation d'expulsion de l'occupant.

\* Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

La SOLEAM détient encore 4 700 m<sup>2</sup> de terrains à bâtir répartis entre les 4 tènements évoqués ci avant. La constructibilité de ces terrains est estimée à 1 600 m<sup>2</sup> sdp.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 172 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit 86% de l'objectif de 200 000 m<sup>2</sup> sdp), dont 112 900 m<sup>2</sup> pour de l'activité (soit 81% de l'objectif de 140 000 m<sup>2</sup> sdp) et 60 000 m<sup>2</sup> pour du logement (soit 100% de l'objectif de 60 000 m<sup>2</sup>

sdp).

\* Aménagement des équipements publics :

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

Il reste des travaux de remise à niveau, liés au vieillissement des voies, nécessaires pour finaliser les remises d'ouvrages à la Métropole. Le maillage de la rue Antoine Maurras avec la contre-allée André Roussin doit se réaliser en 2020.

ACTIVITE DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ECOULE (2019) :

\* Maîtrise foncière :

L'acquisition prévue, à titre gratuit, auprès de la Métropole, du terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard a abouti en 2019.

Le projet d'acquisition du terrain du Mail des écoles de St Henri a été abandonné. La Métropole en reste propriétaire dans la perspective d'une clôture prochaine de la concession.

\* Commercialisation de terrains :

La signature de l'acte authentique relatif à la cession à la LOGIREM du terrain "Rouvière" (devant accueillir un projet d'habitat participatif porté par l'association Corail) n'a pas pu intervenir en 2019 car le montage technique du projet a abouti à des difficultés de financement. La signature a de ce fait été annulée.

Un compromis de vente relatif au terrain à bâtir du n°42 traverse Bruno Razzoli (1 078 m<sup>2</sup>) a été signé en décembre 2019.

\* Etudes :

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de parachèvement des voies publiques du secteur « Séon » ont été poursuivies en 2019.

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

\* Travaux d'aménagement des équipements publics :

Dans le secteur « Saumaty », les travaux d'élargissement de la traverse Va à la Mer ont été réceptionnés à l'été 2019 et les réserves ont été levées.

Par ailleurs, SOLEAM a mis en place un diagnostic de l'ensemble des ouvrages restant à remettre en gestion auprès des différents services municipaux, métropolitains et des concessionnaires, qui permet d'identifier les travaux de remise à niveau préalables à la prise en gestion par les collectivités.

Le processus de remise en gestion des ouvrages se poursuit en 2020 et 2021 jusqu'à finalisation.

ACTIVITE DE LA CONCESSION PREVUE POUR 2020 JUSQU'A SA CLOTURE EN JANVIER 2022 :

\* Maîtrise foncière :

La SOLEAM prévoit :

- la préemption de l'emprise foncière correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO effectuée à la demande du concédant.

- la finalisation de l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre au 1 impasse Guichard.

\* Commercialisation de terrains :

La SOLEAM projette de commercialiser en 2020 et 2021, deux des derniers terrains à bâtir de la concession, d'une contenance globale de 1 450 m<sup>2</sup> et portant une sdp potentielle de 300 m<sup>2</sup> :

- le terrain à bâtir du n°1 impasse Guichard (portant 300m<sup>2</sup> de sdp)

- le terrain de la rue Henri et Antoine Maurras (1 006 m<sup>2</sup>) que la RTE souhaite acquérir afin de créer un accès supplémentaire au transformateur de Saint André.

Il est à noter que SOLEAM recherche également un nouvel acquéreur pour le terrain Rouvière.

La finalisation des commercialisations pour les 4 terrains restants : traverse Razzoli, l'impasse Guichard, rue Maurras et Rouvière est prévue d'ici le terme de la concession prorogée. Pour l'instant, l'aménageur a inscrit ces terrains en biens de retour au concédant dans le CRAC. Soit ces terrains seront finalement cédés, soit la Métropole se substituera à la SOLEAM dans les compromis de ventes qui auront pu être signés ou rachètera les terrains non cédés.

\* Etudes :

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux d'élargissement du carrefour rue Rabelais/rue Elie Pelas seront finalisées en 2020.

Le diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder se poursuit en 2020 et 2021 jusqu'à finalisation. En parallèle SOLEAM poursuit le processus de remise en gestion auprès des services municipaux, métropolitains et des concessionnaires.

\* Travaux d'aménagement des équipements publics :

La SOLEAM va réaliser en 2020 et 2021 les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement :

- secteur « Saumaty » :

Divers travaux de réfection ponctuelle des revêtements de chaussée et trottoirs des voies identifiées par le diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder et levée des éventuelles réserves

- secteur « Séon » :

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

Divers travaux de réfection ponctuelle des revêtements de chaussée et trottoirs des voies identifiées par le diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder et levée des éventuelles réserves

\* Travaux de démolition :

La SOLEAM va réaliser en 2020 et 2021 la démolition de la construction au 63/65 rue Condorcet (la résolution judiciaire de la vente à la SCI AWAL étant effective depuis décembre 2019).

Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 s'établit comme suit :

DEPENSES :

\* Sur l'exercice écoulé :

Sur l'exercice 2019, les dépenses s'élèvent à 226 175 euros TTC, soit une baisse de 63 913 euros (-22%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse sur le budget Foncier de 112 114 euros consécutive au différé de la résolution de la vente à la SCI AWAL prononcée par voie judiciaire en décembre 2019 (-90 000 euros). Les délais d'appel étant purgés au premier trimestre 2020.

- d'une augmentation sur le budget Foncier Acquisition Métropole de 74 290 euros consécutive aux acquisitions réalisées en 2019 auprès de la Métropole à un montant plus élevé après l'estimation des domaines.

- d'une baisse du budget Mise en état des sols (phase travaux) de 20 848 euros consécutive à la non-utilisation de cette provision pour l'évacuation de déchets souillés.

- d'une légère baisse du budget Dépenses Annexes de 11 234 euros consécutive à une réduction des charges de gestion.

- d'une légère baisse du budget Rémunérations de 16 971 euros consécutive à la baisse des dépenses et recettes par rapport aux prévisions.

Il est à noter que ces légères baisses sont compensées par l'augmentation du budget Honoraires Techniques de 25 621 euros correspondant aux honoraires techniques de maîtrise d'œuvre pour la traverse Va à la mer et le bouclage de la rue Maurras sur l'avenue Roussin.

\* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des dépenses, la TVA résiduelle ayant été réglée à 100% au 31/12/2019, s'élève à 39 746 658 euros TTC, soit 86% du montant des dépenses figurant au bilan prévisionnel de la concession (46 113 179 euros).

Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- dépenses foncières (Foncier Métropole + Foncier) : 10 163 045 euros, soit 67,5% du budget foncier à terme figurant au bilan prévisionnel de la concession, (il est à noter que la préemption par SOLEAM de la concession NISSAN CAP JANET AUTO a été intégrée au bilan de la concession d'aménagement sur l'exercice 2020. De fait, cela produit une baisse significative du pourcentage d'avancement des dépenses foncières au 31/12/2019.

- dépenses travaux (Mise en état des sols + Travaux réalisés + Travaux secteur Seon + Travaux secteur Saumaty + Honoraires techniques) : 18 379 042 euros, soit 95% du budget travaux figurant au bilan prévisionnel de la concession,

- dépenses annexes (Charges de gestion + Impôts fonciers + Dépenses non rémunérables + Frais de commercialisation + TVA non récupérable) : 2 672 744 euros, soit 98% du budget des dépenses annexes figurant au bilan prévisionnel de la concession,

- rémunérations de la SOLEAM : 2 572 210 euros, soit 86% du budget des rémunérations figurant au bilan prévisionnel de la concession,

- frais financiers : 4 263 110 euros, soit 100 % du budget des frais financiers figurant au bilan prévisionnel de la ZAC, l'intégralité des emprunts étant à ce jour remboursée,

- TVA Résiduelle : 1 696 505 euros, soit 100% de la TVA Résiduelle à terme figurant au bilan prévisionnel de la concession.

\* Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des dépenses, TVA résiduelle comprise, s'élève à 46 113 179 euros. Il se répartit principalement entre :

- budget Foncier (dont la préemption Cap Janet Auto et études générales) : 15 025 269 euros (soit 32,5% du cout de l'opération),

- budget Travaux - mise en état des sols et budget Honoraires Techniques : 19 415 056 euros (soit 42%),

- budget Dépenses Annexes comprenant les charges de gestion, les impôts fonciers, les dépenses non rémunérables, les frais de commercialisation et la TVA non récupérable : 2 718 817 euros (soit 6%),

- budget "rémunérations de l'aménageur" : 2 994 861 euros (soit 6,5%),

- budget "Frais financiers" : 4 263 112 euros (soit 9%),

- et TVA résiduelle : 1 696 064 euros (soit 4%)

Cette répartition s'éloigne de celle du bilan prévisionnel précédemment approuvé.

Les dépenses prévisionnelles augmentent de +4 817 425 euros, soit +12%. Cette augmentation s'explique principalement par :

- une hausse significative du Budget Foncier de 4 747 113 euros consécutive à la préemption par SOLEAM de la concession NISSAN CAP JANET AUTO.
- une hausse du Budget Rémunérations de 193 836 euros essentiellement due à la rémunération sur dépenses (5%) du fait de la préemption de la concession NISSAN CAP JANET AUTO.
- une hausse du Budget Honoraires Techniques de 123 466 euros consécutive à l'engagement financier pour le marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'œuvre afin de mener à bien les procédures de rétrocession des ouvrages aux services des collectivités et aux concessionnaires.

Ces hausses de budgets étant partiellement compensées par :

- une baisse du Budget d'acquisition auprès de la Métropole de 105 710 euros due à l'annulation de l'apport foncier du terrain du Mail des écoles et la réévaluation du montant de l'acte d'apport foncier par France domaines pour le 1, impasse Guichard.
- une baisse des budgets Travaux, Mise en état des sols de 133 612 euros due principalement à un ajustement sur la base des marchés de travaux notifiés et des provisions revues à la baisse.

#### RECETTES :

\* Sur l'exercice écoulé

Sur l'exercice 2019, les recettes totales, y compris les participations du concédant à l'équilibre du bilan, s'élèvent à 177 380 euros TTC, soit une baisse de 827 658 euros (-82%) par rapport aux prévisions du bilan précédent.

Cet écart résulte principalement :

- d'une baisse du budget Cessions Activités de 25 480 euros consécutive au décalage des signatures de promesses de vente pour les cessions des terrains Maurras et imp. Guichard.
- d'une baisse du budget Cessions Logement de 875 358 euros consécutive principalement à l'annulation de la vente portant sur le terrain Rouvière à LOGIREM (-190 608 euros) et le décalage à 2020 du versement d'une participation constructeur par AMETIS dont le permis de construire a été attaqué (-660 000 euros).

Il est à noter que ces baisses sont partiellement compensées par l'augmentation du Budget Participations du concédant (apport foncier) de 74 290 euros suite à l'estimation des domaines.

\* Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 (en TTC) :

Au 31 décembre 2019, le montant cumulé des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 40 033 401 euros, soit 87 % du montant total des recettes figurant au bilan prévisionnel de la concession (46 113 179 euros). Ce montant se répartit essentiellement entre les postes suivants :

- cessions de terrains pour la création d'activités : 17 611 979 euros, soit 99,5 % du budget Cessions Activités figurant au bilan prévisionnel.

- cessions de terrains pour la création de logements : 5 080 032 euros, soit 88% du budget Cessions Logements figurant au bilan prévisionnel,
- subventions (FEDER) : 121 319 euros, soit 100% du budget Subventions figurant au bilan prévisionnel,
- divers (dont participations constructeurs aux équipements, produits de gestion, produits financiers) : 2 169 780 euros, soit 92% du budget Divers figurant au bilan prévisionnel,
- participations du Concédant (initialement la Ville puis la Métropole) à l'équilibre du bilan, en apport foncier et en numéraire : 14 672 834 euros, supérieur au budget participations à terme figurant au bilan prévisionnel.

\* Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 46 113 179 euros. Il se répartit principalement entre :

- cessions pour activités : 17 687 579 euros, soit 38% du montant total des recettes,
- cessions pour logements : 5 764 782 euros, soit 12% du montant total des recettes,
- cession des biens de retour 5 528 805 euros soit 12% du montant total des recettes
- recettes diverses : 2 349 790 euros, soit 5% du montant total des recettes. Les recettes diverses comprennent les participations constructeurs (0,4%), les participations autres et autres taxables (0,5%), les produits de gestion (3,5%) et les produits financiers (0,5%),
- participations de la Ville de Marseille et de la Métropole à l'équilibre du bilan de l'opération : 14 294 447 euros, soit 31% du montant total des recettes,
- le solde de 487 776 euros correspondant à des cessions autres déjà encaissées et à la subvention versée par le FEDER, soit 1% du montant total des recettes.

Cette répartition s'éloigne de celle du bilan prévisionnel précédent.

Les recettes prévisionnelles augmentent de 4 817 425 euros, soit + 11,5%. Cette augmentation s'explique principalement par des hausses et une baisse :

- une hausse significative du Budget Cessions Biens de retour de 4 577 397 euros consécutive au rachat par la Métropole du foncier de la concession NISSAN CAP JANET AUTO pour un montant de 4 940 000 euros (prix d'acquisition + frais de notaire + rémunération SOLEAM) non prévu initialement au bilan de la concession.

Les recettes de commercialisation des 4 terrains restant à commercialiser ont été supprimées et ces terrains sont inscrits désormais au CRAC en biens de retour, avec rachat par la Métropole. La recette attendue sur ces terrains a été augmentée de 33 397 euros.

- une légère hausse du Budget Participations de 65 934 euros.
- L'aménageur n'ayant pas trouvé de prospect pour le foncier du Mail des écoles de Saint-Henri, la métropole n'a pas cédé le terrain. Il en résulte une perte de la recette attendue au bilan à hauteur de 396 000 euros.

#### PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS :

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

Les constructeurs concernés, non redevables de la part communautaire de la taxe d'aménagement, participent au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention de participation passée avec le Concédant ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L.311.4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge une part du coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Au 31 décembre 2019, l'aménageur a perçu auprès des constructeurs un montant cumulé de participations de 180 105 euros.

L'aménageur n'attend plus de versement de participations constructeurs jusqu'à la clôture de la concession en janvier 2022.

#### PARTICIPATIONS DU CONCEDANT :

La participation du Concédant, correspondant à l'écart entre dépenses et recettes, s'élève à 14 294 447 euros. Elle est modifiée à la hausse (+65 934 euros) par rapport aux prévisions du dernier CRAC approuvé et se répartit comme suit :

- En numéraire : 10 872 613 euros

Au 31 décembre 2019, la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros, somme supérieure à la participation finalement due.

Le CRAC au 31 décembre 2019 prévoit donc le reversement par la SOLEAM à la Métropole d'un trop-perçu de 378 387 euros de participations.

- En apport foncier : 3 421 834 euros

Dont un apport estimé à 3 267 544 euros par la Ville de Marseille.

Il est à noter que l'apport foncier de la Métropole estimé à 260 000 euros a été ramené à 154 290 euros par rapport au CRAC précédent. En effet, la Métropole conservera le foncier du mail des Ecoles de Saint-Henri. En conséquence, la totalité de l'apport foncier a été réalisée en 2019.

#### SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2019, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 286 743 euros. Ce niveau de trésorerie est inférieur à celui qui était prévu au CRAC au 31 décembre 2018 (323 108 euros).

#### L'AVENANT N°21 A LA CONVENTION DE CONCESSION :

Le présent avenant soumis à notre approbation prévoit de modifier la participation du concédant en numéraire à l'équilibre du bilan – passant de 10 700 969 euros TTC à 10 872 613 euros TTC ainsi que de proroger d'une année la concession d'aménagement, jusqu'au 13 janvier 2022, afin de mener à bien :

- la fin des procédures judiciaires,

- les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement dans la perspective de la remise en gestion auprès des services municipaux, métropolitains et des concessionnaires,

- les commercialisations.

#### EMPRUNTS :

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

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

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- **- Qu'il est nécessaire d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 et l'avenant n°21 au contrat de concession passée avec la SOLEAM.**

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à la concession d'aménagement de Saumaty-Séon établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel.

#### **Article 2 :**

Est approuvé le montant de la participation du Concédant à l'équilibre du bilan de 14 294 447 euros, en hausse de 65 934 euros.

Il est à noter que 14 672 834 euros ayant déjà été versés au 31 décembre 2019. La différence de 378 387 euros sera reversée au concédant à la clôture de la concession en janvier 2022.

**Article 3 :**

Est approuvé l'avenant n°21 au contrat de concession de Saumaty-Séon T1600905CO (89/017), ci-annexé, modifiant le montant de la participation et prorogeant d'une année la concession jusqu'au 13 janvier 2022.

**Article 4 :**

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

Pour enrôlement,

Pascal MONTECOT

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DE SAUMATY SEON**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**N° T1600905CO  
(89/017)**

**AVENANT N°21**

**ENTRE**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération HN 001-8065/20/CM du 9 juillet 2020,

Ci-après dénommée Le concédant

**ET**

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49 la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX, Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société du 26 Juin 2014,

Ci-après dénommée Le Concessionnaire

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n° 88/598/UCV du 8 novembre 1988, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à la SOMICA devenue depuis MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de la ZAC de SAUMATY-SEON, située dans le XVIème arrondissement de Marseille.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 13 janvier 1989.

**Un avenant n°1** à la concession, notifié le 9 juin 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

**Un avenant n°2** approuvé par délibération n°01/1197/TUGE du 17 décembre 2001, a eu pour objet d'harmoniser les stipulations contractuelles avec les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Ce même avenant a précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2000.

**Un avenant n°3**, approuvé par délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2001 a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 8 978 000€ TTC.

Par délibération n°03/1051/TUGE du 15 décembre 2003, ont été approuvés le Compte Rendu Annuel de l'opération au 31/12/2002, ainsi qu'un avenant n°4 à la convention prorogeant de deux années la mission de Marseille Aménagement, soit jusqu'au 13 janvier 2006 de façon à permettre l'achèvement des programmes ainsi que la commercialisation.

**Un avenant n°5**, approuvé par délibération n°04/1021 TUGE du 15 novembre 2005, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2003, a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 9 434 000€ TTC.

**Un avenant n°6**, approuvé par délibération n°05/0708 du 18 juillet 2005, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2004, a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 9 854 000€ TTC et la prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009.

**Un avenant n°7** approuvé par délibération n°06/0846 TUGE du 17 juillet 2006, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2005, a fixé le montant de la participation de la Ville à 13 520 696 € TTC.

**Un avenant n°8** approuvé par délibération n°07/0864 TUGE du 1<sup>er</sup> octobre 2007, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2006, a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville restée fixée à 13 520 696 € TTC.

**Un avenant n°9** approuvé par délibération n° 08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 a constaté la durée de la concession d'aménagement soit jusqu'au 13 janvier 2011, la modification de

l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, ainsi que l'évolution des modalités de rémunération du concessionnaire 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 de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

**Un avenant n°10** approuvé par délibération n°09/0983/DEVD du 5 octobre 2009, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2008, a prolongé la durée de la concession liant Marseille Aménagement à Ville de Marseille de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 13 janvier 2013 et modifié l'échéancier de versement du solde de la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2008.

**Un avenant n°11** approuvé par délibération n°10/0977/DEVD du 25 octobre 2010 a ramené à 12 722 443€ la participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan, et a modifié l'échéancier de versement de cette participation telle qu'il ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/2/2009.

**Un avenant n° 12** approuvé par délibération n° 11/08611 DEVD du 17 octobre 2011 a prorogé la durée de concession d'aménagement de trois années supplémentaires, portant son échéance au 13 janvier 2016 et modifié l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville restée fixée à 12 722 443€, telle qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/2/2010.

**Un avenant n° 13** approuvé par délibération n° 12/0536 DEVD du 25 juin 2012 a permis de fixer la rémunération forfaitaire qui sera allouée à l'aménageur pour assurer les démarches nécessaires à la libération de l'immeuble sis 1 impasse Guichard qui lui est cédé par la Ville en l'état d'occupation sans droit ni titre.

**Un avenant n° 14** approuvé par délibération n° 13/0469 DEVD du 17 juin 2013 a permis de prendre en compte le nouvel échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan qui restait globalement inchangée (12 722 443 €).

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.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

**L'avenant n°15** 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.

**L'avenant n°16** approuvé par délibération n° 14/0576/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014 a permis de prendre en compte le nouvel échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan qui a diminué (de 12 722443 à 11 979 517 €) et de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession.

**L'avenant n°17** approuvé par délibération n° 15/0477/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015 a permis de proroger la concession d'un an et d'approuver le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre, dont le montant global reste inchangé.

**L'avenant N°18** 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 relative à l'opération ZAC de Saumaty Séon en date du 13 Janvier 1989.

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°19** approuvé par délibération URB 017-1421/16/CM et notifié le 3 février 2017 a permis de proroger la concession de deux années, portant son échéance au 13 janvier 2019, et d'approuver une diminution, de 11 979 517 € à 11 251 000 €, de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

**L'avenant N°20** approuvé par délibération URB 020-4638/18/CM et notifié le 27 Novembre 2018 a permis de proroger la concession de deux années, portant son échéance au 13 janvier 2021, et d'approuver une diminution, de 11 251 000 € à 10 700 969 €, de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, 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. Le montant de la participation en numéraire du concédant à l'équilibre est de 10 872 613 € TTC, soit 171 644 € de plus que le CRAC précédent, pour tenir compte de l'évolution de l'opération. Au 31 décembre 2019, la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros, somme supérieure à la participation finalement due. La SOLEAM reversera donc à la Métropole le trop-perçu de 378 387 euros de participations au terme de la concession (13 janvier 2022).

Enfin, une prorogation d'une année, jusqu'au 13 janvier 2022, est nécessaire pour mener à bien :

- la fin des procédures judiciaires,
- les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement dans la perspective de la remise en gestion auprès des services municipaux, métropolitains et des concessionnaires,
- les commercialisations.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de constater l'augmentation de la participation en numéraire de la Métropole à l'équilibre du bilan
- de proroger d'une année la durée de la concession d'aménagement.

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 :**

Le montant de la participation en numéraire du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération est ramené à la somme totale de 10 872 613 € TTC soit une augmentation de 171 644 €.

**ARTICLE 2 :**

La SOLEAM reversera à la Métropole le trop-perçu de 378 387 euros de participations au terme de la concession (13 janvier 2022).

**ARTICLE 3 :**

La concession est prorogée d'une année, portant son échéance au 13 janvier 2022.

**ARTICLE 4 :**

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

**ARTICLE 5 :**

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

<p><b>Pour la Métropole :</b> <b>Le Vice-Président délégué</b> <b>A la Commande Publique</b> <b>A la Transition Ecologique et Energétique</b> <b>A l'Aménagement</b> <b>Au SCOT et à la Planification</b></p> <p>Pascal MONTECOT</p>	<p><b>Pour le concessionnaire :</b></p> <p><b>Le Directeur Général</b></p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
--	---



**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ZAC DE SAUMATY SÉON**  
**N°T1600905CO**

**COMPTE RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ**  
**AU 31 DÉCEMBRE 2019**

## SOMMAIRE

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
1) <b><i>CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</i>.....</b>	<b>3</b>
2) <b><i>CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</i>.....</b>	<b>5</b>
3) <b><i>ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT</i>.....</b>	<b>5</b>
<b>II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL.....</b>	<b>6</b>
1) <b><i>LA ZAC DANS SON CONTEXTE :</i>.....</b>	<b>6</b>
2) <b><i>DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :</i>.....</b>	<b>8</b>
a. <i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :.....</i>	<i>8</i>
b. <i>L'avancement des travaux (cartographie) :.....</i>	<i>10</i>
c. <i>L'avancement des commercialisations (cartographie).....</i>	<i>12</i>
d. <i>L'avancement des participations du concédant.....</i>	<i>14</i>
<b>III. RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE .....</b>	<b>15</b>
1) <b><i>LES DEPENSES</i>.....</b>	<b>15</b>
a. <i>Les acquisitions foncières.....</i>	<i>15</i>
b. <i>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>	<i>15</i>
c. <i>Les Dossiers en phase « Travaux ».....</i>	<i>16</i>
d. <i>Le budget « Dépenses annexes».....</i>	<i>16</i>
e. <i>La rémunération du « Concessionnaire ».....</i>	<i>17</i>
2) <b><i>LES RECETTES</i>.....</b>	<b>17</b>
a. <i>Les cessions.....</i>	<i>17</i>
b. <i>Le budget « Divers».....</i>	<i>18</i>
c. <i>La participation du « Concédant ».....</i>	<i>18</i>
3) <b><i>SITUATION DE LA TRESORERIE</i>.....</b>	<b>18</b>
<b>IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET JUSQU'À LA CLOTURE DE LA CONCESSION .....</b>	<b>18</b>
1) <b><i>LES DEPENSES</i>.....</b>	<b>19</b>
a. <i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>	<i>19</i>
b. <i>En ce qui concerne les études.....</i>	<i>19</i>
c. <i>En ce qui concerne les travaux.....</i>	<i>19</i>
d. <i>En ce qui concerne les dépenses annexes.....</i>	<i>20</i>
e. <i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire.....</i>	<i>20</i>
2) <b><i>LES RECETTES</i>.....</b>	<b>20</b>
a. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation.....</i>	<i>20</i>
b. <i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation avec transfert de l'AA à la Métropole.....</i>	<i>21</i>
c. <i>En ce qui concerne les prévisions de recettes locatives.....</i>	<i>21</i>
d. <i>En ce qui concerne les prévisions de participation.....</i>	<i>21</i>
<b>V. L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL : .....</b>	<b>22</b>
<b>VI. ANNEXES .....</b>	<b>27</b>
Bilan prévisionnel au 31/12/19.....	27
Échéancier de trésorerie prévisionnelle .....	28
Tableau des écarts-TTC .....	29
Ecart Année 2019-TTC.....	30

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

	cession qui ne lui serait pas imputable, et modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 10 :	Délibération n° 09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de l'opération de deux ans jusqu'au 13 janvier 2013)
Avenant 11 :	Délibération n° 10/0977/DEVD du 25/10/2010 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et de l'échéancier de son versement).
Avenant 12 :	Délibération n° 11/0861/DEVD du 17/10/11, portant sur la prorogation de la durée de la concession pour trois ans (jusqu'au 12 janvier 2016) et sur l'échéancier du versement de la participation.
Avenant 13 :	Délibération n° 12/0536/DEVD du 25/06/2012, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant une rémunération forfaitaire supplémentaire de 10 000€ pour la prise en charge de la libération du bâti sis impasse Guichard (13016).
Avenant 14 :	Délibération n° 13/0469/DEVD du 17/06/2013, portant sur l'échéancier du versement de la participation et approuvant le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2012.
Avenant 15 :	Avenant du 14/03/2014 relatif au transfert de la concession à SOLEAM suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement au 28/11/2013.
Avenant 16 :	Délibération n°14/0576/UAGP du 10/10/2014 portant sur un complément à l'article 2 du cahier des charges de concession et approuvant une diminution de la participation à l'équilibre de la ville de Marseille ainsi que le Compte Rendu Annuel à la collectivité au 31/12/2013.
Avenant 17 :	Délibération n°15/0477/UAGP du 29/06/2015 prorogeant la durée de la concession jusqu'au 13/01/2017.
Avenant 18 :	Délibération n°15/1210/UAGP du 16/12/2015 substituant la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de Concédante
Avenant 19 :	Délibération URB 017-1421/16/CM du 15/12/2016 Avenant notifié le 3 février 2017 prorogeant la durée de concession jusqu'au 13/01/2019
Avenant 20 (n°180848) :	Délibération URB 020-4638/18/CM du 18/10/2018 Avenant notifié le 27 Novembre 2018 prorogeant la durée de concession jusqu'au 13/01/2021
	<b>Délibération URB 043-1935/19/ du 19 Décembre 2019 portant sur la suppression de la ZAC et de la fin de la concession d'aménagement en 2021</b>

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

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

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

<b>Dernier bilan approuvé :</b>	CRAC au 31 décembre 2018, approuvé par délibération du CM <b>URB 035-6457/19/CM du 20 Juin 2019</b>
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	41,181 M€
Participation au 31/12/2017 :	10,7M€
Participation versée au 31/12/2017 :	11,25 M€
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	41,295 M€
Participation au 31/12/2018 :	10,7M€
Participation versée au 31/12/2018 :	11,25 M€
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	46,113 M€
Participation au 31/12/2019 :	10,873M€
Participation versée au 31/12/2019 :	11,25 M€

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

### **1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A présent au terme de la concession d'aménagement, les objectifs de la ZAC ont été globalement atteints avec la production d'environ 173 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (activité et logement confondus). Également la quasi-totalité des commercialisations de terrains à bâtir, ainsi que des ouvrages et aménagements viaires inscrits au PEP ont été réalisés. C'est pourquoi, le Conseil Métropolitain par délibération du 19/12/2019 a supprimé la ZAC de Saumaty – Séon. Néanmoins, la concession d'aménagement confiée à la SOLEAM est maintenue jusqu'à janvier 2021.

### Carte de Localisation de la ZAC de Saumaty-Séon



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

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

Au 31/12/2019, 68% du budget « acquisition » a été dépensé.

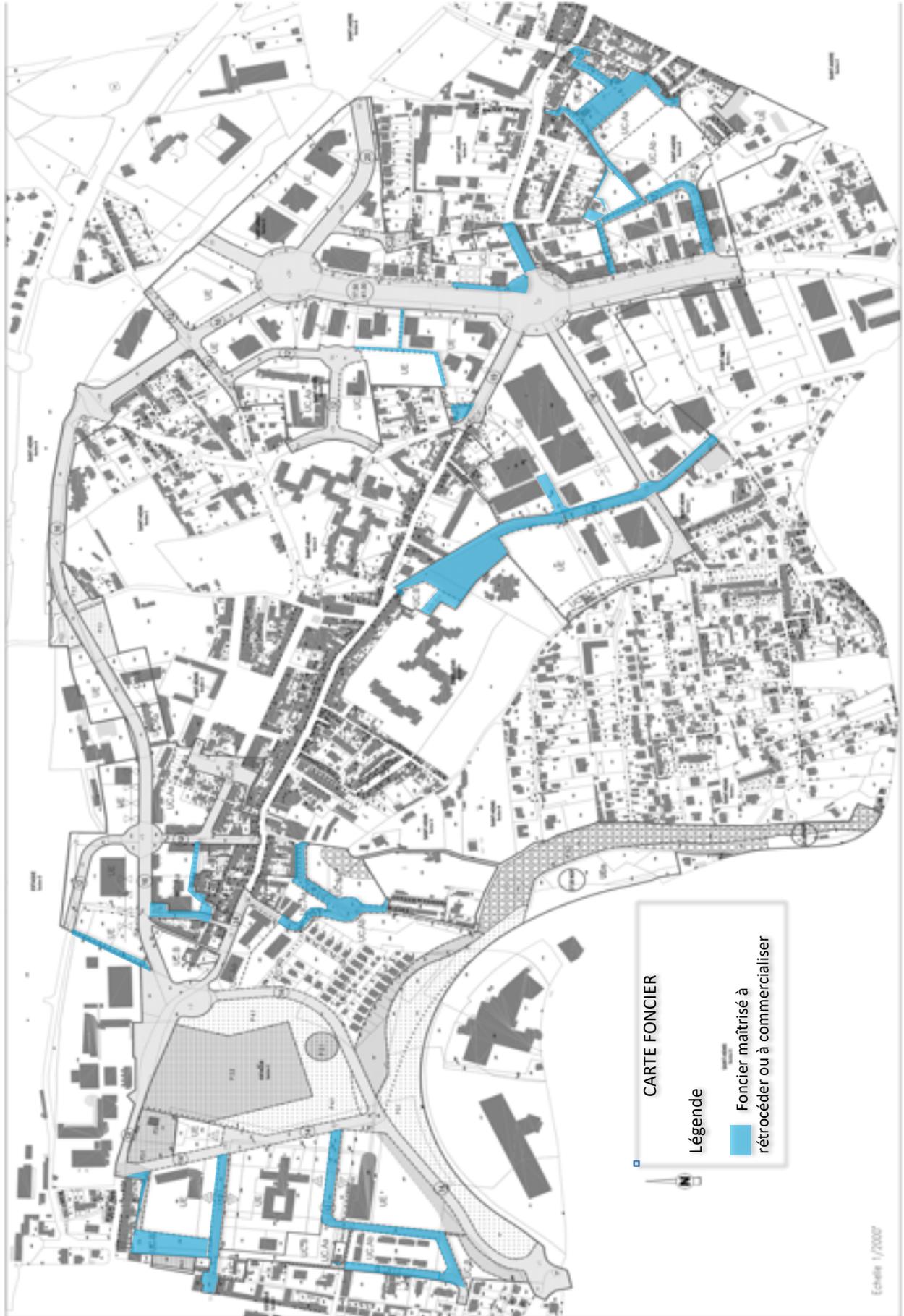
Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
		Cumul	Avancement
1-Budget Foncier Métropole	-154 290	-154 290	100%
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 806 207	96%
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	100%
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	100%
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	100%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-99 824		
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	100%
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto	-4 560 000		
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-1 073 397	-882 851	82%
B : 754/120-Consignation		-121 120	
B : 754/200-Etudes Générales	-2 114 303	-2 102 449	99%
1-Budget Foncier	-14 870 979	-10 008 755	67%
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-15 025 269</b>	<b>-10 163 045</b>	<b>68%</b>

Poste 110 : A la demande du concédant, la préemption par SOLEAM de la concession NISSAN CAP JANET a été intégrée au bilan de la concession d'aménagement.

Poste 120 : correspond à la somme consignée à la CDC pour l'acquisition du terrain ROUVIERE, en voie de régularisation.

FONCIER

ZAC de SAUMATY – SEON  
Compte rendu annuel à la Collectivité du 31/12/2019



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

- Mise en état des sols:

Au 31/12/2019, 93% du budget « Mise en état des sols » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 606 923	98%
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-108 000		
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-30 000		
2-Budget Mise en État des Sols	-2 800 857	-2 606 923	93%

- Travaux de VRD:

Au 31/12/2019, 49% du budget « travaux secteur Séon » et 75% du budget « travaux secteur Saumaty » ont été dépensés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 571	-13 755 571	100%
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 214	100%
B : 754/362-Projet Maurras	-380 241		
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-72 000		
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-120 000		
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 123 024	-550 214	49%
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 687	-357 599	99%
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-120 000		
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-479 687	-357 599	75%
B : 754/400-Honoraires Techniques	-1 192 865	-1 045 683	88%
B : 754/403-Traverse de la Poste	-882	-882	100%
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-4 800	-4 800	100%
B : 754/407-Traverse Razzoli ( Phase 2)	-15 273	-15 273	100%
B : 754/408-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-42 097	-42 097	100%
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 255 917	-1 108 735	88%
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-16 614 199</b>	<b>-15 772 119</b>	<b>95%</b>

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

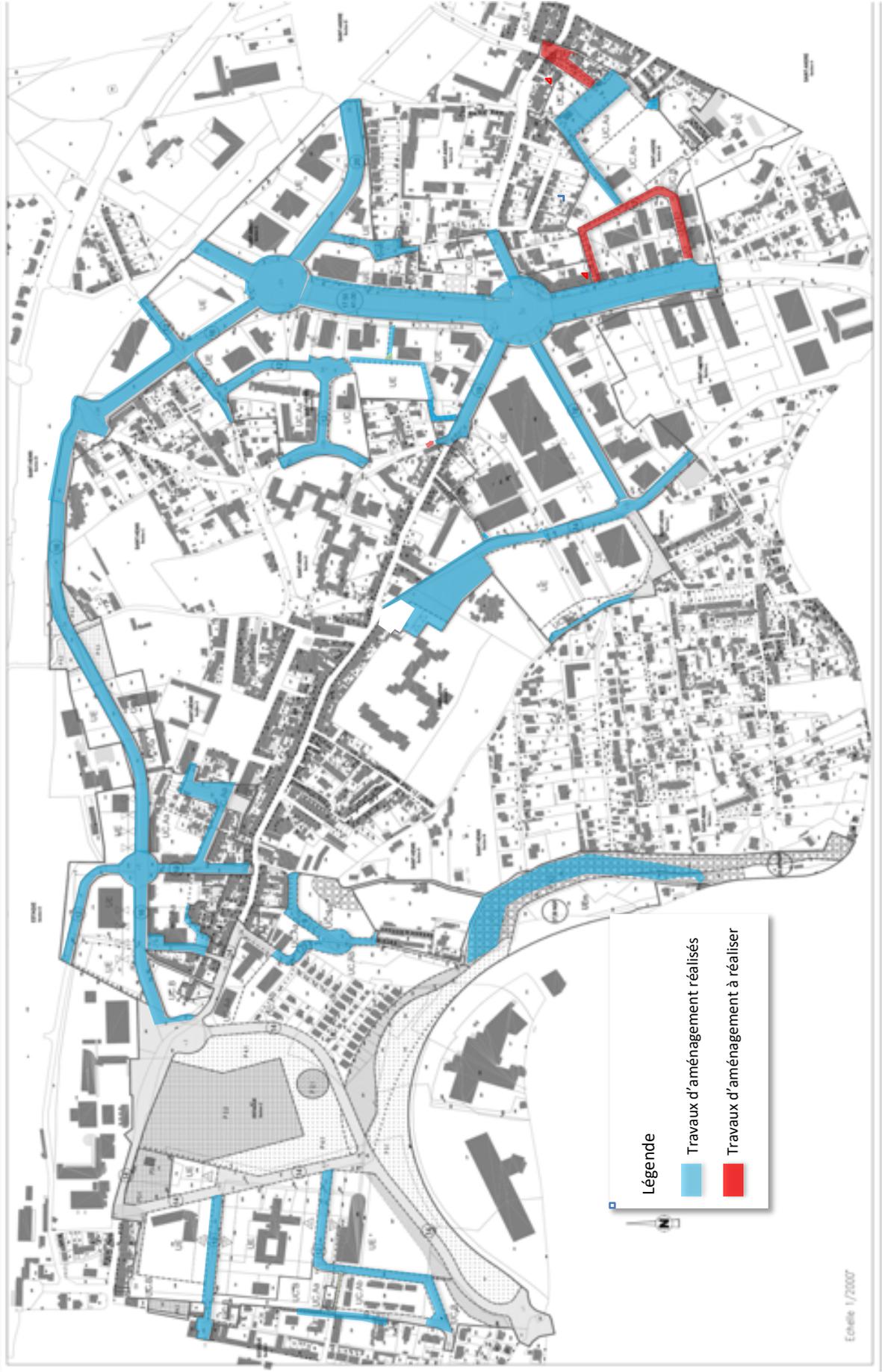
Poste 362 : Le marché de travaux pour le parachèvement de la rue Henri et Antoine Maurras et la création d'une liaison Roussin/Maurras a été notifié en décembre 2019. La réception des travaux est prévue pour le premier semestre 2020.

Poste 364 : Les travaux d'élargissement du Carrefour Rabelais/Elie Pelas seront engagés en 2020.

Poste 367 : Les éventuels travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages seront lancés au second semestre 2020.

TRAVAUX

ZAC de SAUMATY – SEON  
Compte rendu annuel à la Collectivité du 31/12/2019



### c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

La grande majorité des terrains a déjà été commercialisé, et/ou est déjà sous compromis de vente. Les terrains restant à commercialiser correspondent aux terrains dont la constructibilité a évolué suite à l'approbation du PLU par délibération n° AEC 0001-377/13/CC de la Communauté Urbaine le 28/06/2013, se substituant au P.A.Z et devenant ainsi le document réglementaire de référence. Ces terrains représentent une assiette foncière d'environ 6 300 m<sup>2</sup>.

A la fin de l'année 2019, la SDP attribuée pour la réalisation de programmes de logement s'élève à 57 628 m<sup>2</sup> et celle attribuée pour la réalisation de programmes d'activités à 112 900 m<sup>2</sup>.

Au 31/12/2019, 100% des recettes « cession activité » et 88% des recettes « cession logement » ont été encaissées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	
		Cumul	% Avancement
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	5 038 650	5 038 650	100%
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	12 319 057	12 319 057	100%
A : 754/141-Ue25-Sirius	75 600		
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272	100%
1-1 Budget Cessions Activités	17 687 579	17 611 979	100%
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509	100%
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 425	3 709 425	100%
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	27 000	2 250	8%
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000		
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848	100%
1-Budget Cessions Logements	5 764 782	5 080 032	88%
<b>TOTAL BUDGET CESSIONS</b>	<b>23 452 361</b>	<b>22 692 011</b>	<b>97%</b>

Poste 112 : La cession de la bande terrain aux consorts Rouvière est en cours et fera l'objet d'un acte authentique en 2020.

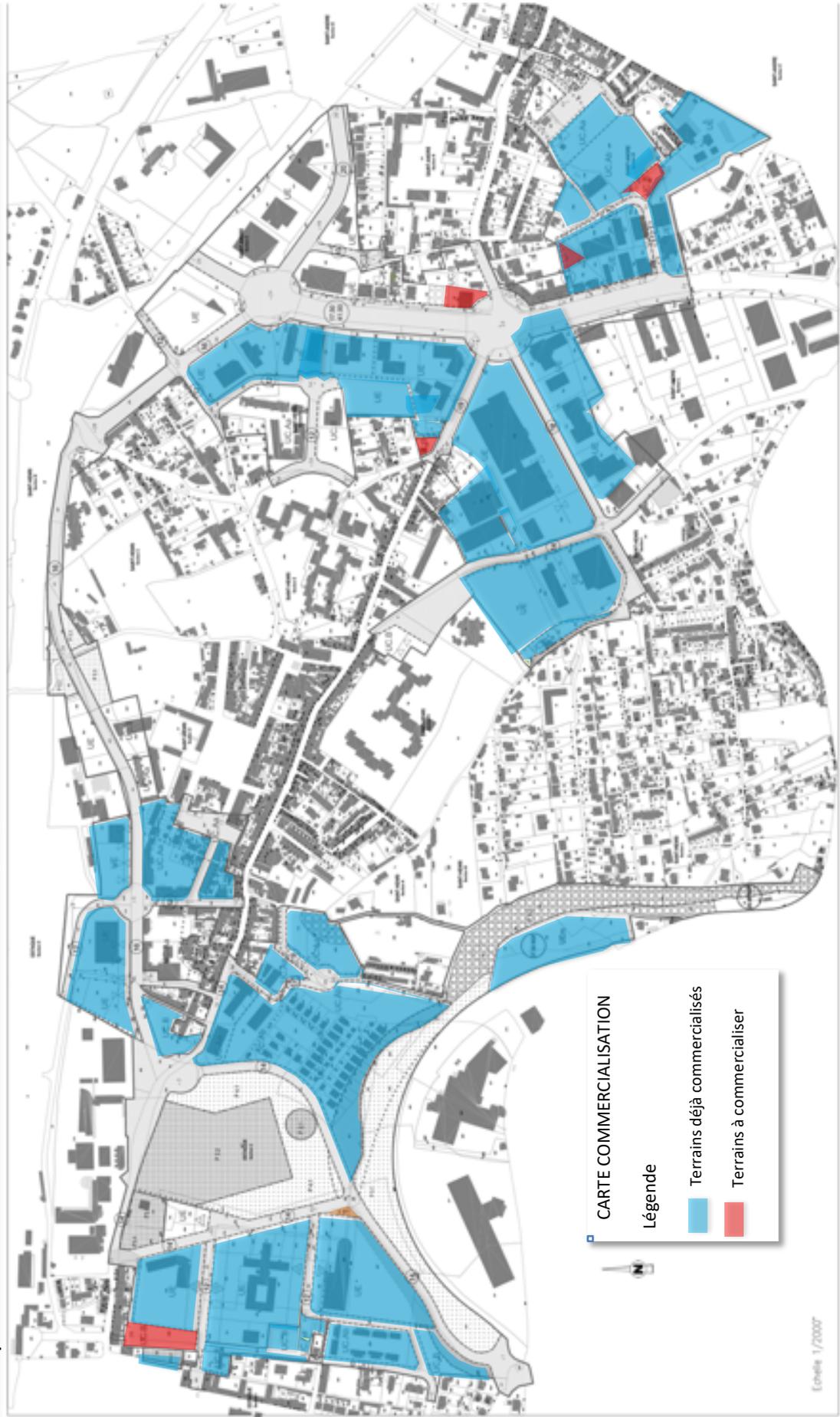
Poste 114 : la mise en œuvre du programme AMETIS rue Jean Labro se poursuit, pour une obtention du permis de construire prévue en 2020.

En tenant compte des « cessions autres et emprises publiques » (366 457€TTC), 97% des recettes globales de cessions ont été encaissées.

Il est à noter qu'une partie des cessions seront transférées à la Métropole

COMMERCIALISATIONS

ZAC de SAUMATY – SEON  
Compte rendu annuel à la Collectivité du 31/12/2019



#### d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
		Cumul	Avancement
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-378 387		
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	11 251 000	11 251 000	100%
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544	100%
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	154 290	154 290	100%
4-Budget Participations	14 294 447	14 672 834	103%

Il est prévu de rembourser une partie de la participation versée en trop à la fin de la concession, mais une partie du foncier devra être racheté à la SOLEAM au prix bilan.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
		Cumul	Avancement
A : 754/111-Terrain Rouviere	216 805		
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	132 000	11 000	8%
A : 754/143-Tab Maurras	156 000		
A : 754/144-1, Impasse Guichard	84 000		
1-Budget Cessions Biens de Retour	588 805	11 000	2%

Poste 142 : Le Terrain à bâtir Razzoli a fait l'objet d'une Promesse de Vente, signée en décembre 2019, la réitération devrait intervenir en 2020.

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

#### 1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 290 088 €TTC à comparer à 226 175 €TTC payées (écart de -63 913 € TTC). Cette différence de -22% s'explique principalement par les reports de dépenses suivants :

#### a. Les acquisitions foncières

- Acquisitions Métropole

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000	-153 000	73 000	91%
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente		-1 290	1 290	
1-Budget Foncier Métropole	-80 000	-154 290	74 290	93%

Correspond aux acquisitions réalisées en 2019 auprès de MAMP. Le montant s'est avéré plus important que prévu suite à l'estimation des domaines.

- Acquisitions Autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/100-Acquisitions	-121 120		-121 120	-100%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000		-90 000	-100%
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-18 059	-3 772	-14 287	-79%
B : 754/120-Consignation	121 120		121 120	-100%
B : 754/200-Etudes Générales	-9 537	-1 710	-7 827	-82%
1-Budget Foncier	-117 596	-5 482	-112 114	-95%

La somme de 121 120€ n'a pas été déconsignée car la succession des conjoints Rouvière n'a pas été réglée. Ce dossier sera régularisé courant 2020. De toute façon, cette somme est déjà versée depuis longtemps.

La résolution de la vente à la SCI AWAL a été prononcée par voie judiciaire en décembre 2019. Les délais d'appel seront purgés au premier trimestre 2020.

#### b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/400-Honoraires Techniques		-25 621	25 621	
2c-Budget Honoraires Techniques		-25 621	25 621	

Correspond aux honoraires techniques pour les missions de MOE :

- Solde du marché pour le suivi des travaux de la traverse Va à la Mer
- PRO/DCE/ACT/VISA pour le bouclage de la rue Maurras sur l'Avenue Roussin
- Études de faisabilité VRD

### c. Les Dossiers en phase « Travaux »

➤ Mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-20 848		-20 848	-100%
2-Budget Mise en État des Sols	-20 848		-20 848	-100%

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

➤ Travaux de VRD :

#### Secteur SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-569		-569	-100%
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-569		-569	-100%

Solde d'échéancier travaux à solder.

#### Secteur SAUMATY

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-16 908	-14 820	-2 088	-12%
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-16 908	-14 820	-2 088	-12%

Les travaux liés à l'élargissement traverse de la mer ont été réceptionnés à l'été 2019 ; réserves levées, marché à solder sur 2020.

### d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/500-Charges de Gestion	-19 810	-10 971	-8 839	-45%
B : 754/503-Taxes Foncières		-224	224	
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-2 619		-2 619	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-22 429	-11 195	-11 234	-50%

Les charges de gestion ont été surévaluées.  
 Un reliquat de taxes foncières n'avait pas été prévu.  
 Les commercialisations ont été assurées en interne par SOLEAM.

#### e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-13 218	-10 141	-3 077	-23%
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-18 520	-4 626	-13 894	-75%
4-Budget Rémunérations	-31 738	-14 767	-16 971	-53%

Les rémunérations suivent l'avancement des dépenses et recettes.  
 Toutefois, il est à noter qu'il était prévu la signature de 3 compromis représentant 18 520€ de rémunération sur recettes, un seul a été signé.

#### 2) *LES RECETTES*

Le montant des recettes attendues était de 1 005 038 €TTC à comparer à 177 380 €TTC reçues soit un écart de -827 658€ (variation de -82%).

#### a. Les cessions

- Activités

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	11 040	11 000	-40	0%
A : 754/143-Tab Maurras	15 600		-15 600	100%
A : 754/144-1, Impasse Guichard	9 840		-9 840	100%
1-1 Budget Cessions Activités	36 480	11 000	-25 480	70%

TAB Razzoli : Promesse de vente signée en décembre 2019

TAB Maurras : cession à RTE en cours de négociation. Une promesse de vente devrait intervenir en 2020.

TAB Guichard : acquéreur identifié, signature d'une promesse de vente envisagée en 2020.

- Logements

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608		-190 608	100%
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	24 750		-24 750	100%
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000		-660 000	100%
1-Budget Cessions Logements	875 358		-875 358	100%

-La signature de la vente portant sur le terrain ROUVIERE à LOGIREM est annulée.

-La vente d'une bande de terrain aux conjoints Rouviere est reportée à 2020

-Le permis d'AMETIS a été attaqué et décale donc le versement de la participation.

### b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	13 200	11 090	-2 110	16%
A : 754/500-Produits de Gestion		1 000	1 000	
3-Budget Divers	13 200	12 090	-1 110	8%

- Signature et encaissement d'une participation avec CV finance
- Art 700 encaissé concernant le dossier 121 Condorcet

### c. La participation du « Concédant »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	80 000	154 290	74 290	-93%
4-Budget Participations	80 000	154 290	74 290	-93%

Recette corrélative au montant des acquisitions foncières associées suite à l'estimation des domaines.

### 3) *SITUATION DE LA TRESORERIE*

Trésorerie à fin 2018 : +323 108 €  
 Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +1 038 058 €  
 Trésorerie réelle fin 2019 : + 286 743 €

## IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET JUSQU'À LA CLOTURE DE LA CONCESSION

En prévision de la clôture de la concession d'aménagement, l'ensemble des dernières actions identifiées au bilan de l'opération ne pourra être réalisé, telles que :

- L'acquisition auprès d'AMP du mail des écoles, donc pas de commercialisation non plus
- La démolition du 1 Impasse Guichard
- La finalisation des commercialisations du terrain ROUVIERE et de la traverse Razzoli (64+65), terrain MAURRAS et Impasse Guichard

Il convient d'identifier les actions restant à conduire en 2020 :

- Prémption CAP JANET AUTO
- Finaliser les opérations d'expulsion de l'occupant sans titre au 1 impasse Guichard
- Poursuivre les études & mise en œuvre des travaux d'élargissement du carrefour Rabelais/Pelas (phase 1)
- Conduire des travaux de requalification de la rue Maurras et bouclage sur l'Avenue Roussin jusqu'à réception
- Finalisation du diagnostic général sur les ouvrages restant à rétrocéder et poursuite des actions visant à formaliser ces reprises en gestion auprès des services de MAMP & concessionnaires.
- Signature de promesses de vente sur les terrains à bâtir restant à commercialiser (GUICHARD, MAURRAS) avec faculté de substitution au profit du concédant, et transfert de ces recettes vers les biens de retour.

## 1) LES DEPENSES

### a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

- Indemnité à verser de 99 824€ pour la résolution SCI AWAL
- SOLEAM ne poursuivra pas de démarches d'acquisitions du foncier auprès de AMP du mail des écoles pour 180 000€, nous fournirons un plan de délimitation du foncier, l'implantation des réseaux et l'étude de faisabilité
- Demande de la part de notre concédant de préempter pour mai 2020 la concession CAP JANET AUTO pour un montant de 3 800 000€HT + 5% de frais

### b. En ce qui concerne les études

Les études qui seront réalisées en 2020 portent sur :

- Réalisation d'études de maîtrise d'œuvre portant sur la démolition de l'immeuble sis au 63/65 rue Condorcet
- Réalisation des études de Maîtrise d'œuvre pour l'élargissement du trottoir Rabelais/Pelas

Elles sont provisionnées à hauteur de **12 K€TTC**.

### c. En ce qui concerne les travaux

➤ Travaux de démolition :

- Poste 300 : solde sur marché pour évacuation des matériaux souillés en 2020 de **56 K€TTC**
- Le projet de démolition de l'immeuble sis 1 Guichard ne pourra pas être réalisé dans le cadre de la durée de cette concession
- Démolition de l'immeuble sis au 63/65 rue Condorcet en 2020 pour **108 K€TTC**
- Provision de **30 K€TTC** d'aléas sur 2021

➤ Travaux de VRD :

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

- Reste un solde à payer à la SEM concernant la mise en place d'un compteur rue pontet pour **568€**. Réalisation d'une liaison rue Maurras/ Avenue Roussin - Parachèvement de la rue Maurras – le démarrage des travaux est prévu en février 2020, le montant prévu est de **380 K€TTC** (dont 10% d'aléas)
- Travaux d'élargissement du carrefour Rabelais Pelas (phase 1 seulement) – programmés pour 2020 pour **72K€TTC**
- Travaux de parachèvement avant rétrocession échelonnées sur 2020/2021 pour **120 K€TTC**.
- Les travaux du SECTEUR SAUMATY qui seront réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement portent sur :
  - Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer : solde du marché SATR pour **2K€TTC**
  - Travaux de parachèvement avant rétrocession échelonnés sur 2020/2021 pour **120 K€TTC**
- Les honoraires techniques représentent **147 K€TTC** sur 2 ans.

#### d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- Les charges de gestion sont encore estimées à **34 K€** TTC sur 2 ans
- La taxe sur les salaires due au titre des produits exonérés sur 2019 représente 1 432 €.
- La taxe foncière sur le non bâti de Maurras pour 550 € sur 2 ans.
- Les frais de commercialisation sont encore estimés à **10K€** TTC en 2020

#### e. En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire

- Avenant n° 13 (Délibération n° 12/0536/DEVD du 25/06/2012), approuve une rémunération forfaitaire supplémentaire de 10 000€ pour la prise en charge de la libération du bâti sis impasse Guichard (13016). Cette rémunération est prévue en 2020
- Rém. sur dépenses : 5% du montant HT  
Base 2020 : 4 830 054€ soit 241 502€ de rémunération  
Base 2021 : 170 117 € soit 8 505€ de rémunération
- Rém. sur recettes : 7% du montant HT  
En 2020 : **12 197,5€**  
Signature et réitération SCI SIRIUS pour 4 410€  
Réitération ROUVIERE pour 787,5€  
Signature CV 1 Guichard et Maurras sur la base de :  
1 Guichard : 70 000€\*3,5% = 2 450€  
Maurras : 130 000\*3,5% = 4 550€
- Rém. sur recettes particulières :  
- CV logirem annulé pour cause non imputable à l'aménageur pour 6 323,48 €
- Rém. de liquidation : 0,05% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rém et fais financiers)  
Budget foncier HT : 13 803 359€  
Budget travaux HT : 16 428 318€  
Budget divers HT : 2 309 433€ + 1 778 628€ = 4 551 652 €  
Budget cessions HT : 25 725 487 €  
TOTAL : 60 178 544€/2=30 089 272€ x 0,05% = 150 446,36 €

## 2) *LES RECETTES*

#### a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Terrain « ROUVIERE »**  
Réitération de l'acte passé avec les consorts ROUVIERE portant sur une bande non constructible de 500m2.
- **Terrain « AMETIS » pour 660K€TTC**  
NB (rappel) : Les terrains qui n'auront pas été commercialisés par la SOLEAM avant la fin de la concession seront cédés à la métropole comme biens de retour au prix bilan.
- **Terrain à Bâtir « Mail des Ecoles »**  
SOLEAM ne poursuivra pas de démarches de commercialisation sur ce terrain et ne fera pas l'acquisition du foncier auprès de AMP. Cette cession sera menée en direct par le concédant.

## b. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation avec transfert de l'AA à la Métropole

- **Terrain à bâtir Maurras**  
Signature d'un compromis avec RTE. Négociations en cours.
- **Terrain à bâtir 1 Impasse Guichard**  
Signature le 24/2/20 d'un compromis avec SEARIM pour un programme de 300 m2 SDP à usage de bureaux.
- **Terrain « ROUVIERE »**  
Suite à l'abandon par LOGIREM du projet CORAIL, la réitération de l'acte pour ce foncier est abandonnée. SOLEAM ne relancera pas d'action de commercialisation sur ce foncier, qui sera intégré aux biens de retour.
- **Terrain « Traverse Razzoli (64+65) »**  
La réitération de l'acte avec ATTIA et DAVID ne pourra être faite dans le cadre de la concession et ce terrain sera intégré aux biens de retour.  
Soit au total 490 671 €HT / 588 805 €TTC dont 33 600 € prévu à la signature du compromis
- **« Cap Janet »**  
La Métropole s'engage à racheter sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 ce bien pour un montant de 4 940 000€TTC qui se compose en :  
Foncier 3,8M€HT + tva (760K€) +5% de frais (190K€) + 5% de la rémunération de l'aménageur (190K€)

## c. En ce qui concerne les prévisions de recettes locatives

Un montant de loyers à encaisser sur la concession CAP JANET est estimé à **150K€HT** sur 6 mois.

## d. En ce qui concerne les prévisions de participation

Le montant au CRAC 2018 faisait état d'un remboursement au concédant d'un montant de 550 031€ en 2021.

Ce montant est ajusté au vu du bilan final prévisionnel au présent CRAC à un remboursement de **381 869 €** au titre de la participation à l'équilibre.

Concernant les biens de retour, il faudra également prévoir une enveloppe de **555 205€ TTC**.

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

### I - LES DÉPENSES

#### 1- Acquisitions Ville/Métropole Aix Marseille Provence :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000		-180 000
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000	-153 000	73 000
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente		-1 290	1 290
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-154 290	-105 710
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-99 824	9 824
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Préemption Cap Janet Auto		-3 800 000	3 800 000
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-888 011	-1 063 812	175 801
B : 754/200-Etudes Générales	-1 815 507	-1 816 268	761
1-Budget Foncier	-9 816 973	-13 803 359	3 986 386
<b>TOTAL BUDGET FONCIER</b>	<b>-10 076 973</b>	<b>-13 957 649</b>	<b>3 880 676</b>

Poste 104 : l'apport du foncier AMP pour la commercialisation par SOLEAM du TAB Mail des écoles, n'est plus envisagé en prévision de la clôture de l'opération

Poste 105 : Réévaluation du montant de l'acte d'apport foncier signé avec le concédant par France domaines

Poste 110 : Sur demande du concédant, la SOLEAM a intégré la préemption de la concession CAP JANET AUTO. Par ailleurs, le concédant s'est engagé à en faire l'acquisition au titre des biens de retour, au terme de la concession.

Poste 111 : Suite à la préemption de la concession CAP JANET AUTO le budget frais d'acquisition a été réévalué.

#### 2 • Démolitions ZAC mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart HT sur budget
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 250 627	-2 250 627	
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-39 000		-39 000
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-66 667	-90 000	23 333
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-23 430	-25 000	1 570
2-Budget Mise en État des Sols	-2 379 724	-2 365 627	-14 097

Poste 301 : La démolition ne sera plus à charge de la SOLEAM, tel que convenu dans le projet de compromis de vente avec SEARIM, acquéreur du terrain à bâtir du 1 impasse Guichard. En effet, l'acquéreur fera son affaire de la démolition du bien.

Poste 302 : Ajustement du budget pour démolition du 63.65 rue Condorcet suite aux orientations et études opérationnelles amorcées en 2019.

**3 • Travaux de VRD**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-11 674 253	
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-459 207	-459 207	
B : 754/362-Projet Maurras	-335 412	-316 867	-18 545
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-83 333	-60 000	-23 333
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 685	-100 000	-27 685
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 005 637	-936 074	-69 563
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à	-299 739	-299 739	
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 685	-100 000	-27 685
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-427 424	-399 739	-27 685
<b>TOTAL BUDGET TRAVAUX</b>	<b>-13 107 314</b>	<b>-13 010 066</b>	<b>-97 248</b>

Poste 362 : Ajustement sur la base des marchés de travaux notifiés en 2019 + aléas.

Poste 364 : Au vu de la temporalité le projet d'élargissement du carrefour Rabelais/Elie Pelas ne sera réalisé qu'en partie (phase 1).

Postes 367 & 375 : provisions revues à la baisse, au vu des conclusions du diagnostic réalisé sur les ouvrages restant à rétrocéder.

**4 • Honoraires techniques :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/400-Honoraires Techniques	-897 127	-1 000 000	102 873
B : 754/403-Traverse de la Poste	-735	-735	
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-4 000	-4 000	
B : 754/407-Traverse Razzoli ( Phase 2)	-12 750	-12 750	
B : 754/408-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-35 140	-35 140	
2c-Budget Honoraires Techniques	-949 752	-1 052 625	102 873

Poste 400 : intégration de l'engagement financier prévisionnel pour le marché d'Assistance et Maîtrise d'œuvre, comprenant en outre un volet accompagnement sur les démarches de rétrocession en cours des ouvrages réalisés.

**5 • Charges de gestion:**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 679 117	-1 680 000	883
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-41 420	-42 852	1 432
B : 754/503-Taxes Foncières	-188 468	-189 142	674
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-410 428	-410 428	
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 863	-29 863	
3-Budget Depenses Annexes	-2 349 296	-2 352 285	2 989

RAS

## 6 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 533 521	-1 727 214	193 693
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 118 861	-1 072 247	-46 614
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-25 147	-31 470	6 323
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-113 496	-150 446	36 950
4-Budget Rémunérations	-2 801 025	-2 991 377	190 352

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

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

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

<b>II - LES RECETTES</b>
--------------------------

**1 • Chiffre d'affaire ZAC :**
**Cessions logements :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT
	Budget préc.	Budget actualisé	sur budget
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	667 840	667 840	
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 151 046	3 151 046	
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	22 500	22 500	
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	550 000	550 000	
A : 754/120-Cession de Logements Rém. Non Taxable	601 584	601 584	
<b>1-Budget Cessions Logements</b>	<b>4 992 970</b>	<b>4 992 970</b>	

RAS

**Cessions activités :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT
	Budget préc.	Budget actualisé	sur budget
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	4 217 133	4 217 133	
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	10 467 534	10 467 534	
A : 754/141-Ue25-Sirius	67 006	63 000	-4 006
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	227 419	227 419	
<b>1-1 Budget Cessions Activités</b>	<b>14 979 092</b>	<b>14 975 086</b>	<b>-4 006</b>

**Cessions Biens de retour :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT
	Budget préc.	Budget actualisé	sur budget
A : 754/111-Terrain Rouviere	180 671	180 671	
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	330 000		-330 000
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	92 000	110 000	18 000
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	82 000	70 000	-12 000
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole		4 180 000	4 180 000
<b>1-Budget Cessions Biens de Retour</b>	<b>814 671</b>	<b>4 670 671</b>	<b>3 856 000</b>

Poste 113 : En vue de la suppression de la ZAC et de la fin de concession d'aménagement en janvier 2021 le concédant ne poursuivra pas les démarches d'apport foncier à la SOLEAM pour les emprises du Mail des Écoles. Cette acquisition est donc supprimée du bilan de la concession.

Poste 145 : Ce montant comprend le montant de l'acquisition +frais de notaire+Rém. de l'aménageur

## 2• Produits Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	177 663	177 752	89
A : 754/210-Participations Autres Taxables	93 196	93 196	
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885	
A : 754/500-Produits de Gestion	1 210 785	1 361 795	151 010
A : 754/502-Abandon de Créance	18 400	18 400	
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 872	
3-Budget Divers	1 949 801	2 100 900	151 099

Poste 500 : intégration des loyers à percevoir suite à l'acquisition par préemption de la concession CAP JANET AUTO.

## 3• Participation Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	Ecart HT sur budget
	Budget préc.	Budget actualisé	
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-550 031	-378 387	171 644
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	9 765 070	9 765 070	
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544	
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000	154 290	-105 710
4-Budget Participations	12 742 583	12 808 517	65 934

Poste 400 : le remboursement au concédant d'une partie de la participation à l'équilibre du bilan, est diminué de 171 644 € HT. Ces sommes sont reventilées sur les postes travaux, foncier et travaux restant à engager.

\* \* \* \* \*  
 \* \* \*

## 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 Métropole	-154 290		-154 290
1-Budget Foncier	-13 803 359	-1 067 620	-14 870 979
2-Budget Mise en État des Sols	-2 365 627	-435 230	-2 800 857
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-2 081 318	-13 755 571
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-936 074	-186 950	-1 123 024
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-399 739	-79 948	-479 687
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 052 625	-203 292	-1 255 917
3-Budget Dépenses Annexes	-2 352 285	-366 532	-2 718 817
4-Budget Rémunérations	-2 994 859	-2	-2 994 861
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-2	-4 263 112
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-39 996 221</b>	<b>-4 420 894</b>	<b>-44 417 115</b>
1-1 Budget Cessions Activités	14 975 086	2 712 493	17 687 579
1-Budget Cessions Biens de Retour	4 670 671	858 134	5 528 805
1-Budget Cessions Logements	4 992 970	771 812	5 764 782
1-Budget Cessions	326 760	39 697	366 457
2-Budget Subventions	121 319		121 319
3-Budget Divers	2 100 900	248 890	2 349 790
4-Budget Participations	12 808 517	1 485 930	14 294 447
<b>Sous-total recettes</b>	<b>39 996 223</b>	<b>6 116 956</b>	<b>46 113 179</b>
<b>Sous-total TVA Résiduelle</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-1 696 064</b>

### Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/18	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19	A fin 2019	2020	2021	Ecart HT
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	31-janv	sur budget
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000							-180 000
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000	-153 000		-153 000	-153 000			73 000
B : 754/106-Parcelle 2169081152 Traverse de la Vente		-1 290		-1 290	-1 290			1 290
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-154 290		-154 290	-154 290			-105 710
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327		-2 927 327	-2 806 207	-121 120		
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192		-547 192	-547 192			
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544		-3 267 544	-3 267 544			
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600		-600	-600			
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-99 824		-99 824		-99 824		9 824
B : 754/109-Régularisation Foncier Op. 181	-280 792	-280 792		-280 792	-280 792			
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto		-3 800 000	-760 000	-4 560 000		-4 560 000		3 800 000
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-888 011	-1 063 812	-9 585	-1 073 397	-882 851	-190 546		175 801
B : 754/120-Consignation					-121 120	121 120		
B : 754/200-Etudes Générales	-1 815 507	-1 816 268	-298 035	-2 114 303	-2 102 449	-11 854		761
1-Budget Foncier	-9 816 973	-13 803 359	-1 067 620	-14 870 979	-10 008 755	-4 862 224		3 986 386
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 250 627	-2 250 627	-412 230	-2 662 857	-2 606 923	-23 967	-31 967	
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-39 000							-39 000
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-66 667	-90 000	-18 000	-108 000		-108 000		23 333
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-23 430	-25 000	-5 000	-30 000			-30 000	1 570
2-Budget Mise en État des Sols	-2 379 724	-2 365 627	-435 230	-2 800 857	-2 606 923	-131 967	-61 967	-14 097
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-11 674 253	-2 081 318	-13 755 571	-13 755 571			
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-459 207	-459 207	-91 576	-550 783	-550 214	-569		
B : 754/362-Projet Maurras	-335 412	-316 867	-63 374	-380 241		-380 241		-18 545
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-83 333	-60 000	-12 000	-72 000		-72 000		-23 333
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 685	-100 000	-20 000	-120 000		-60 000	-60 000	-27 685
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 005 637	-936 074	-186 950	-1 123 024	-550 214	-512 810	-60 000	-69 563
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-299 739	-299 739	-59 948	-359 687	-357 599	-2 088		
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-127 685	-100 000	-20 000	-120 000		-60 000	-60 000	-27 685
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-427 424	-399 739	-79 948	-479 687	-357 599	-62 088	-60 000	-27 685
B : 754/400-Honoraires Techniques	-897 127	-1 000 000	-192 865	-1 192 865	-1 045 683	-128 160	-19 022	102 873
B : 754/403-Traverse de la Poste	-735	-735	-147	-882		-882		
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-4 000	-4 000	-800	-4 800	-4 800			
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-12 750	-12 750	-2 523	-15 273	-15 273			
B : 754/408-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-35 140	-35 140	-6 957	-42 097	-42 097			
2c-Budget Honoraires Techniques	-949 752	-1 052 625	-203 292	-1 255 917	-1 108 735	-128 160	-19 022	102 873
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 679 117	-1 680 000	-291 952	-1 971 952	-1 937 367	-31 036	-3 549	883
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-41 420	-42 852	-3 607	-46 459	-45 027	-1 432		1 432
B : 754/503-Taxes Foncières	-188 468	-189 142		-189 142	-188 692	-225	-225	674
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-410 428	-410 428	-70 972	-481 400	-471 794	-9 606		
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 863	-29 863	-1	-29 864	-29 864			
3-Budget Depenses Annexes	-2 349 296	-2 352 285	-366 532	-2 718 817	-2 672 744	-42 299	-3 774	2 989
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000		-10 000		-10 000		
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 533 521	-1 730 696		-1 730 696	-1 480 688	-241 503	-8 505	197 175
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 118 861	-1 072 247	-2	-1 072 249	-1 060 052	-12 197		-46 614
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-25 147	-31 470		-31 470	-31 470			6 323
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-113 496	-150 446		-150 446		-150 446		36 950
4-Budget Rémunérations	-2 801 025	-2 994 859	-2	-2 994 861	-2 572 210	-263 700	-158 951	193 834
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 110	-2	-4 263 112	-4 263 112			
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-35 927 194</b>	<b>-39 996 221</b>	<b>-4 420 894</b>	<b>-44 417 115</b>	<b>-38 050 153</b>	<b>-6 003 248</b>	<b>-363 714</b>	<b>4 069 027</b>
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	4 217 133	4 217 133	821 517	5 038 650	5 038 650			
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	10 467 534	10 467 534	1 851 523	12 319 057	12 319 057			
A : 754/141-Ue25-Sirius	67 006	63 000	12 600	75 600		6 300	69 300	-4 006
A : 754/150-Cessions Activité Rém. Non Taxable	227 419	227 419	26 853	254 272	254 272			
1-1 Budget Cessions Activités	14 979 092	14 975 086	2 712 493	17 687 579	17 611 979	6 300	69 300	-4 006
A : 754/111-Terrain Rouviere	180 671	180 671	36 134	216 805			216 805	
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	330 000							-330 000
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	92 000	110 000	22 000	132 000	11 000		121 000	18 000
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	26 000	156 000		15 600	140 400	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	82 000	70 000	14 000	84 000		7 000	77 000	-12 000
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole		4 180 000	760 000	4 940 000			4 940 000	4 180 000
1-Budget Cessions Biens de Retour	814 671	4 670 671	858 134	5 528 805	11 000	22 600	5 495 205	3 856 000
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	667 840	667 840	23 669	691 509	691 509			
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 151 046	3 151 046	558 379	3 709 425	3 709 425			
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	22 500	22 500	4 500	27 000	2 250	24 750		
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	550 000	550 000	110 000	660 000		660 000		
A : 754/120-Cession de Logements Rém. Non Taxable	601 584	601 584	75 264	676 848	676 848			
1-Budget Cessions Logements	4 992 970	4 992 970	771 812	5 764 782	5 080 032	684 750		
1-Budget Cessions	326 760	326 760	39 697	366 457	366 457			
2-Budget Subventions	121 319	121 319		121 319	121 319			
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	177 663	177 752	2 353	180 105	180 105			89
A : 754/210-Participations Autres Taxables	93 196	93 196	19 198	112 394	112 394			
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885		145 885	145 885			
A : 754/500-Produits de Gestion	1 210 785	1 361 795	223 731	1 585 526	1 405 516	180 010		151 010
A : 754/502-Abandon de Créance	18 400	18 400	3 607	22 007	22 007			
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 872	1	303 873	303 873			
3-Budget Divers	1 949 801	2 100 900	248 890	2 349 790	2 169 780	180 010		151 099
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-550 031	-378 387		-378 387			-378 387	171 644
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	9 765 070	9 765 070	1 485 930	11 251 000	11 251 000			
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544		3 267 544	3 267 544			
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000	154 290		154 290	154 290			-105 710
4-Budget Participations	12 742 583	12 808 517	1 485 930	14 294 447	14 672 834		-378 387	65 934
<b>Sous-total recettes</b>	<b>35 927 196</b>	<b>39 996 223</b>	<b>6 116 956</b>	<b>46 113 179</b>	<b>40 033 401</b>	<b>893 660</b>	<b>5 186 118</b>	<b>4 069 027</b>
<b>Sous-total TVA Résiduelle</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-1 696 064</b>	<b>-1 696 505</b>			<b>441</b>
<b>Trésorerie brute</b>					286 743	-4 822 845		

## Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	Ecart
B : 754/104-Mail des Écoles (Apport en Nature)	-180 000		-180 000
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000	-153 000	73 000
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente		-1 290	1 290
1-Budget Foncier Métropole	-260 000	-154 290	-105 710
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 327	
B : 754/101-Acquisitions Ville	-547 192	-547 192	
B : 754/102-Apport Foncier Ville	-3 267 544	-3 267 544	
B : 754/107-Terrain Assiette Liaison Maurras Roussin	-600	-600	
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000	-99 824	9 824
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto		-4 560 000	4 560 000
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-897 140	-1 073 397	176 257
B : 754/120-Consignation			
B : 754/200-Etudes Générales	-2 113 271	-2 114 303	1 032
1-Budget Foncier	-10 123 866	-14 870 979	4 747 113
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 662 857	
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-46 800		-46 800
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-80 000	-108 000	28 000
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-28 116	-30 000	1 884
2-Budget Mise en État des Sols	-2 817 773	-2 800 857	-16 916
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 569	-13 755 571	2
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 783	
B : 754/362-Projet Maurras	-402 495	-380 241	-22 254
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-100 000	-72 000	-28 000
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-153 222	-120 000	-33 222
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 206 500	-1 123 024	-83 476
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 687	-359 687	
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-153 222	-120 000	-33 222
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-512 909	-479 687	-33 222
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 132 451	-1 255 917	123 466
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 971 406	-1 971 952	546
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-45 027	-46 459	1 432
B : 754/503-Taxes Foncières	-188 468	-189 142	674
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-481 403	-481 400	-3
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 864	-29 864	
3-Budget Depenses Annexes	-2 716 168	-2 718 817	2 649
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 533 521	-1 730 696	197 175
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 118 861	-1 072 249	-46 612
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-25 147	-31 470	6 323
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-113 496	-150 446	36 950
4-Budget Rémunérations	-2 801 025	-2 994 861	193 836
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 112	2
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-39 589 371</b>	<b>-44 417 115</b>	<b>4 827 744</b>
A : 754/130-Cession Activité Antérieure	5 038 650	5 038 650	
A : 754/140-Cession Activités Rém. Taxable	12 319 057	12 319 057	
A : 754/141-Ue25-Sirius	80 407	75 600	-4 807
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272	
1-1 Budget Cessions Activités	17 692 386	17 687 579	-4 807
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608	216 805	26 197
A : 754/113-Saint Henri Mail des Écoles	396 000		-396 000
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 400	132 000	21 600
A : 754/143-Tab Maurras	156 000	156 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	98 400	84 000	-14 400
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole		4 940 000	4 940 000
1-Budget Cessions Biens de Retour	951 408	5 528 805	4 577 397
1-Budget Cessions Logements	5 764 782	5 764 782	
1-Budget Cessions	366 457	366 457	
2-Budget Subventions	121 319	121 319	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	182 215	180 105	-2 110
A : 754/210-Participations Autres Taxables	112 394	112 394	
A : 754/220-Participations Autres	145 885	145 885	
A : 754/500-Produits de Gestion	1 404 516	1 585 526	181 010
A : 754/502-Abandon de Créance	22 007	22 007	
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 873	1
3-Budget Divers	2 170 889	2 349 790	178 901
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-550 031	-378 387	171 644
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	11 251 000	11 251 000	
A : 754/420-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Concédant)	3 267 544	3 267 544	
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	260 000	154 290	-105 710
4-Budget Participations	14 228 513	14 294 447	65 934
<b>Sous-total recettes</b>	<b>41 295 754</b>	<b>46 113 179</b>	<b>4 817 425</b>
<b>Sous-total TVA Résiduelle</b>	<b>-1 706 383</b>	<b>-1 696 064</b>	<b>-10 319</b>

## Ecart Année 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 754/105-1, Impasse Guichard (Apport en Nature)	-80 000	-153 000	73 000	91%
B : 754/106-Parcelle 216908i152 Traverse de la Vente		-1 290	1 290	
1-Budget Foncier Métropole	-80 000	-154 290	74 290	93%
B : 754/100-Acquisitions	-121 120		-121 120	-100%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-90 000		-90 000	-100%
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-18 059	-3 772	-14 287	-79%
B : 754/120-Consignation	121 120		121 120	-100%
B : 754/200-Etudes Générales	-9 537	-1 710	-7 827	-82%
1-Budget Foncier	-117 596	-5 482	-112 114	-95%
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-20 848		-20 848	-100%
2-Budget Mise en État des Sols	-20 848		-20 848	-100%
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-569		-569	-100%
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-569		-569	-100%
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-16 908	-14 820	-2 088	-12%
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-16 908	-14 820	-2 088	-12%
B : 754/400-Honoraires Techniques		-25 621	25 621	
2c-Budget Honoraires Techniques		-25 621	25 621	
B : 754/500-Charges de Gestion	-19 810	-10 971	-8 839	-45%
B : 754/503-Taxes Foncières		-224	224	
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-2 619		-2 619	-100%
3-Budget Dépenses Annexes	-22 429	-11 195	-11 234	-50%
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-13 218	-10 141	-3 077	-23%
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-18 520	-4 626	-13 894	-75%
4-Budget Rémunérations	-31 738	-14 767	-16 971	-53%
<b>Sous-total dépenses</b>	<b>-290 088</b>	<b>-226 175</b>	<b>-63 913</b>	<b>-22%</b>
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	11 040	11 000	-40	0%
A : 754/143-Tab Maurras	15 600		-15 600	100%
A : 754/144-1, Impasse Guichard	9 840		-9 840	100%
1-1 Budget Cessions Activités	36 480	11 000	-25 480	70%
A : 754/111-Terrain Rouviere	190 608		-190 608	100%
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	24 750		-24 750	100%
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000		-660 000	100%
1-Budget Cessions Logements	875 358		-875 358	100%
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	13 200	11 090	-2 110	16%
A : 754/500-Produits de Gestion		1 000	1 000	
3-Budget Divers	13 200	12 090	-1 110	8%
A : 754/421-Participation Apport Foncier Métropole	80 000	154 290	74 290	-93%
4-Budget Participations	80 000	154 290	74 290	-93%
<b>Sous-total recettes</b>	<b>1 005 038</b>	<b>177 380</b>	<b>-827 658</b>	<b>82%</b>
<b>Sous-total TVA</b>		12 430	-12 430	
<b>Variation</b>	714 950	-36 365	751 315	

**METROPOLE**

**SOLEAM**

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**DE SAUMATY SEON**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**N° T1600905CO  
(89/017)**

**AVENANT N°21**

**ENTRE**

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération HN 001-8065/20/CM du 9 juillet 2020,

Ci-après dénommée Le concédant

**ET**

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 €, inscrit au RCS de Marseille sous le numéro 524 460 88, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de Marseille 13002 Marseille et le siège administratif est au Louvre et Paix, 49 la Canebière 13232 Marseille Cedex 01, représentée par M. Jean-Yves MIAUX, Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société du 26 Juin 2014,

Ci-après dénommée Le Concessionnaire

## IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

Par délibération n° 88/598/UCV du 8 novembre 1988, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de confier à la SOMICA devenue depuis MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre d'une concession d'aménagement, la conduite de la ZAC de SAUMATY-SEON, située dans le XVIème arrondissement de Marseille.

Les conditions et modalités d'intervention de Marseille Aménagement ainsi que les rapports entre cette dernière et la Ville ont été formalisés dans le cadre d'un Traité et Cahier des Charges de Concession tels que prévus par l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme (loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ; loi n° 94-112 du 9 février 1994 ; loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) et notifiés le 13 janvier 1989.

**Un avenant n°1** à la concession, notifié le 9 juin 1998, a modifié certaines stipulations contractuelles, en matière de rémunération de la société, ainsi qu'en matière de passation des marchés, afin de tenir compte de la loi n° 93/122 du 29 janvier 1993 et de son décret d'application n° 93/584 du 26 mars 1993.

**Un avenant n°2** approuvé par délibération n°01/1197/TUGE du 17 décembre 2001, a eu pour objet d'harmoniser les stipulations contractuelles avec les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Ce même avenant a précisé la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle que résultant du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31/12/2000.

**Un avenant n°3**, approuvé par délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2001 a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 8 978 000€ TTC.

Par délibération n°03/1051/TUGE du 15 décembre 2003, ont été approuvés le Compte Rendu Annuel de l'opération au 31/12/2002, ainsi qu'un avenant n°4 à la convention prorogeant de deux années la mission de Marseille Aménagement, soit jusqu'au 13 janvier 2006 de façon à permettre l'achèvement des programmes ainsi que la commercialisation.

**Un avenant n°5**, approuvé par délibération n°04/1021 TUGE du 15 novembre 2005, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2003, a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 9 434 000€ TTC.

**Un avenant n°6**, approuvé par délibération n°05/0708 du 18 juillet 2005, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2004, a fixé le montant de la participation de la Ville au coût de l'opération à 9 854 000€ TTC et la prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009.

**Un avenant n°7** approuvé par délibération n°06/0846 TUGE du 17 juillet 2006, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2005, a fixé le montant de la participation de la Ville à 13 520 696 € TTC.

**Un avenant n°8** approuvé par délibération n°07/0864 TUGE du 1<sup>er</sup> octobre 2007, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2006, a modifié l'échéancier de versement de la participation de la Ville restée fixée à 13 520 696 € TTC.

**Un avenant n°9** approuvé par délibération n° 08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 a constaté la durée de la concession d'aménagement soit jusqu'au 13 janvier 2011, la modification de

l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville au coût de l'opération, ainsi que l'évolution des modalités de rémunération du concessionnaire 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 de l'acte sous seing privé restera acquis au concessionnaire.

**Un avenant n°10** approuvé par délibération n°09/0983/DEVD du 5 octobre 2009, sur la base du CRACL arrêté à la date du 31/12/2008, a prolongé la durée de la concession liant Marseille Aménagement à Ville de Marseille de 2 années supplémentaires, soit jusqu'au 13 janvier 2013 et modifié l'échéancier de versement du solde de la participation financière de la Ville au coût de l'opération telle qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/12/2008.

**Un avenant n°11** approuvé par délibération n°10/0977/DEVD du 25 octobre 2010 a ramené à 12 722 443€ la participation financière de la Ville à l'équilibre du bilan, et a modifié l'échéancier de versement de cette participation telle qu'il ressortait du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/2/2009.

**Un avenant n° 12** approuvé par délibération n° 11/08611 DEVD du 17 octobre 2011 a prorogé la durée de concession d'aménagement de trois années supplémentaires, portant son échéance au 13 janvier 2016 et modifié l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville restée fixée à 12 722 443€, telle qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale arrêté au 31/2/2010.

**Un avenant n° 13** approuvé par délibération n° 12/0536 DEVD du 25 juin 2012 a permis de fixer la rémunération forfaitaire qui sera allouée à l'aménageur pour assurer les démarches nécessaires à la libération de l'immeuble sis 1 impasse Guichard qui lui est cédé par la Ville en l'état d'occupation sans droit ni titre.

**Un avenant n° 14** approuvé par délibération n° 13/0469 DEVD du 17 juin 2013 a permis de prendre en compte le nouvel échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan qui restait globalement inchangée (12 722 443 €).

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.

Enfin, au 28 Novembre 2013, le concessionnaire Marseille Aménagement a été absorbé par la SPL SOLEAM.

**L'avenant n°15** 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.

**L'avenant n°16** approuvé par délibération n° 14/0576/UAGP du 10 Octobre 2014 et notifié le 14 novembre 2014 a permis de prendre en compte le nouvel échéancier de versement du solde de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan qui a diminué (de 12 722443 à 11 979 517 €) et de compléter l'article 2 du cahier des charges de concession.

**L'avenant n°17** approuvé par délibération n° 15/0477/UAGP du 29 Juin 2015 et notifié le 20 Juillet 2015 a permis de proroger la concession d'un an et d'approuver le nouvel échéancier de la participation de la Ville à l'équilibre, dont le montant global reste inchangé.

**L'avenant N°18** 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 relative à l'opération ZAC de Saumaty Séon en date du 13 Janvier 1989.

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°19** approuvé par délibération URB 017-1421/16/CM et notifié le 3 février 2017 a permis de proroger la concession de deux années, portant son échéance au 13 janvier 2019, et d'approuver une diminution, de 11 979 517 € à 11 251 000 €, de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

**L'avenant N°20** approuvé par délibération URB 020-4638/18/CM et notifié le 27 Novembre 2018 a permis de proroger la concession de deux années, portant son échéance au 13 janvier 2021, et d'approuver une diminution, de 11 251 000 € à 10 700 969 €, de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales et aux stipulations contractuelles, doivent être présentées, au travers du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), pour l'année 2019, la situation physique et financière de la réalisation de l'opération ainsi que son évolution prévisionnelle.

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, 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. Le montant de la participation en numéraire du concédant à l'équilibre est de 10 872 613 € TTC, soit 171 644 € de plus que le CRAC précédent, pour tenir compte de l'évolution de l'opération. Au 31 décembre 2019, la Ville de Marseille (autorité concédante jusqu'au 31/12/2015) a déjà versé à la SOLEAM 11 251 000 euros, somme supérieure à la participation finalement due. La SOLEAM reversera donc à la Métropole le trop-perçu de 378 387 euros de participations au terme de la concession (13 janvier 2022).

Enfin, une prorogation d'une année, jusqu'au 13 janvier 2022, est nécessaire pour mener à bien :

- la fin des procédures judiciaires,
- les derniers travaux de VRD et de parachèvement des voies de la concession d'aménagement dans la perspective de la remise en gestion auprès des services municipaux, métropolitains et des concessionnaires,
- les commercialisations.

Ainsi, le présent avenant a pour objets :

- de constater l'augmentation de la participation en numéraire de la Métropole à l'équilibre du bilan
- de proroger d'une année la durée de la concession d'aménagement.

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

**ARTICLE 1 :**

Le montant de la participation en numéraire du Concédant à l'équilibre du bilan de l'opération est ramené à la somme totale de 10 872 613 € TTC soit une augmentation de 171 644 €.

**ARTICLE 2 :**

La SOLEAM reversera à la Métropole le trop-perçu de 378 387 euros de participations au terme de la concession (13 janvier 2022).

**ARTICLE 3 :**

La concession est prorogée d'une année, portant son échéance au 13 janvier 2022.

**ARTICLE 4 :**

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

**ARTICLE 5 :**

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

Fait à Marseille, le  
En quatre exemplaires originaux

<p><b>Pour la Métropole :</b> <b>Le Vice-Président délégué</b> <b>A la Commande Publique</b> <b>A la Transition Ecologique et Energétique</b> <b>A l'Aménagement</b> <b>Au SCOT et à la Planification</b></p> <p>Pascal MONTECOT</p>	<p><b>Pour le concessionnaire :</b></p> <p><b>Le Directeur Général</b></p> <p>Jean-Yves MIAUX</p>
--	---