

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 CONCESSION D'AMÉNAGEMENT DE LA VALENTINE À MARSEILLE 11ÈME ARRONDISSEMENT PASSÉE AVEC SOLEAM – PARTICIPATION DE LA MÉTROPOLE À L'ÉQUILIBRE DU BILAN – APPROBATION DE L'AVENANT 20

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

Les objectifs en terme de production de surfaces de locaux à vocations diverses ayant été atteints, le programme de travaux quasi réalisé et les terrains propriété de l'Aménageur totalement commercialisés ou pré-commercialisés, la ZAC de la Valentine a été supprimée par délibération du conseil de Métropole du 17 octobre 2016 n°URB 019-1099/16/CM.

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

DEPENSES :

• sur l'exercice 2019 écoulé :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 1 016 154 euros, soit une diminution de 54 712 euros par rapport aux prévisions, due à divers postes de dépenses moins importants que prévus

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des dépenses s'élève à 45 409 443 euros hors coût de la TVA résiduelle, soit un taux d'avancement de 99 % par rapport au budget prévisionnel actualisé.

• Au terme de l'opération :

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 45 794 669 euros TTC hors coût de la TVA résiduelle dont le montant prévisionnel que l'opération devra reverser s'élève à 2 175 169 euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 10 249 326 euros, soit 22% du coût de l'opération
- Études : 1 864 628 euros, soit 4% du coût de l'opération

- Travaux : 25 222 107 euros, soit 55% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 2 183 223 euros, soit 5 % du coût de l'opération
- Rémunérations : 3 328 884 euros, soit 7% du coût de l'opération
- Frais financiers : 2 946 501 euros, soit 6% du coût de l'opération

RECETTES

• Sur l'exercice 2019 écoulé :

Le montant des recettes perçues s'élève à 261 827 euros, conformément aux prévisions et correspondant au remboursement en totalité de la voie dite « voie ouest », réalisée par l'aménageur et finalement destinée à un usage privatif.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 951 632 euros, soit 99,9 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 978 087 euros.

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

Le montant prévisionnel total des recettes est relativement stable par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2018. Une augmentation de 22 050 euros HT correspond à des produits divers.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

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

Les dernières participations constructrices ont été versées en 2017.

PARTICIPATION A L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION :

Du fait de la baisse des dépenses liées à l'abandon de certains travaux dont l'opportunité de réalisation pourrait être envisagée dans une opération ultérieure à créer. La participation d'équilibre à terme est diminuée de 2 456 704 euros et s'établit à 4 991 751 euros.

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

Au titre du CRAC au 31/12/2018, lequel ne prévoyait pas que l'opération soit clôturée avec les économies consécutives, la Métropole versera 750 000 euros en 2020 (opération mandatée).

De ce fait le montant de participation perçu par l'aménageur s'élèvera à 6 190 297 euros, supérieur de 1 198 546 euros à la participation à terme.

Ce trop perçu sera remboursé à la Métropole en 2021.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2019, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 488 783 euros.

EMPRUNTS :

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

15131

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 de la concession d'aménagement de la Valentine à Marseille 11ème arrondissement passée avec SOLEAM – Participation de la Métropole à l'équilibre du bilan – Approbation de l'avenant 20

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

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

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

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

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

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

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

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de

la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la suite de l'opération. Dans ce cadre un avenant à la convention de concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

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

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

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

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

- Maîtrise foncière :

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

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

- Commercialisation des terrains porteurs de droits à construire :

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

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

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

- Aménagement des équipements publics :

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

Certains travaux envisagés dans le cadre de la ZAC seront à reprogrammer dans une nouvelle opération ou à prendre en charge directement par la Métropole. Ils sont abandonnés car l'objectif est de clôturer la concession d'aménagement comme prévu le 25 juin 2021 et ces travaux sont liés à d'autres études ou démarches d'aménagement. Il s'agit :

- du prolongement du bd Jules Sébastianelli avec ouvrage de franchissement de l'huveaune (phase 2- desserte château St-Antoine).
- des travaux de requalification de la voie de desserte du parc d'activité de la Valentine dont, la dégradation résulte de l'absence d'entretien et le profil ne correspond plus aux critères techniques de l'espace public.
- des projets d'amélioration de la trame viaire et de nouvelles connexions résultant de l'étude de déplacements, circulation, trafic achevée fin 2019. Le programme n'a pas fait l'objet d'engagements de réalisation hiérarchisés et phasés, il ne s'inscrit pas dans la logique de l'opération actuelle ni dans la perspective d'une nouvelle opération à court terme.

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

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

ACTIVITÉ DE LA CONCESSION SUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

- Maîtrise foncière :

Les acquisitions foncières ont été achevées en 2017.

- Commercialisation des terrains :

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

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

La cession à la SNCF des emprises foncières utilisées pour la réalisation de la 3^{ème} voie de la ligne Marseille-Aubagne ne sera pas réalisée dans le cadre de la concession (12 801 euros). Cette cession devra faire l'objet d'un arbitrage de la Métropole compte tenu d'un projet de réaménagement des berges de l'Huveaune, indépendant de la concession de la Valentine.

- Études :

SOLEAM a présenté le rendu final de l'étude de déplacement, circulation, trafic aux services technique de la commune et de la Métropole. A ce jour aucune programmation n'est envisagée.

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

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

La dernière réalisation de la concession concerne la requalification du chemin de St-Menet aux Accates livrée fin 2019.

ACTIVITÉ PRÉVUE SUR LA DERNIÈRE ANNÉE DE LA CONCESSION:

- Maîtrise foncière :

Une acquisition foncière à l'euro symbolique reste à réaliser dans le cadre d'échanges fonciers avec la société DHIMMO13 pour permettre de modifier son projet de construction. Cette acquisition foncière de 12m² vise l'élargissement ultérieur du trottoir de la route de la Valentine actuellement très étroit.

- Commercialisation de terrains :

Un reliquat foncier de 444 m² appartenant à SOLEAM sera cédé et remembré à la société DHIMMO 13. La modification de l'assiette foncière du projet permet un gain de constructibilité par rapport au projet initial de reconstruction à l'identique suite à un incendie.

- Etudes :

Seules de nouvelles études contribuant à la clôture la concession seront réalisées. Les études en cours de finalisation ou terminées, feront l'objet d'un solde de paiement.

- Travaux d'aménagement des équipements publics :

Le programme de travaux est achevé.

Le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 est analysé ci-après :

DEPENSES :

• sur l'exercice 2019 écoulé :

Les dépenses réalisées s'élèvent à 1 016 154 euros, soit une diminution de 54 712 euros par rapport aux prévisions, due principalement à divers postes de dépenses moins importants que prévus :

- Un remboursement de 1 272€ de frais de notaire pour l'acquisition du foncier appartenant à Valentine sur Mer nécessaire à la réalisation de la voie de liaison de la montée de Robien à la rue de la Vallée Verte (phase 1).
- Le décalage à 2020 des relevés de géomètre concernant les travaux de requalification la voie du Parc d'activité de la Valentine (10 943€).
- La non réalisation et l'abandon de missions complémentaires concernant l'étude de trafic et déplacement (11 769€).
- Un coût moins élevé que prévu des travaux de requalification du chemin de St-Menet aux Accates (13 451€).
- Des honoraires techniques diminués de 1 194€.
- La facturation partielle des travaux de la SEM concernant les travaux du bd Jules Sébastianelli

(2 685€).

- Le décalage à 2020 du solde de paiement des travaux de prolongement de la montée de Robien jusqu'à la rue de la Vallée Verte, achevés en 2018 (2 527€).
- Des charges de gestion moins élevées que prévues (14 874 €)

Seuls 2 postes ont connus une légère augmentation de dépenses qui est lié à :

- la réalisation anticipée du diagnostic amiante dans le cadre des travaux de requalification de la voie du Parc d'activité de la Valentine/ « Métro » (3 574€).
- Un paiement de taxe foncière de 1 013€.

• état d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant total des dépenses s'élève à 45 409 443 euros hors coût de la TVA résiduelle, soit un taux d'avancement de 99 % par rapport au budget prévisionnel actualisé.

Les dépenses réalisées se répartissent de la manière suivante :

- dépenses foncières : 10 249 326 euros, soit 100 % du budget foncier à terme,
- études : 1 847 770 euros soit 99 % du budget à terme,
- dépenses de travaux d'aménagement : 25 107 061 euros, soit 99 % du budget travaux à terme.
- dépenses annexes : 2 115 223 euros, soit 97 % du budget à terme.
- rémunération de l'aménageur : 3 143 562 euros, soit 94% de réalisation par rapport au budget à terme.
- frais financiers à court et long termes : 2 946 501 euros, soit 100 % du budget Frais Financiers à terme. Pour mémoire, l'intégralité des emprunts à long terme est à ce jour remboursée.

• Au terme de l'opération :

Le montant total des dépenses envisagées, au terme de l'opération s'élève à 45 794 669 euros TTC hors coût de la TVA résiduelle dont le montant prévisionnel que l'opération devra reverser s'élève à 2 175 169 euros.

Il se répartit selon les postes suivants :

- Foncier : 10 249 326 euros, soit 22% du coût de l'opération
- Études : 1 864 628 euros, soit 4% du coût de l'opération
- Travaux : 25 222 107 euros, soit 55% du coût de l'opération
- Dépenses annexes : 2 183 223 euros, soit 5 % du coût de l'opération
- Rémunérations : 3 328 884 euros, soit 7% du coût de l'opération

- Frais financiers : 2 946 501 euros, soit 6% du coût de l'opération

Le montant total des dépenses à terme est en baisse de 2 445 323 euros HT et s'explique par :

- un remboursement de 1 272 euros de frais de notaire concernant le budget foncier.
- la diminution de coût d'études et l'abandon de l'AMO rétrocession.
- un budget travaux diminué de 2 282 001 euros en raison du coût de travaux de requalification du chemin de St-Menet aux Accates moins élevé que prévu (-198 275 euros), l'abandon de travaux dans la perspective de la clôture de la concession (voie et ouvrage de franchissement de l'Huveaune à hauteur du château St-Antoine d'un montant provisionné de 1 413 457 euros, requalification de la voie du lotissement d'activité de la Valentine d'un montant provisionné de 466 765 euros), ainsi que l'ajustement, en conséquence, des aléas et des honoraires techniques.
- l'ajustement des dépenses de rémunération de l'aménageur (- 115 435 euros).

Seules les dépenses de charges de gestion ont connu une hausse (+ 3 012 euros) liée aux dépenses de taxe foncière.

RECETTES

• Sur l'exercice 2019 écoulé :

Le montant des recettes perçues s'élève à 261 827 euros, conforme aux prévisions il correspond au remboursement en totalité de la voie dite « voie ouest », réalisée par l'aménageur et finalement destinée à un usage privatif.

• Etat d'avancement cumulé au 31 décembre 2019 :

Le montant cumulé des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 951 632 euros, soit 99,9 % du montant des recettes figurant au bilan prévisionnel de l'opération. Ce montant se répartit entre les postes suivants :

- 21 796 743 euros de cessions de terrains, soit 100 % du budget prévisionnel à terme.
- 18 943 334 euros de participations constructeurs, soit 100% du budget prévisionnel à terme.
- 2 211 555 euros de produits financiers et recettes diverses soit 99% du budget prévisionnel à terme.

• Au terme de l'opération :

Le montant prévisionnel total des recettes (hors participations à l'équilibre du bilan) s'élève à 42 978 087 euros.

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

Le montant prévisionnel total des recettes est relativement stable par rapport au bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2018. Une augmentation de 22 050 euros HT correspond à des produits divers.

PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS

La suppression de la ZAC par délibération du 17 octobre 2016 a pour effet la suppression du régime

de participations constructeurs et le rétablissement de la taxe d'aménagement.

Les dernières participations ont été versées en 2017.

PARTICIPATION A L'ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION :

Du fait de la baisse des dépenses liées à l'abandon de certains travaux, dont l'opportunité de réalisation pourrait être envisagée dans une opération ultérieure à créer. La participation d'équilibre à terme est diminuée de 2 456 704 euros et s'établit à 4 991 751 euros.

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

Au titre du CRAC au 31/12/2018, lequel ne prévoyait pas que l'opération soit clôturée avec les économies consécutives, la Métropole versera 750 000 euros en 2020 (opération mandatée).

De ce fait le montant de participation perçu par l'aménageur s'élèvera à 6 190 297 euros, supérieur de 1 198 546 euros à la participation à terme.

Ce trop perçu sera remboursé à la Métropole en 2021.

SOLDE DE TRESORERIE :

Au 31 décembre 2019, le solde cumulé de trésorerie est positif et s'élève à 488 783 euros.

EMPRUNTS :

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

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prenant acte des transferts des opérations d'aménagements ;
- 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

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence doit approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2019 et l'avenant n°20 à la concession d'aménagement.

Délibère**Article 1 :**

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité ci-annexé relatif à l'opération d'aménagement de la Valentine établi au 31 décembre 2019 par la SOLEAM et comprenant un bilan financier prévisionnel avec une participation d'équilibre diminuée de 2 456 704 euros au regard du CRAC précédent et s'élevant à 4 991 751 euros.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°20 ci-annexé modifiant l'échéancier de paiement de la participation de la Métropole à l'équilibre du bilan de la manière suivante : un versement de participation de la Métropole à l'aménageur de 750 000 euros en 2020, faisant suite aux engagements du précédent CRAC approuvé, et une restitution de participation de l'aménageur à la Métropole de 1 198 546 euros, en 2021.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ZAC DE LA VALENTINE
N°T 1600906CO**

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

SOMMAIRE

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

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la Concession :	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT et SOLEAM
Concédant :	METROPOLE
Convention n° 78/334:	Approuvée par délibération n° 78/199/U du 19/05/78, notifiée le 24/6/81 à la Préfecture. Délibération 06/0893/TUGE
Avenant n° 1 : délibération n° 90/049/U du 2/2/90 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 2 : délibération n° 94/518/U du 22/7/94 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 3 : délibération n° 97/344/EUGE du 9/6/97 prorogeant la durée de la concession de 3 ans. Avenant n° 4 : délibération n° 98/384 EUGE du 25/5/98 modifiant le mode de rémunération du concessionnaire. Avenant n° 5 : délibération n° 020/341 EUGE du 11/03/02 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 6 : délibération n° 02/1215/TUGE du 25/11/02 modifiant l'échéancier de la participation de la Ville. Avenant n° 7 : délibération n° 04/0162/TUGE du 29/03/04 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la VDM Avenant n° 8 : délibération n° 06/1063/TUGE du 13/11/06 précisant le maintien du montant prévisionnel de la participation de la VDM Avenant n° 9 : délibération n° 08/1238/DEVD du 15/12/08 Avenant n° 10 : délibération n° 09/18595/DEAM du 12/11/09 prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 11 : délibération n° 10/0973/DEVD du 25/10/10 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 12 : délibération n° 12/0539/DEVD du 25/06/12 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille. Avenant n° 13 : délibération n° 13/0478/DEVD du 17/06/13 modifiant l'échéancier de restitution le l'excédent de participation de la Ville de la Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de Marseille. Avenant n° 14 : délibérations n° 13/0674/FEAM du 17/06/13 et n°13/1077/FEAM transférant la concession d'aménagement à la SOLEAM Avenant n° 15 : délibération n° 14/0575/UAGP du 10/10/14 approuvant la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille et l'échéancier de son versement, et prorogeant la durée de la concession de 5 ans. Avenant n° 16 : Délibération FCT 030-1858/15/CC actant la substitution de la Métropole d'Aix Marseille à la Ville de Marseille en tant que concédant de la concession d'aménagement n°86/229. Avenant n° 17 : Délibération URB 020-1100/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2015 Avenant n° 18 : Délibération URB 003-3277/17/CM du 14/12/2017 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2016 Avenant n° 19 : Délibération URB 028-6450/19/CM du 20/06/2019 du Conseil de Métropole approuvant le CRAC 2018	
Durée initiale :	8 ans à compter du 12 mars 1974
Date de fin :	25 Juin 2021
Mode de rémunération	Prorogée par avenants n°1, 2, 3, 5, 8, 10 et 15, jusqu'au 25/06/21. 5 % sur les dépenses HT hors frais financiers 7 % sur les recettes HT pour la rémunération de liquidation : 0,5% de ½ somme des dépenses et des recettes.

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

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

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	CRAC 2018-Délibération n° URB 028-6450/19/CM du 20/06/2019 par AMP
Budget du CRAC au 31/12/2017 :	50 412 869 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2018 :	50 412 883 € TTC
Budget du CRAC au 31/12/2019 :	47 969 838 € TTC
Participation actuelle (au 31/12/2017):	7,44 Millions €
Participation versée (au 31/12/2017) :	5,44 Millions €
Participation actuelle (au 31/12/2018):	7 448 455 €
Participation versée (au 31/12/2018) :	5 440 297 €
Participation actuelle (au 31/12/2019):	4 991 751 €
Participation versée (au 31/12/2019) :	5 440 297 €

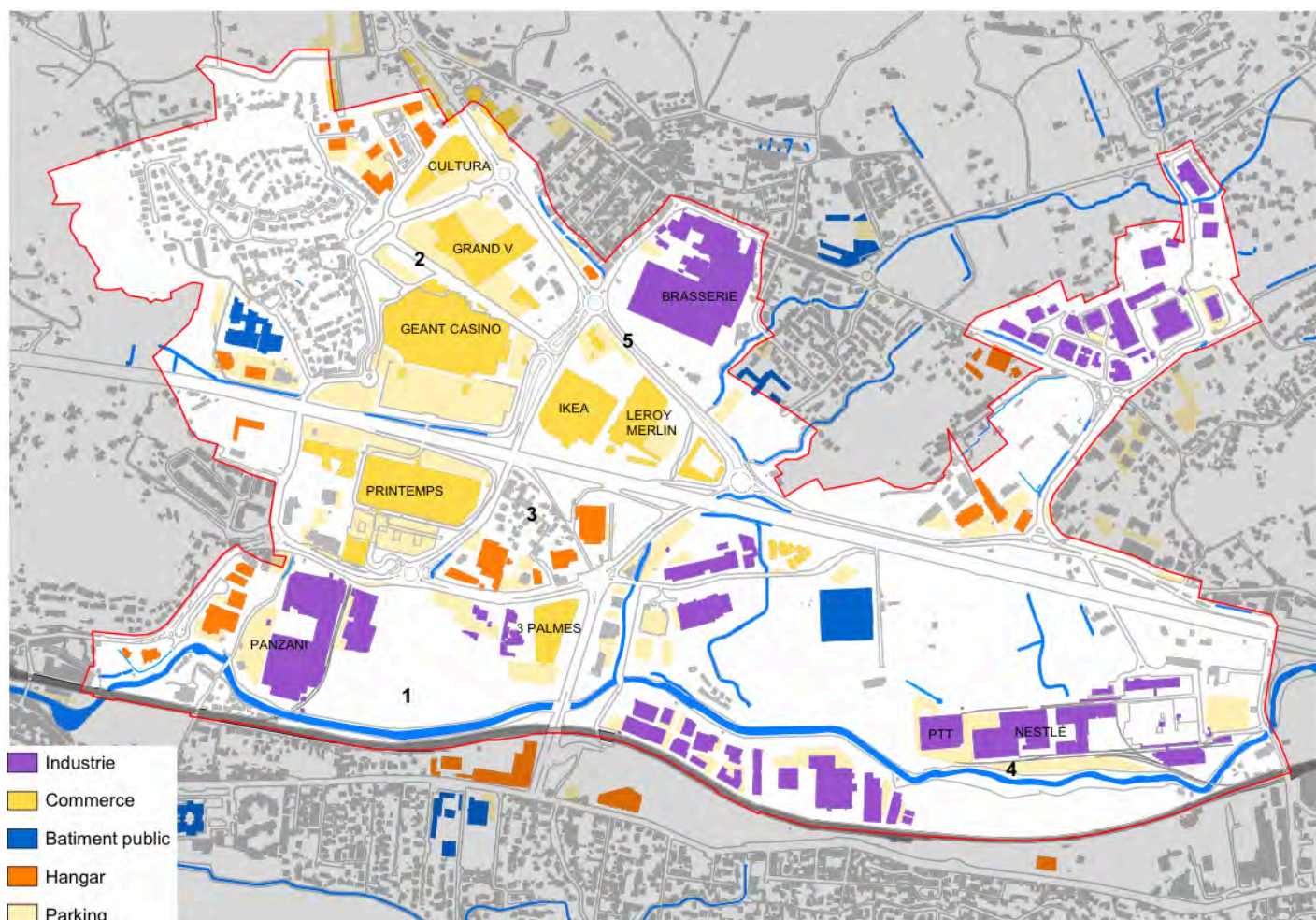
II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL

1) LA ZAC DANS SON CONTEXTE :

Plan de localisation :



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



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

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

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

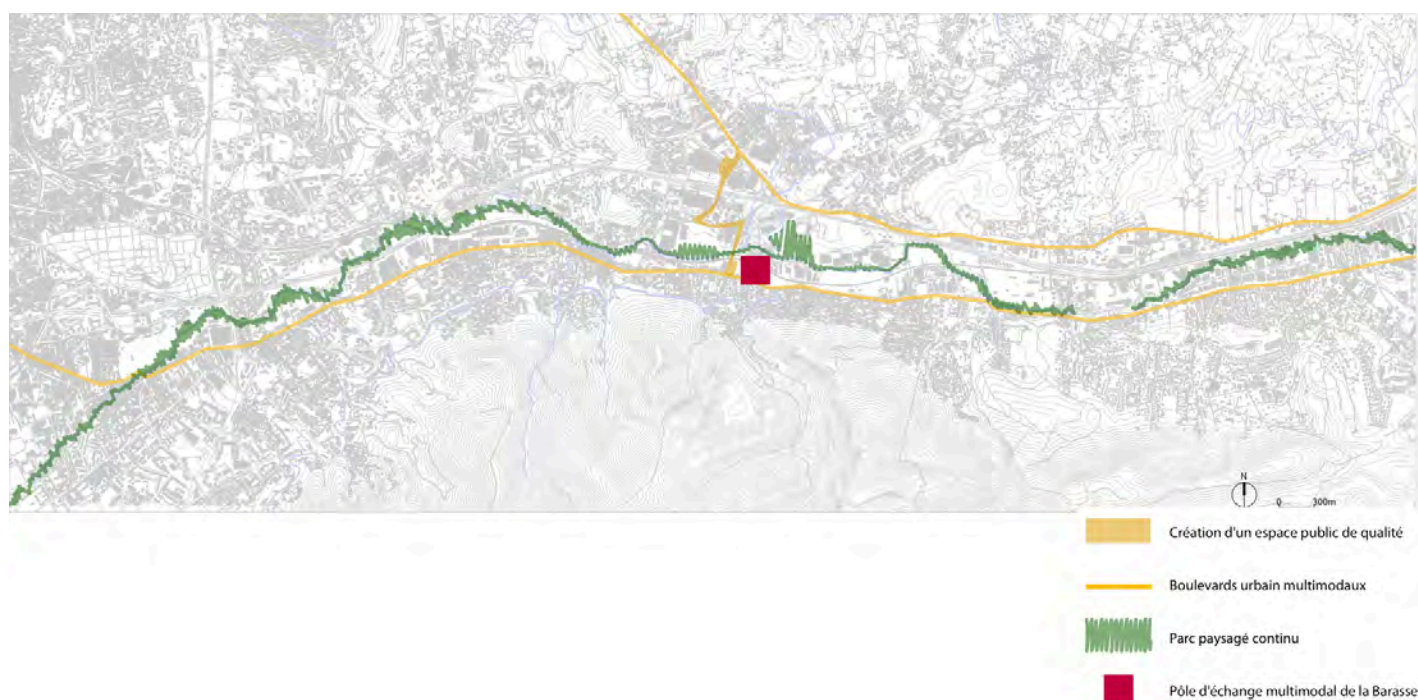
De plus, la zone est bordée par les piémonts de la butte de St Marcel et du Mont St Cyr ; s'organisent ainsi des espaces en promontoire qui offrent des vues lointaines sur les massifs du Garlaban et de St Cyr, éléments forts du paysage, à valoriser dans les futurs aménagements.

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

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

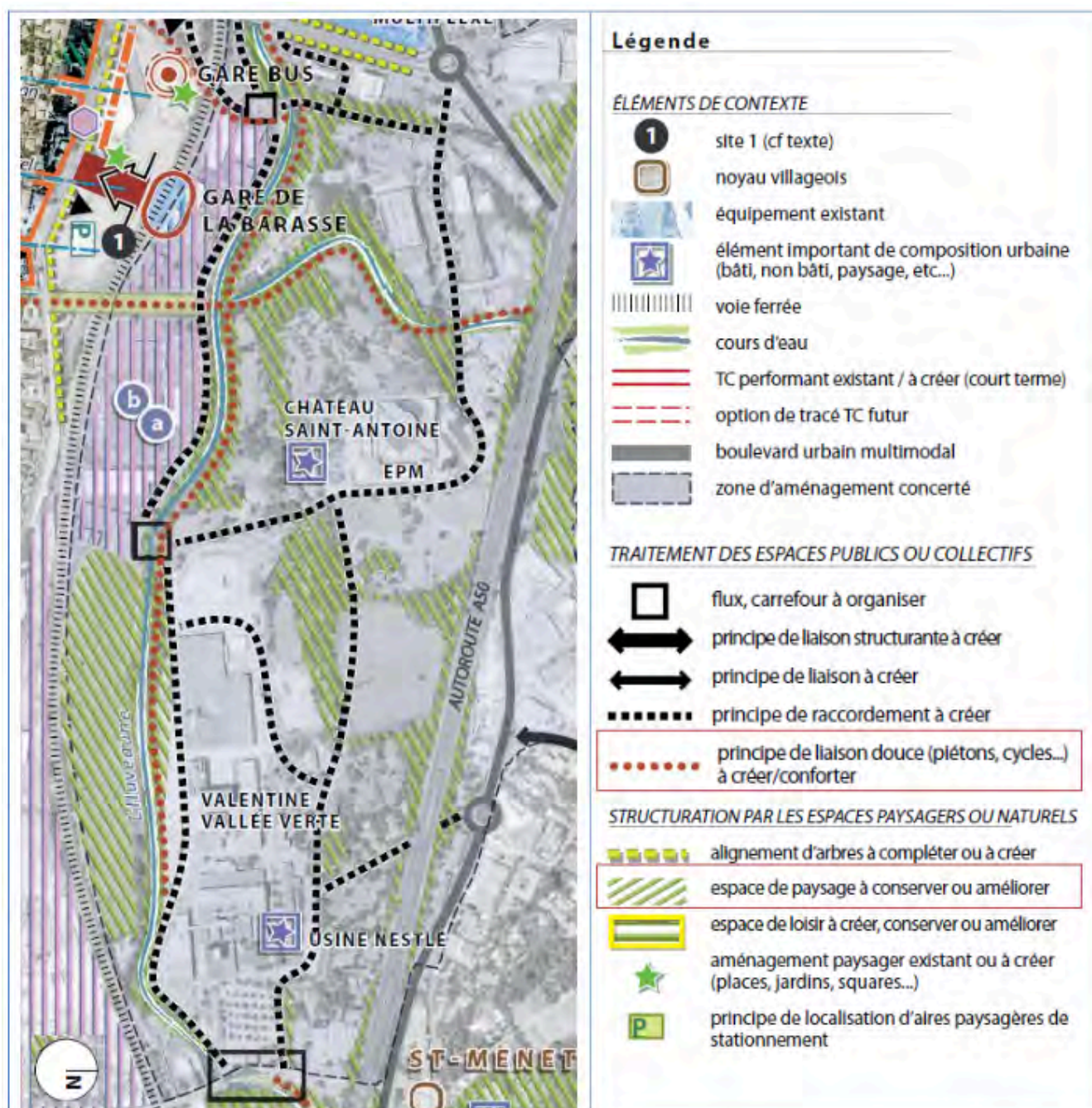
A cet effet, une étude urbaine et paysagère a été réalisée par NSL Architectes et l'atelier Lefèvre/Pétrini en 2013, afin d'établir un diagnostic et de formuler des préconisations d'aménagement de l'espace public.

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



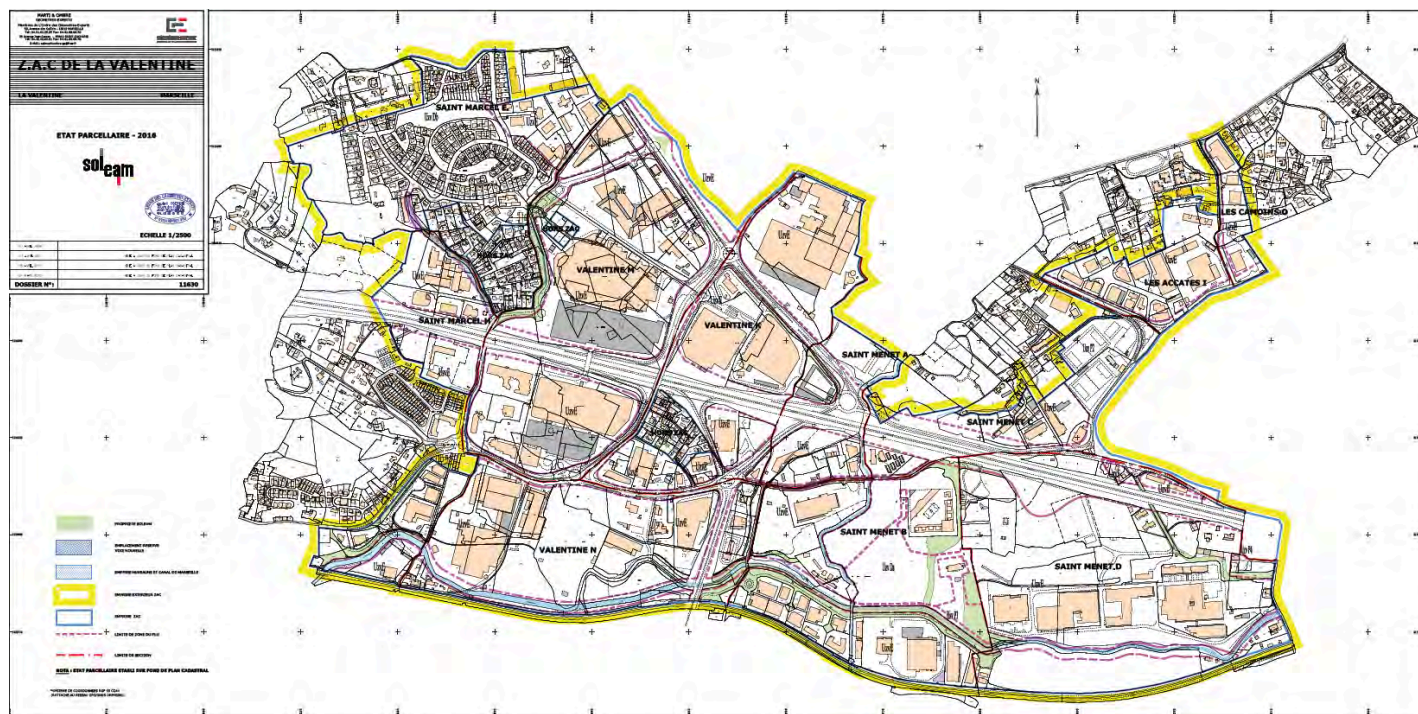
Cartes extraites de l'étude urbaine et paysagère de la ZAC – mai 2013 – NSL Architectes/Atelier Lefevre Petrini

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



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

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



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

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

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

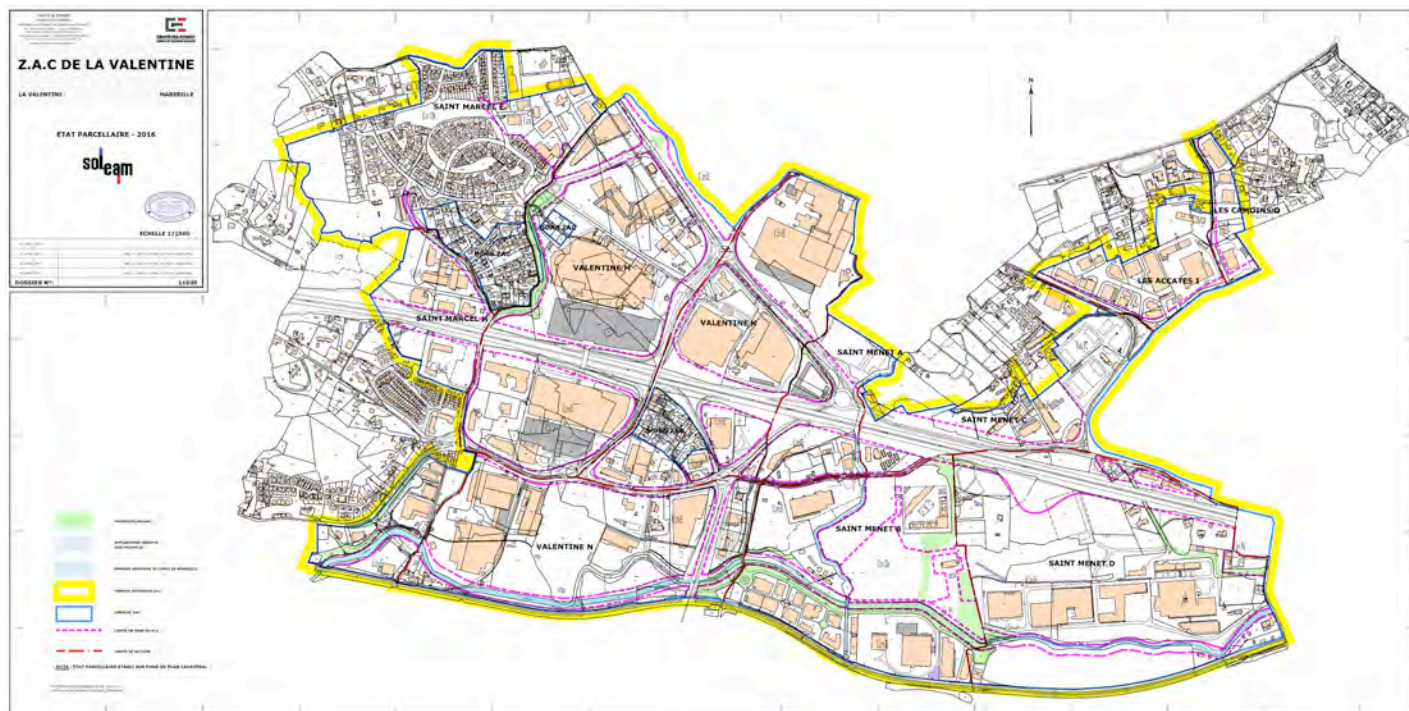
Le concédant a approuvé le 17 octobre 2016 la suppression de la ZAC de la Valentine en tant que procédure opérationnelle de réalisation de l'opération. Toutefois, les études et travaux engagés et inscrits dans le prévisionnel du CRACL seront poursuivis par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement.

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

Suite à la suppression de la ZAC en 2016, l'autorité concédante a décidée de clôturer la concession de l'aménagement de la Valentine à fin 2020. La formalisation des éléments de clôture (*quitus*) sera à établir entre le concédant et le concessionnaire sur l'année 2020

2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

a) Les acquisitions foncières (cartographie) :



Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1-Budget Foncier	-10 249 326	-10 249 326	100%

Au 31/12/2019, 100% des acquisitions programmées ont été réalisées.

Suite à la décision de clôture de l'autorité concédante, il est acté qu'aucune acquisition complémentaire ne sera réalisée sur le périmètre de la concession, hormis une éventuelle surlargeur minime le long de la route de la Valentine pour un élargissement ultérieur dans le cadre d'échanges fonciers avec la société DHIMMO13. Cette Acquisition éventuelle sera réalisée à l'euro symbolique .

b) L'avancement des travaux (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget actualisé	A fin 2019 Cumul	% Avancement
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-226 033	-225 553	100%
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-842 067	-826 549	98%
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-30 814	-3 574	12%
B : 741/320-Aléas	-83 605	-83 605	100%
B : 741/400-Honoraires Techniques	-1 903 210	-1 836 831	97%
2-Budget Travaux	-3 085 729	-2 976 112	96%
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-2 185 833	-2 183 331	100%
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-684 106	-684 106	100%
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 815 074	-4 812 147	100%
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 499 180	-5 496 253	100%
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365	100%
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-25 222 107	-25 107 061	100%

Les travaux du réaménagement du chemin de Saint Menet aux Accates ont été réalisés et livrés sur l'année 2019.

Suite à la décision de clôture de la concession d'aménagement, il s'agissait là des derniers travaux à réaliser.

La requalification de la voie de desserte du parc d'activités Valentine 1 dite « voie métro » était envisagée sur 2020, il a été acté par l'autorité concédant de ne plus réaliser ce projet qui devra s'inscrire dans le programme d'une nouvelle opération.

Au même titre, la phase 2 de la desserte du château St Antoine, projet comportant notamment la création d'un ouvrage de franchissement de l'Huveaune, ne sera pas réalisée et les études stoppées au stade faisabilité.

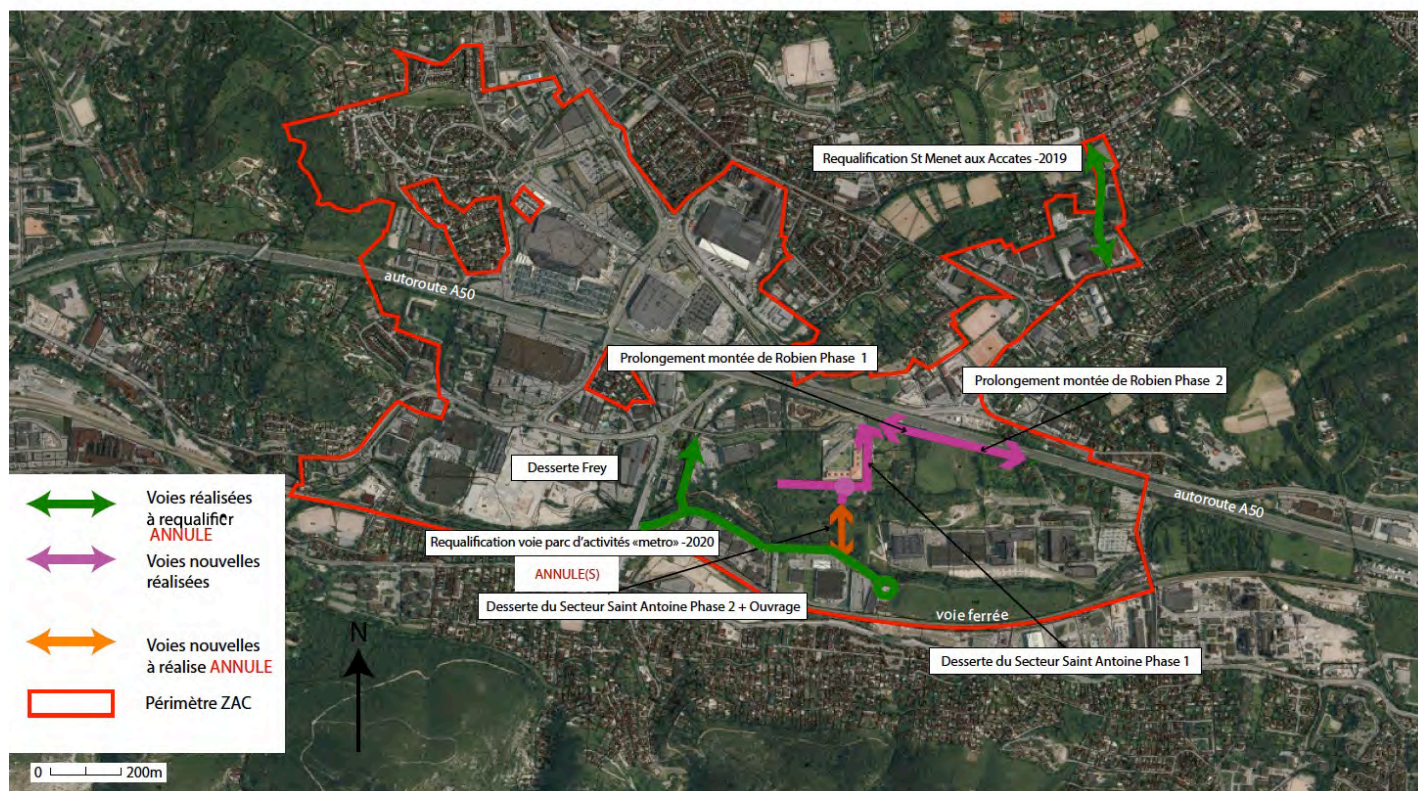
Globalement le programme prévisionnel de travaux est arrêté en l'état à fin 2019.

Les préconisations issues de l'étude de trafic globale et transmises aux services compétents, si elles font l'objet des validations nécessaires, seront à intégrer dans un nouveau cadre administratif et opérationnel.

Il en va de même sur les éventuels aménagements de desserte à réaliser sur l'ancienne friche industrielle dite « SBM » en vue d'un éventuel projet.

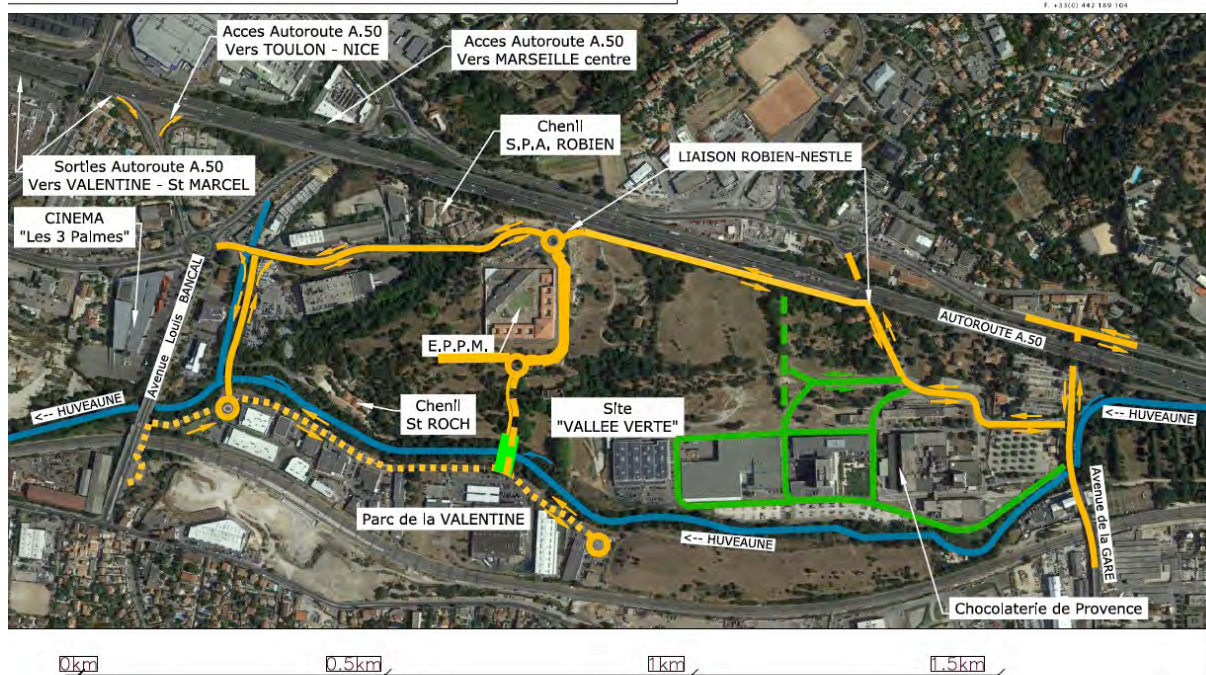
Le lancement des modalités de rétrocession des ouvrages envisagé sur 2021 devra faire l'objet d'échanges anticipés en vue de sa formalisation sur 2020. Ces éléments pourraient être de nature à venir modifier le programme de travaux sur 2020.

TRAVAUX PROJETES - CRAC AU 31/12/2019 ZAC DE LA VALENTINE



ZAC de la Valentine
 Secteur UEA7
Schéma de circulation
 Echelle : 1/5000

CERRETTI
 BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
 Chemin du Tarnier, Les Gorguettes,
 13720 La Roquebrouette
 www.cerretti.fr | accueil@cerretti.fr
 T : +33(0) 482 180 820
 F : +33(0) 482 180 104



c) L'avancement des commercialisations (cartographie) :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
1a-Budget Cessions Activités	20 918 211	20 918 211	100%
2-Budget Cessions Voirie	878 532	878 532	100%



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

Une partie des fonciers visés pouvant être utile à l'opération d'aménagement des berges de l'Huveaune, un arbitrage devra être acté sur ce sujet.

La cession au profit de Valentine Vallée Verte, de la voie dite voie Ouest, selon les accords du compromis de vente de 2014, réinscrits dans un acte de 2017, est effective avec la finalisation des paiements sur 2019 (échancier mis en place sur 2017, 2018, et 2019.).

Des discussions sont en cours avec la société DHIMMO13 en vue de la cession par la SOLEAM à son profit pour la cession d'un reliquat foncier de l'ordre de 455m2 foncier pour un montant de 22K€ HT (parcelle 867 h 365).

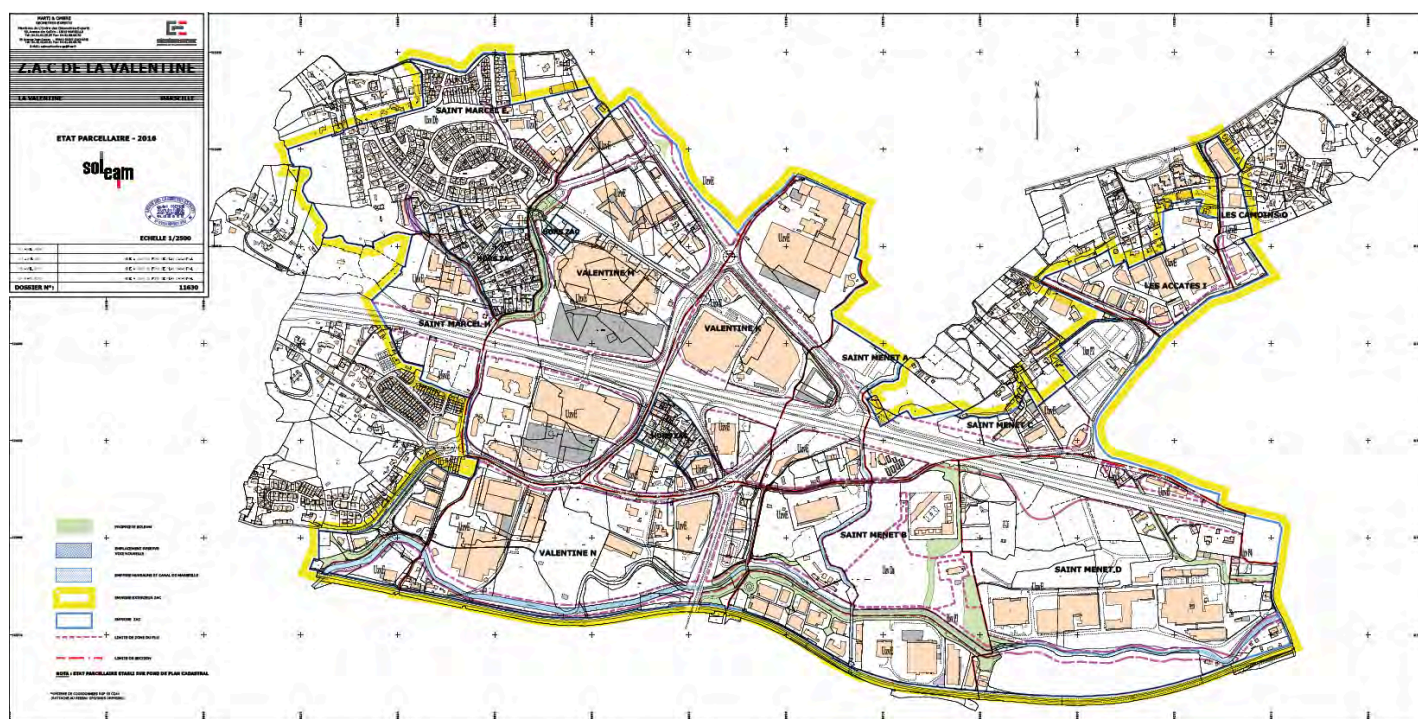
Il s'agit là, des dernières commercialisations de l'opération, la Soleam n'ayant plus de propriétés foncières hormis celles relatives aux ouvrages réalisés, destinées à être rétrocédées.

d) L'avancement des participations :

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/19	A fin 2019	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-448 546		
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297	100%
4-Budget Participations	4 991 751	5 440 297	109%

Du fait de l'arrêt du programme prévisionnel de travaux en vue de la clôture de l'opération, le montant de la participation à l'équilibre attendue est revu fortement à la baisse avec une économie de l'ordre de 448 K€.

e) L'avancement des rétrocessions (cartographie) :



Le principe du recours à un AMO spécifiquement dédié aux rétrocessions a été acté l'année passée, sans que celui-ci ne soit effectivement mis en œuvre, dans l'attente d'un retour d'expérience d'un principe similaire sur d'autres opérations. Toutefois les modalités de rétrocession effective des ouvrages et du foncier les supportant, auprès des services compétents de la Métropole est en cours d'étude. Du fait de l'ancienneté de l'opération qui n'a jamais fait l'objet de rétrocessions depuis sa création, et en fonction de la vétusté de certains aménagements, des travaux de mise à niveau d'ouvrage(s) pourraient être envisagés. La mise en œuvre de la nouvelle procédure de rétrocession a été faite pour les aménagements récents tel que le prolongement de la montée de Robien, phase 2 livrée à fin 2017-début 2018.

Suite à la décision de clôture, un rapprochement est à réaliser avec les divers services gestionnaires afin d'engager cette démarche sur l'année 2020.

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

1) LES DEPENSES

Le montant des dépenses prévues était de 1 070 866 €TTC à comparer à 1 016 154 €TTC payées, soit un écart de -54 712€ (variation de -5%).

a. Les acquisitions foncières

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 741/110-Frais d'Acquisition		1 272	-1 272	
1-Budget Foncier		1 272	-1 272	

-Remboursement du notaire des frais d'acquisition pour la réalisation du prolongement de la montée de Robien Phase 1 (Valentine Vallée Verte)

b. Les études

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 741/200-Etudes Générales	-13 607	-2 664	-10 943	-80%
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-33 771	-22 002	-11 769	-35%
1a-Budget Etudes	-47 378	-24 666	-22 712	-48%

Le montant des dépenses prévues était de 47 378 € à comparer à 24 666 € payées, l'écart de – 22 712 € s'explique par :

⇒ Etudes générales : réalisation de divers relevés et plans (récolement, topographique), relatifs à la cession de la parcelle 867H365 au profit de la société DHIMMO13. Le montant provisionné sera abandonné compte tenu de la clôture de la concession.

⇒ Etude de Circulation, Traffic et Déplacements : la présentation a été réalisée au dernier trimestre 2019, la différence constatée s'explique par la non réalisation et l'abandon de missions complémentaires.

c. Les Travaux

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-13 477	-12 997	-480	-4%
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-840 000	-826 549	-13 451	-2%
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'		-3 574	3 574	
B : 741/400-Honoraires Techniques	-61 292	-60 098	-1 194	-2%
2-Budget Travaux	-914 769	-903 218	-11 551	-1%
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-7 729	-5 044	-2 685	-35%
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-7 729	-5 044	-2 685	-35%
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-3 498	-971	-2 527	-72%
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-3 498	-971	-2 527	-72%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	-925 996	-909 233	-16 763	2%
-----------------------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------

Le montant des dépenses prévues était de 925 996 €TTC à comparer à 909 233 €TTC payées, l'écart de – 16 763 € s'explique par :

- Budget 313 : La moins-value de 13 451€ résulte d'une modification des quantités moins importantes que prévues en cours de réalisation (avenant n°1 : optimisation de la structure de chaussée. Réception au 2 novembre 2019 des travaux du chemin St Menet.
- Budget 314 : La requalification de la voie du lotissement est abandonnée sur 2020, toutefois l'étude amiante a été réalisée de manière anticipée.
- Budget 451 : les travaux de la SEMM relatifs au 31 Commandant Robien n'ont pas été complètement facturés.
- Budget 431 : la réception des travaux de l'aménagement de l'UEA7 (phase 3 : montée du Commandant Robien) a été faite en février 2018, le solde du DGD sera payé en 2020.

⇒ Honoraires techniques: RAS

d. Les Dépenses annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 741/500-Charges de Gestion	-56 725	-41 851	-14 874	-26%
B : 741/503-Taxes Foncières		-1 013	1 013	
3-Budget Dépenses Annexes	-56 725	-42 864	-13 861	-24%

Le montant des dépenses prévues était de 56 725 €TTC à comparer à 42 864 €TTC payées, l'écart de – 13 861 € s'explique par :
Le montant provisionné a été supérieur au montant réalisé

e. La rémunération du Concessionnaire

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-40 767	-40 663	-104	0%

La rémunération sur dépenses suit l'évolution des dépenses qui a été inférieure au montant prévu.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 261 827€TTC à comparer à 261 827 €TTC reçues

a. Les Cessions

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	261 827	261 827		
2-Budget Cessions Voirie	261 827	261 827		

⇒ Remboursement en totalité par Valentine Vallée Verte des frais de réalisation et d'honoraires techniques de la voie dite voie « Ouest ».

3) LA TRESORERIE DE L'OPERATION

Trésorerie à fin 2018 : +1 193 695€
Trésorerie prévue fin 2019 (crac 2018) : +384 656€
Trésorerie réelle fin 2019 : + 488 783€

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2020 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir : Engagement de la clôture de la concession en 2021

1) LES DEPENSES

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

⇒ A la demande du concédant, une parcelle (Route de la Valentine parcelle 867H340) de 12m² à l'€ symbolique auprès de la société DHIMMO13 doit être acquise en 2020.

⇒ Le permis du projet FREY ayant été obtenu de manière tacite et prorogé, d'éventuelles acquisitions seront à réaliser en vue des aménagements permettant la desserte du projet.

A ce jour, aucun budget n'est provisionné. Ces actions devront en conséquence être imaginées dans un autre cadre que la concession.

b. En ce qui concerne les études

⇒ Etudes générales : Une provision de **15K€** TTC est budgétée sur ce poste jusqu'à la fin de l'opération afin de réaliser des relevés de géomètre.

⇒ Etude de trafic, circulations et de déplacements sur la ZAC : Un solde sur 2020 est prévu pour clôture du dossier.

⇒ AMO Rétrocession : Abandonné **mais pourrait être envisagée pour constituer les dossiers à remettre aux services d'AMPM**

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

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

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

MOE Liaison Entre Pvv & Montée de Robien Phase 3

Mission de CSPS Parc la Valentine

-En cours

AMO pour Réalisation Divers Ouvrages et Équipements

CSPS Travaux Réaménagement Chemin de St Menet aux Accates

MOE Élargissement Chemin de St Menet aux Accates

Enveloppe de **50K€** HT prévue

⇒ Etudes de maîtrise d'œuvre VRD : **102K€** HT (M19.113)

- Requalification de la voie dite « voie Metro ». Initialement ces études devaient être mutualisées avec la maîtrise d'œuvre de l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune. Ce marché est à résilier avec indemnité soit environ **6K€** HT .

c. En ce qui concerne les travaux

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

Montant engagé de 696K€ HT ; reste **15K€** TTC à payer sur 2020.

⇒ Poste 314 : Abandon de la réalisation des travaux de requalification de la voie de desserte du lotissement d'activités en vue de sa rétrocession en 2022, reste **27K€** TTC à payer sur 2020.

⇒ Poste 453 : Abandon de la Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine hypothèse d'abandon dans le cadre de la réalisation de cette concession.

⇒ Poste 451 : solde des marchés Phase 1 Château ST Antoine et réseaux phase 3 VVV, et solde des factures des services concédés (SEMM/ORANGE) sur 2020

⇒ Poste 431 : solde des marchés Plantations et arrosage – Réalisation voie nouvelle sur 2020

⇒ Poste aléas : poste soldé

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

⇒ Poste 500 : les charges de gestion sont provisionnées pour 66K€TTC entre 2020 et 2021

⇒ Poste 503 : Provision de 2K€TTC entre 2020 et 2021

SOLEAM reste propriétaire de non bâti :

-Bd de la Millière

-Chateauneuf

-La Crotone

-Château St Antoine

-Foresta

-Montée du Commandant Robien

-Lotissement parc de la Valentine 1

-Bd Jules Sebastianelli

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

-Rém. sur dépenses : 5% du montant HT

Base 2020 : 111 015€ soit 5 550€ de rémunération

Base 2021 : 48 389 € soit 2 420€ de rémunération

-Rém. sur recettes : 7% du montant HT

-Rém. de liquidation : 0,05% de la demi-somme des dépenses et recettes HT (hors rém et frais financiers)

Budget foncier HT : 11 841 500€

Budget travaux HT : 21 372 935€

Budget divers HT : 1 840 689€ + 17 545 640€ = 19 386 329€

Budget cessions HT : 18 340 929€

TOTAL : 70 941 692€/2=35 470 846€*0,05% =177 354€

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

⇒ Cession d'une parcelle (867H365) de 444m2 à 22 050 €HT à la société DHIMMO13 en 2020.

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

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

a. En ce qui concerne les prévisions de participation

Il est prévu une participation en 2020 de 750K€ et en 2021 le remboursement de 1 198 546€ à la Métropole pour clôture de concession.

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

I - LES DÉPENSES

1.1 Acquisitions et frais annexes

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-532 715	-531 443	-1 272
1-Budget Foncier	-10 247 771	-10 246 499	-1 272

Ajustement des frais d'acquisition au réalisé, l'écart provient du remboursement par le notaire de frais provisionnés.

1.2 Etudes générales :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 741/200-Etudes Générales	-1 510 208	-1 490 000	-20 208
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-114 419	-105 000	-9 419
B : 741/202-AMO Rétrocession	-20 000		-20 000
1a-Budget Etudes	-1 644 627	-1 595 000	-49 627

Le montant global du budget « études générales » est en baisse d'environ 20K€ en raison du montant de Maitrise d'œuvre engagé moins important que prévisionnellement estimé. Ce marché du fait de la décision de clôture de l'opération fera l'objet d'une résiliation avec paiement de 5% au prestataire.

Le poste budgétaire relatif à l'étude de trafic et de circulation est également en baisse, d'une part du fait du non affermissement d'une partie des missions complémentaires incluses au marché initial et aux avenants successifs. La mission est arrivée à son terme avec une présentation finalement réalisée devant les Directions et services compétents sur 2019.

L'AMO rétrocession ne sera pas mis en place au vu du projet de clôture, un reliquat de mission pourrait toutefois être nécessaire.

1.3 Travaux et Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-188 450	-188 450	
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-900 000	-701 725	-198 275
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-492 443	-25 678	-466 765
B : 741/320-Aléas	-124 257	-71 324	-52 933
B : 741/400-Honoraires Techniques	-1 759 100	-1 608 682	-150 418
2-Budget Travaux	-3 464 250	-2 595 859	-868 391
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 738 830	-1 738 677	-153
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-11 373	-11 373	
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 413 457		-1 413 457
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775	
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 249 435	-1 835 825	-1 413 610
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 569	-4 601 569	
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-12 339 682	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-23 654 936	-21 372 935	-2 282 001

La consultation des travaux de réaménagement du chemin de Saint Menet aux Accates, ont été réalisés selon un budget largement inférieur aux estimations préalables. Cette baisse résulte également d'une adaptation du projet pendant la réalisation des travaux (modification structure de chaussée).

L'autorité concédante ayant pris la décision de ne plus engager de travaux dans le cadre de la concession d'aménagement de la Valentine, les autres projets font l'objet d'un arrêt en phase études.

Ainsi le budget relatif à la requalification de la voie du lotissement d'activités « Métro » est limité aux études préalables (Amiante, géomètre, détection réseaux) déjà réalisée et le Marché de maîtrise d'œuvre d'un montant de l'ordre de 100K€ sera résilié avec le versement d'une indemnité égale à 6 ou 5 % du montant de l'acte d'engagement comme indiqué précédemment.

Dès lors, le poste honoraires techniques étant basé sur un pourcentage des travaux précités tels que la « phase 2 études et Ouvrages (pont) desserte du Parc d'activités Saint Antoine et du château », il subit la baisse du montant de travaux au même titre que les aléas.

1.4 Charges de gestion :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 470 000	-1 470 000	
B : 741/501-Dépenses non Rémunérables (Ts)		-32 335	32 335
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 914	-102 591	-29 323
B : 741/505-Frais sur Vente	-231 825	-231 825	
3-Budget Depenses Annexes	-1 870 012	-1 873 024	3 012

Le budget « charges de gestion » a fait l'objet d'un budget théorique annuel de 40K€ HT basé sur les montants consommés les années précédentes.

La baisse conséquente du budget « taxes foncières » résulte de l'imputation l'année passée des taxes sur salaires sur une ligne conjointe aux taxes foncières.

Désormais les taxes sur salaires sont imputées sur la ligne « dépenses non rémunérables, » d'où l'augmentation dudit poste.

L'écart de 3K€ résulte d'une provision faite en vue des taxes foncières sur les biens non bâtis encore en propriété SOLEAM.

1.5 Rémunérations :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 655 233	-1 544 677	-110 556
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-816 643	-747
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231	
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 486	-177 354	-4 132
4-Budget Remuneration	-3 444 319	-3 328 884	-115 435

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

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

Pour la baisse constatée du poste « rémunérations sur dépenses », celle-ci résulte de la décision de clôture de la concession d'aménagement et de la non réalisation de travaux d'envergures.

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

1.6 Frais financiers :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501	

RAS

II - LES RECETTES

1.1 Budget divers:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	94 252	94 252	
A : 741/202-Participations Promoteurs	9 675 695	9 675 695	
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 101 326	7 101 326	
A : 741/204-Participations Om	25 916	25 916	
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
A : 741/501-Produits Divers	398 870	420 920	22 050
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388	
3-Budget Divers	19 005 978	19 028 028	22 050

L'écart constaté du budget « produits divers » résulte d'une cession auprès de la société DHIMMO13, ici non identifiée car imprévue, sur 2020 pour un montant de 22K€HT.

1.2 Cessions :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 741/110-Cessions de Terrains (Logements)			
A : 741/111-3eme Voie Mat/Cession Terrain Assiette	10 668		10 668
1-Budget Cessions	10 668		-10 668
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	17 608 819	
2-Budget Cessions Voirie	732 110	732 110	

Le sujet des cessions foncières incertaines en attente avec la SNCF devra faire l'objet d'un arbitrage avec l'autorité concédante, en lien avec le projet de réaménagement des berges de l'huveaune.

1.3 Participation du Concédant :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/18 Budget préc.	HT au 31/12/19 Budget actualisé	ECART
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158	-448 546	-2 456 704
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	4 442 432	
4-Budget Participations	6 450 590	3 993 886	-2 456 704

Ici la participation de la Métropole à l'équilibre est largement revue à la baisse du fait de la non réalisation des derniers travaux programmés dans le cadre de la concession de la Valentine (requalification voie Métro, franchissement Huveaune,..)

* * * * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/19

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	TVA	TTC au 31/12/19
En Euros	Budget actualisé		
1-Budget Foncier	-10 246 499	-2 827	-10 249 326
1a-Budget Etudes	-1 595 000	-269 628	-1 864 628
2-Budget Travaux	-2 595 859	-489 870	-3 085 729
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-1 835 825	-350 008	-2 185 833
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 569	-897 611	-5 499 180
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-2 111 683	-14 451 365
3-Budget Dépenses Annexes	-1 873 024	-310 199	-2 183 223
4-Budget Remuneration	-3 328 884		-3 328 884
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501		-2 946 501
Sous-total dépenses	-41 362 843	-4 431 826	-45 794 669
1-Budget Cessions			
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	3 309 392	20 918 211
2-Budget Cessions Voirie	732 110	146 422	878 532
3-Budget Divers	19 028 028	2 153 316	21 181 344
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-448 546		-448 546
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	997 865	5 440 297
4-Budget Participations	3 993 886	997 865	4 991 751
Sous-total recettes	41 362 843	6 606 995	47 969 838
Sous-total TVA Résiduelle			-2 175 169

Echéancier 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.	25-juin	sur budget
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056		-9 715 056	-9 715 056			
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé								
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-532 715	-531 443	-2 827	-534 270	-534 270			-1 272
1-Budget Foncier	-10 247 771	-10 246 499	-2 827	-10 249 326	-10 249 326			-1 272
B : 741/200-Etudes Générales	-1 510 208	-1 490 000	-248 628	-1 738 628	-1 722 237	-8 779	-7 612	-20 208
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-114 419	-105 000	-21 000	-126 000	-125 533	-467		-9 419
B : 741/202-AMO Rétrocession	-20 000							-20 000
1a-Budget Etudes	-1 644 627	-1 595 000	-269 628	-1 864 628	-1 847 770	-9 246	-7 612	-49 627
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-188 450	-188 450	-37 583	-226 033	-225 553	-480		
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-900 000	-701 725	-140 342	-842 067	-826 549	-12 201	-3 317	-198 275
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-492 443	-25 678	-5 136	-30 814	-3 574	-27 240		-466 765
B : 741/320-Aléas	-124 257	-71 324	-12 281	-83 605	-83 605			-52 933
B : 741/400-Honoraires Techniques	-1 759 100	-1 608 682	-294 528	-1 903 210	-1 836 831	-34 958	-31 421	-150 418
2-Budget Travaux	-3 464 250	-2 595 859	-489 870	-3 085 729	-2 976 112	-74 879	-34 738	-868 391
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 738 830	-1 738 677	-347 734	-2 086 411	-2 083 909	-2 502		-153
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-11 373	-11 373	-2 274	-13 647	-13 647			
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 413 457							-1 413 457
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775		-85 775	-85 775			
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 249 435	-1 835 825	-350 008	-2 185 833	-2 183 331	-2 502		-1 413 610
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-581 140	-581 140	-102 966	-684 106	-684 106			
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 020 429	-4 020 429	-794 645	-4 815 074	-4 812 147	-2 927		
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-4 601 569	-4 601 569	-897 611	-5 499 180	-5 496 253	-2 927		
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-12 339 682	-12 339 682	-2 111 683	-14 451 365	-14 451 365			
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 470 000	-1 470 000	-272 012	-1 742 012	-1 676 016	-51 412	-14 584	
B : 741/501-Dépenses non Rémunérables (Ts)		-32 335		-32 335	-32 335			32 335
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273		-36 273	-36 272		-1	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 914	-102 591		-102 591	-100 591	-1 000	-1 000	-29 323
B : 741/505-Frais sur Vente	-231 825	-231 825	-38 187	-270 012	-270 009		-3	
3-Budget Depenses Annexes	-1 870 012	-1 873 024	-310 199	-2 183 223	-2 115 223	-52 412	-15 588	3 012
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500		-18 500	-18 500			
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 655 233	-1 544 677		-1 544 677	-1 536 706	-5 552	-2 419	-110 556
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu'à 07/98	-111 627	-111 627		-111 627	-111 627			
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-816 643		-816 643	-816 646		3	-747
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231		-627 231	-627 231			
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852		-32 852	-32 852			
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 486	-177 354		-177 354			-177 354	-4 132
4-Budget Remuneration	-3 444 319	-3 328 884		-3 328 884	-3 143 562	-5 552	-179 770	-115 435
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501		-2 946 501	-2 946 501			
Sous-total dépenses	-43 808 166	-41 362 843	-4 431 826	-45 794 669	-45 409 443	-147 518	-237 708	-2 445 323
1-Budget Cessions	10 668							-10 668
1a-Budget Cessions Activités	17 608 819	17 608 819	3 309 392	20 918 211	20 918 211			
2-Budget Cessions Voirie	732 110	732 110	146 422	878 532	878 532			
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817		120 817	120 817			
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	94 252	94 252	19 416	113 668	113 668			
A : 741/202-Participations Promoteurs	9 675 695	9 675 695	1 535 456	11 211 151	11 211 151			
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 101 326	7 101 326	493 147	7 594 473	7 594 473			
A : 741/204-Participations Om	25 916	25 916	5 080	30 996	30 996			
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714		106 714	106 714			
A : 741/501-Produits Divers	398 870	420 920	100 217	521 137	494 683	26 460	-6	22 050
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388		1 482 388	1 482 387		1	
3-Budget Divers	19 005 978	19 028 028	2 153 316	21 181 344	21 154 889	26 460	-5	22 050
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158	-448 546		-448 546		750 000	-1 198 546	-2 456 704
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	4 442 432	4 442 432	997 865	5 440 297	5 440 297			
4-Budget Participations	6 450 590	3 993 886	997 865	4 991 751	5 440 297	750 000	-1 198 546	-2 456 704
Sous-total recettes	43 808 165	41 362 843	6 606 995	47 969 838	48 391 929	776 460	-1 198 551	-2 445 322
Sous-total TVA Résiduelle				-2 175 169	-2 493 703		318 534	
Trésorerie brute					488 783	1 117 725		

Tableau des écarts-TTC

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/18	TTC au 31/12/19	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé	
B : 741/100-Acquisitions	-9 715 056	-9 715 056	
B : 741/101-Acq Valentine Vallée Verte-Réalisé			
B : 741/110-Frais d'Acquisition	-535 543	-534 270	-1 273
1-Budget Foncier	-10 250 599	-10 249 326	-1 273
B : 741/200-Etudes Générales	-1 762 878	-1 738 628	-24 250
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-137 302	-126 000	-11 302
B : 741/202-AMO Rétrocession	-24 000		-24 000
1a-Budget Etudes	-1 924 180	-1 864 628	-59 552
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-226 031	-226 033	2
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-1 080 000	-842 067	-237 933
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'	-590 932	-30 814	-560 118
B : 741/320-Aléas	-147 125	-83 605	-63 520
B : 741/400-Honoraires Techniques	-2 083 714	-1 903 210	-180 504
2-Budget Travaux	-4 127 802	-3 085 729	-1 042 073
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-2 086 593	-2 086 411	-182
B : 741/452-Amenagement Voie Desserte Interne Parc d'Activité St Antoine	-13 648	-13 647	-1
B : 741/453-Phase 2 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-1 696 148		-1 696 148
B : 741/454-Divers	-85 775	-85 775	
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-3 882 164	-2 185 833	-1 696 331
B : 741/430-Secteur Uea7 pour Partie	-684 107	-684 106	-1
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-4 814 673	-4 815 074	401
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-5 498 780	-5 499 180	400
2c-Budget Travaux Déjà Réalisés	-14 451 365	-14 451 365	
B : 741/500-Charges de Gestion	-1 742 637	-1 742 012	-625
B : 741/501-Dépenses non Rémunérables (Ts)		-32 335	32 335
B : 741/502-Assurance	-36 273	-36 273	
B : 741/503-Taxes Foncières	-131 914	-102 591	-29 323
B : 741/505-Frais sur Vente	-270 012	-270 012	
3-Budget Depenses Annexes	-2 180 836	-2 183 223	2 387
B : 741/A302-Rémunération sur Dossiers Acq à l'€	-18 500	-18 500	
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 655 233	-1 544 677	-110 556
B : 741/A312-Rém. sur Cessions (1,5% sur TTC) Jusqu a 07/98	-111 627	-111 627	
B : 741/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-817 390	-816 643	-747
B : 741/A325-Rémunération sur Participations 7%	-627 231	-627 231	
B : 741/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-32 852	-32 852	
B : 741/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-181 486	-177 354	-4 132
4-Budget Remuneration	-3 444 319	-3 328 884	-115 435
5-Budget Frais Financiers	-2 946 501	-2 946 501	
Sous-total dépenses	-48 706 546	-45 794 669	-2 911 877
1-Budget Cessions	12 801		-12 801
1a-Budget Cessions Activités	20 918 211	20 918 211	
2-Budget Cessions Voirie	878 532	878 532	
A : 741/200-Remboursement Avance Edf/Gdf	120 817	120 817	
A : 741/201-Remboursement Travaux Casino	113 668	113 668	
A : 741/202-Participations Promoteurs	11 211 151	11 211 151	
A : 741/203-Participations Promoteurs Après Loi Sru	7 594 473	7 594 473	
A : 741/204-Participations Om	30 996	30 996	
A : 741/205-Participations Delta Industrie	106 714	106 714	
A : 741/501-Produits Divers	494 677	521 137	26 460
A : 741/A401-Produits Financiers	1 482 388	1 482 388	
3-Budget Divers	21 154 884	21 181 344	26 460
A : 741/400-Participations Metropole à l'Équilibre	2 008 158	-448 546	-2 456 704
A : 741/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	5 440 297	5 440 297	
4-Budget Participations	7 448 455	4 991 751	-2 456 704
Sous-total recettes	50 412 883	47 969 838	-2 443 045
Sous-total TVA Résiduelle	-1 706 338	-2 175 169	468 831

Ecart Année 2019-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2019	REEL 2019	ECART	Variation %
B : 741/110-Frais d'Acquisition		1 272	-1 272	
1-Budget Foncier		1 272	-1 272	
B : 741/200-Etudes Générales	-13 607	-2 664	-10 943	-80%
B : 741/201-Etude de Déplacement et de Traffic	-33 771	-22 002	-11 769	-35%
1a-Budget Etudes	-47 378	-24 666	-22 712	-48%
B : 741/312-Réseaux Extérieurs	-13 477	-12 997	-480	-4%
B : 741/313-Requalification Chemin St Menet aux Accates	-840 000	-826 549	-13 451	-2%
B : 741/314-Requalification de la Voie du Lotissement d'Activité 'Metro'		-3 574	3 574	
B : 741/400-Honoraires Techniques	-61 292	-60 098	-1 194	-2%
2-Budget Travaux	-914 769	-903 218	-11 551	-1%
B : 741/451-Phase 1 Etudes et Ouvrages Desserte Parc d'Activité Château St Antoine	-7 729	-5 044	-2 685	-35%
2a-Budget Travaux Parc Activité et Chateau St Antoine	-7 729	-5 044	-2 685	-35%
B : 741/431-Aménagement Uea7 Solde Terrain Nestlé	-3 498	-971	-2 527	-72%
2b-Budget Travaux Valentine Vallée Verte	-3 498	-971	-2 527	-72%
B : 741/500-Charges de Gestion	-56 725	-41 851	-14 874	-26%
B : 741/503-Taxes Foncières		-1 013	1 013	
3-Budget Depenses Annexes	-56 725	-42 864	-13 861	-24%
B : 741/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-40 767	-40 663	-104	0%
4-Budget Remuneration	-40 767	-40 663	-104	0%
Sous-total dépenses	-1 070 866	-1 016 154	-54 712	-5%
A : 741/100-Valentine Vallée Verte**cession VRD Voie Ouest	261 827	261 827		
2-Budget Cessions Voirie	261 827	261 827		
Sous-total recettes	261 827	261 827		
C : 741/A520-Crédit de TVA Remboursé		49 415	-49 415	
Sous-total trésorerie transitoire		49 415	-49 415	
Variation	-809 039	-704 912	-104 127	-13%

METROPOLE

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

SOLEAM



LA VALENTINE

CONCESSION D'AMENAGEMENT

86/229

AVENANT N° 20

ENTRE

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

ci-après dénommée Le concédant

ET :

SOLEAM, Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49, la Canebière – 13001 Marseille, immatriculée sous le numéro 524 460 888 000 26 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 3 juin 2019,

ci-après dénommée Le Concessionnaire

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'**avenant n°19 (19/0707)** approuvé par délibération du 20 Juin 2019 n°URB 028-6450/19/CM du Conseil Métropolitain et notifié le 13 Septembre 2019, approuve le CRAC au 31/12/2018 et modifie l'échéancier de la participation du concédant à l'équilibre du bilan.

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

Ainsi, le CRACL au 31/12/2019, 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 concédant décide d'abandonner toutes nouvelles actions à mener sur cette opération et dans un second temps la relance d'une nouvelle opération avec des prévisions réalistes et tenant compte des réels besoins de la zone. Ce CRAC amorce donc le démarrage d'un bilan de pré-clôture.

Le montant de la participation de 7 448 455 €TTC au 31/12/18 baisse à 4 991 751 €TTC pour acter la suppression des soldes de travaux restant à réaliser.

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

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 :

Le nouveau bilan porte le montant des dépenses de l'aménageur à 50 412 882 € TTC à 47 969 838€ TTC ainsi qu'il ressort du Compte Rendu Annuel à la Collectivité arrêté au 31/12/2019 et qui sera présenté conjointement au présent avenant à l'approbation de l'assemblée délibérante.

La participation du concédant à l'équilibre du bilan s'élève à 4 991 751 € dont 5 440 297 € versés par la Ville de Marseille et 448 546 € restant à reverser à la Métropole Aix-Marseille Provence en tant que concédant de l'opération.

Ainsi l'échéancier de versement du solde de la participation numéraire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à l'équilibre du bilan s'établit comme suit :

- 2020 : 750 000 € (confère Budget voté par la Métropole CRAC 2018)
- 2021 : - 1 198 546 € à restituer au Concédant

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Fait à Marseille, le
En quatre exemplaires originaux

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