

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19651

CONCESSION DE LA ZAC SAUMATY SEON – MARSEILLE 15EME ARRONDISSEMENT - CONVENTION PASSEE AVEC LA SOLEAM - APPROBATION DU CRAC AU 31 DECEMBRE 2020.

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 m² SDP dont 140 000 m² de locaux d'activité et 60 000 m² 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. Par ailleurs, le conseil Métropolitain, par délibération n° URBA 026-9676/21/CM du 18 février 2021, a retiré la délégation du droit de préemption urbain à la SOLEAM sur cette opération.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 025-8696/20/CM du 15 octobre 2020. La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°21, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 a prorogé la durée de la concession 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 bureau de la Métropole le CRAC, valant bilan de pré-clôture de cette concession, établi au 31 décembre 2020.

Compte rendu de l'année 2020

• Avancement :

L'année 2020 a principalement été consacrée à la fin des travaux de bouclage de la rue Henri et Antoine Maurras et leur réception en juillet 2020, la poursuite de la procédure de remise des ouvrages aux directions opérationnelles de la Métropole et aux concessionnaires, l'accompagnement du projet d'habitat participatif de l'association Corail avec l'appui d'UNICIL, la finalisation des dernières commercialisations (terrains à bâtir Razzoli, Guichard, Maurras) et la préemption par l'aménageur d'un terrain correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO concerné par une réservation du PLUi pour le Pôle multimodal de Saint-André au premier trimestre 2020, à la demande de la Métropole.

Il est à noter aussi que les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qui sont en cours de rétrocession à la Métropole.

Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 172 900 m² de surface de plancher (soit 86 % de l'objectif de 200 000 m² SDP), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81 % de l'objectif de 140 000 m² SDP) et 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, des places, une Maison pour Tous et des parkings.

- Dépenses 2020 :

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 6 003 248 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 4 782 560 € TTC, soit un écart de – 1 220 688 € TTC (une variation de - 20 %).

- Recettes 2020 :

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 893 660 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 1 004 571 €, soit un écart de + 110 911 € (variation de + 12 %).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 45 496 694 € TTC en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (1 713 837 €), s'élève à 43 782 854 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en baisse de – 634 261 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

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 45 496 694 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (46 113 180 € TTC).

Participations

Le Budget Participations d'un montant de 14 761 162 € TTC est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 88 328 € TTC, en augmentation de + 466 715 € TTC par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Elle doit être versée en totalité en 2022 (88 328 €).
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 11 251 000 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 3 267 544 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en apport foncier Métropole de 154 290 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.



SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

CONCESSION D'AMENAGEMENT
SAUMATY - SEON
N°T1600905CO

BILAN DE PRE-CLOTURE
AU 31 DÉCEMBRE 2020

SOMMAIRE

I.	RAPPORT DE PRESENTATION	3
1)	CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	3
2)	CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	5
3)	ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	5
II.	RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET POINT SUR SON DEVELOPPEMENT ACTUEL ...	6
1)	LA ZAC DANS SON CONTEXTE :	6
2)	DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :	8
a.	<i>L'avancement des acquisitions foncières (cartographie) :</i>	<i>8</i>
b.	<i>L'avancement des travaux (cartographie) :</i>	<i>10</i>
c.	<i>L'avancement des commercialisations (cartographie).....</i>	<i>12</i>
d.	<i>L'avancement des participations du concédant</i>	<i>14</i>
III.	RAPPEL DES GRANDS EVENEMENTS DE L'ANNEE ECOULEE ET ECART CONSTATE	15
1)	LES DEPENSES.....	15
a.	<i>Les acquisitions foncières.....</i>	<i>15</i>
b.	<i>Les Dossiers en phase « Etudes ».....</i>	<i>15</i>
c.	<i>Les Dossiers en phase « Travaux ».....</i>	<i>15</i>
d.	<i>Le budget « Dépenses annexes».....</i>	<i>17</i>
e.	<i>La rémunération du « Concessionnaire »</i>	<i>17</i>
2)	LES RECETTES.....	17
a.	<i>Les cessions.....</i>	<i>17</i>
b.	<i>Le budget « Divers».....</i>	<i>18</i>
3)	SITUATION DE LA TRESORERIE	18
IV.	LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET JUSQU'A LA CLOTURE DE LA CONCESSION.....	18
1)	LES DEPENSES.....	18
a.	<i>En ce qui concerne les acquisitions foncières.....</i>	<i>18</i>
b.	<i>En ce qui concerne les études.....</i>	<i>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>19</i>
e.	<i>En ce qui concerne la rémunération du concessionnaire</i>	<i>19</i>
2)	LES RECETTES.....	20
a.	<i>En ce qui concerne les prévisions de commercialisation</i>	<i>20</i>
b.	<i>En ce qui concerne les prévisions de recettes locatives</i>	<i>20</i>
c.	<i>En ce qui concerne les prévisions de participation</i>	<i>20</i>
V.	L'ANALYSE POSTE PAR POSTE DES VARIATIONS CONSTATÉES ENTRE LE BUDGET APPROUVÉ ET LE NOUVEAU BUDGET PRÉVISIONNEL :	22
VI.	ANNEXES	27
	Bilan prévisionnel au 31/12/20.....	27
	Échéancier de trésorerie prévisionnelle	28
	Tableau des écarts-TTC Dépenses	29
	Tableau des écarts-TTC Recettes.....	30
	Ecart Année 2020-TTC.....	31

I. RAPPORT DE PRESENTATION

1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Nature Juridique :	Concession d'Aménagement
Titulaire de la concession :	SOMICA puis MARSEILLE AMENAGEMENT puis SOLEAM suite à une procédure de fusion-absorption approuvée le 28 novembre 2013.
Concédant :	Métropole Aix-Marseille Provence depuis le 01/01/2016
Concession notifiée le :	13 janvier 1989
Durée initiale :	15 ans à compter du 13 janvier 1989
Durée prorogée :	32 ans (jusqu'au 13 janvier 2021) Prorogation de 2 années supplémentaires (jusqu'au 13 janvier 2021) dans le cadre de l'avenant 20
Mode de rémunération	Rémunération forfaitaire 10 000 €HT 5 % sur les dépenses HT 7 % sur les recettes HT 0,5 % de la demi-somme des dépenses et des recettes.
Convention :	n°T1600905CO (89/017) en date du 04/11/88 et notifiée le 13/01/89 par la Préfecture
Avenant 1 :	Délibération n°98/343 EUGE du 27/04/98 (modification du mode de rémunération)
Avenant 2 :	Délibération n°01/1197 TUGE du 17/12/01 (diminution de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 3 :	Délibération n°03/0182 TUGE du 24 Mars 2003 (augmentation de la Participation Ville de Marseille)
Avenant 4 :	Délibération n°03/1051/ TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans soit jusqu'au 13 janvier 2006)
Avenant 5 :	Délibération n° 04/1021/ TUGE du 15 novembre 2004 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 6 :	Délibération n° 05/0708/ du 18 juillet 2005 (modification de la participation d'équilibre de la Ville et prorogation de l'opération de trois ans jusqu'au 13 janvier 2009)
Avenant 7 :	Délibération n° 06/0846/ TUGE du 17 juillet 2006 (augmentation de la participation Ville de Marseille)
Avenant 8 :	Délibération n° 07/0864/TUGE du 01 octobre 2007 (modification de l'échéancier de versement de la participation)
Avenant 9 :	Délibération n° 08/1242/DEV D 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 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
Avenant 21 (n°T1600905c0)	Délibération URB 025-15/10/20 du 15 Octobre 2020 portant sur la prorogation de la durée de la concession d'un an et de sa fin en le 13 janvier 2022

2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Superficie :	60 hectares
Vocation :	Activités (70%) et Logements (30%)
Programme des équipements publics :	Voiries, réseaux, places et espaces verts
Programme global de construction :	140 000 m2 SDP activité 60 000 m2 SDP logement
Maîtrise foncière	Aucune acquisition foncière n'est plus à réaliser
Commercialisation :	
Activités :	112 900 m2 SDP déjà cédés, résiduel de 27 100 m2 SDP
Logements :	60 000 m2 SDP déjà cédés
<u>MONTAGE OPERATIONNEL MIS EN ŒUVRE :</u>	
Approbation Dossier de Création de la ZAC	Délibération n° 87/398/UCV du 10/07/87
Approbation Dossier Réalisation de la ZAC	Délibération n° 88/144/UCV du 11/03/88
Dernière modification du PAZ	Délibération n° AEC 003-482/11/CC du 08/07/11
Approbation du PLU de Marseille	Délibération n° AEC 0001-377/13/CC du 28/06/2013

3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Dernier bilan approuvé :	CRAC au 31 décembre 2019, approuvé par délibération du CM URB 025-8696/20/CM du 15 Octobre 2020
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€
Budget du CRAC au 31/12/2020 :	45,496 M€
Participation au 31/12/ 2020 :	11,338M€
Participation versée au 31/12/ 2020 :	11,251 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.

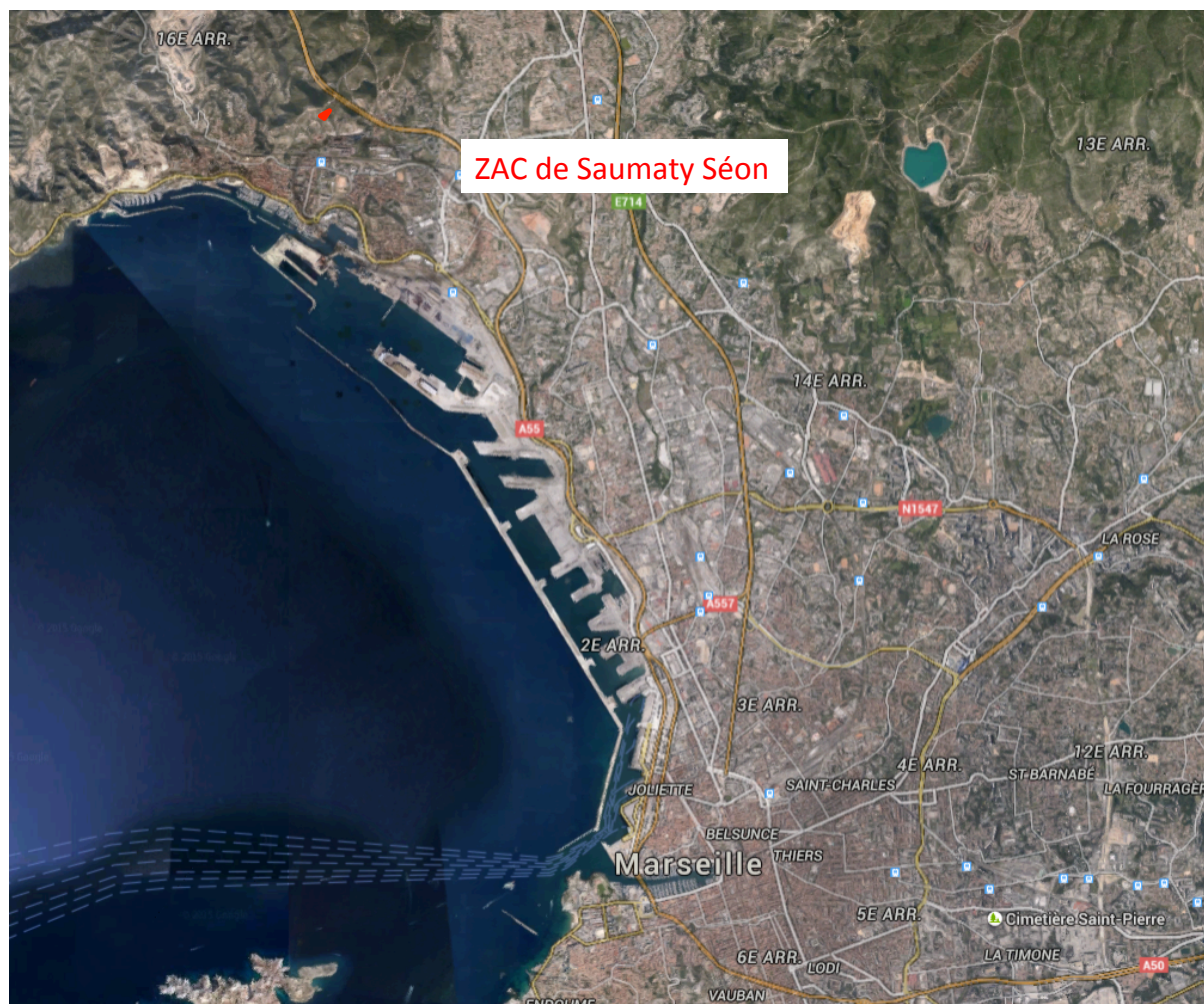
De nombreuses entreprises se sont implantées : Dépolabo, Matra Communication, Color, Vivian, Bouod et Compagnie, Apave Sud, Ducros Transport Express, Delta Circuit, Mak Méditerranée, Nissan, Onet Sécurité, Agep, ABB, Menuiseries Lazer, Aknin...

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 m2 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.

Suite à l'avenant n°21 le Conseil Métropolitain par délibération n° URB 025-15/10/20 du 15 Octobre 2020 a prorogé la concession d'aménagement confiée à la SOLEAM jusqu'au 13 janvier 2022.

Par ailleurs, le conseil Métropolitain par délibération n° URBA 026-9676/21/CM du 18 février 2021 a retiré la délégation totale pour le droit de préemption urbain à la SOLEAM de l'ex ZAC de Saumaty-Séon.

Carte de Localisation de la ZAC de Saumaty-Séon



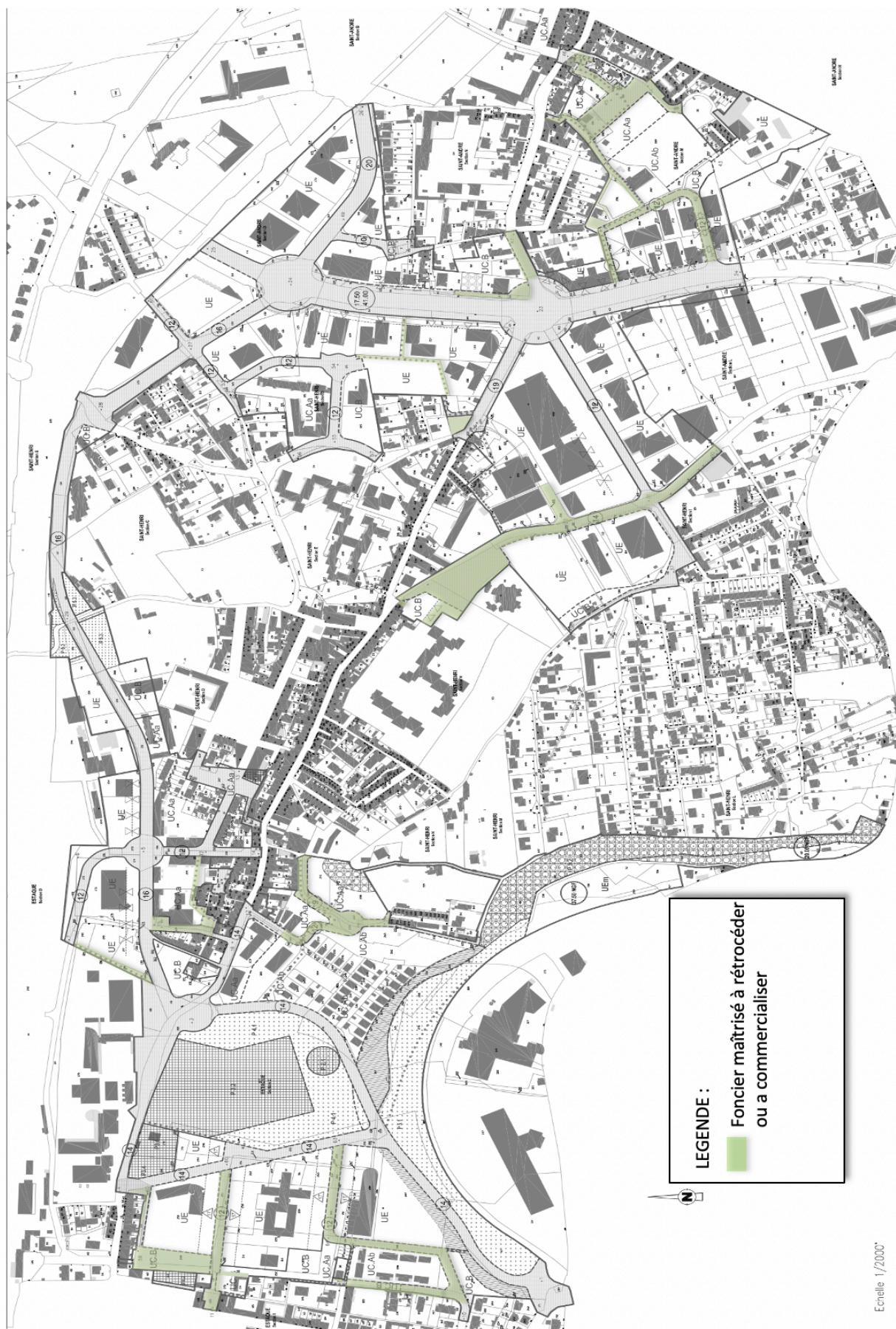
2) DÉVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT :

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

Au 31/12/2020, 100% du budget « acquisition » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
1-Budget Foncier Métropole	-154 290	-154 290	100%
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 577	-2 927 577	100%
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	-99 824	100%
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	100%
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto+frais	-3 910 914	-3 911 883	100%
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-883 798	-883 638	100%
B : 754/200-Etudes Générales	-2 107 455	-2 106 253	100%
1-Budget Foncier	-14 025 696	-14 025 303	100%
TOTAL BUDGET FONCIER	-14 179 986	-14 179 593	100%

ANNEXE 5 – ZAC DE SAUMATY – SEON – FONCIER
Compte rendu annuel à la Collectivité au 31/12/20



Echelle 1/2000

b. L'avancement des travaux (cartographie) :

➤ Mise en état des sols:

Au 31/12/2020, 93% du budget « Mise en état des sols » a été dépensé.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 606 924	-2 606 923	100%
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard	-62 932	-520	1%
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-162 000	-23 060	14%
2-Budget Mise en État des Sols	-2 831 856	-2 630 503	93%

Poste 301 & 302 : les travaux de démolitions ont été notifiés en décembre 2020.

➤ Travaux de VRD:

Au 31/12/2020, 85% du budget « travaux secteur Séon » et 85% du budget « travaux secteur Saumaty » ont été dépensés.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 Cumul	% Avancement
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 569	-13 755 571	100%
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 214	-550 214	100%
B : 754/362-Projet Maurras	-408 667	-363 697	89%
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-64 196		
B : 754/367-Parachèvement Avant Retrocession Ouvrages	-60 000		
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 083 077	-913 911	84%
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 687	-357 599	99%
B : 754/375-Parachèvement Avant Retrocession Ouvrages	-60 000		
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-419 687	-357 599	85%

TOTAL BUDGET TRAVAUX	-15 258 333	-15 027 081	98%
-----------------------------	--------------------	--------------------	------------

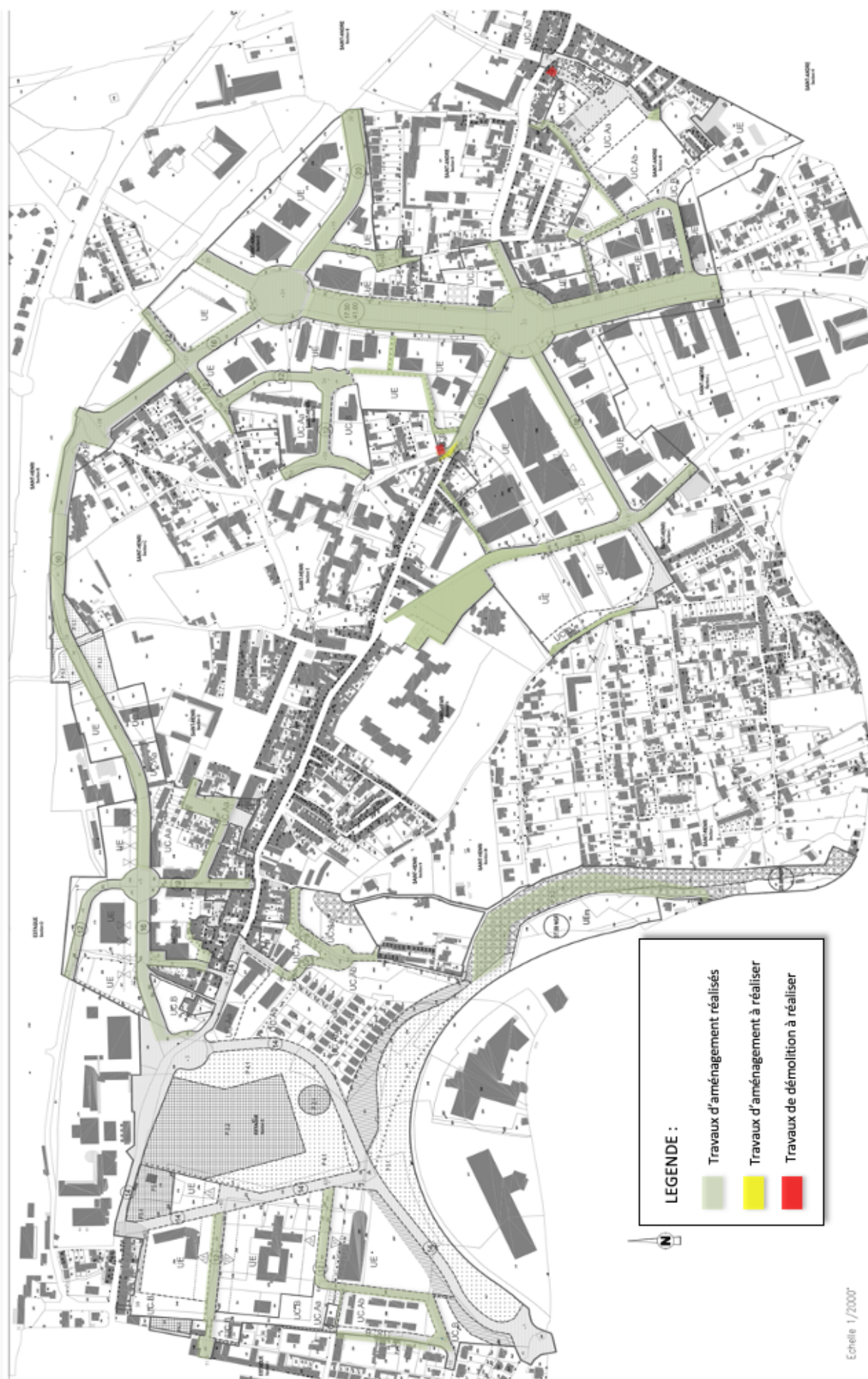
En tenant compte du budget de travaux de VRD réalisés, c'est 98% du budget total des travaux qui a été dépensé.

Poste 362 : La réception des travaux de création d'une liaison entre la rue Henri et Antoine Maurras et le parachèvement rue Henri et Antoine Maurras a eu lieu en juillet en 2020. Le marché est à solder sur 2021.

Poste 364 : Les travaux d'élargissement du Carrefour Rabelais/Elie Pelas seront engagés en 2021 suite à la découverte de sujétions techniques imprévues.

Poste 367 : Les travaux de parachèvement avant rétrocession des ouvrages seront lancés au second semestre 2021 selon le retour des services concessionnaires et après arbitrage de la DAD et de la SOLEAM.

ANNEXE 5 – ZAC DE SAUMATY – SEON – TRAVAUX Compte rendu annuel à la Collectivité au 31/12/20



c. L'avancement des commercialisations (cartographie)

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

A la fin de l'année 2020, la SDP attribuée pour la réalisation de programmes de logement s'élève à 57 628 m² et celle attribuée pour la réalisation de programmes d'activités à 112 900 m².

Au 31/12/2020, 100% des recettes « cession activité » et 88% des recettes « cession logement » ont été encaissées.

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	A fin 2020 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	6 300	8%
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	132 000	7 000	5%
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272	100%
1-1 Budget Cessions Activités	18 107 579	17 636 279	97%
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole	3 543 293		
1-Budget Cessions Biens de Retour	3 543 293		
1-Budget Cessions Logements	5 760 284	5 760 283	100%
1-Budget Cessions	366 707	366 707	100%
TOTAL BUDGET CESSIONS	27 777 863	23 763 269	86%

Poste 141 : Le terrain sis rue Henri et Antoine Maurras a fait l'objet d'une promesse de vente en 2020, la réitération devrait intervenir en 2021

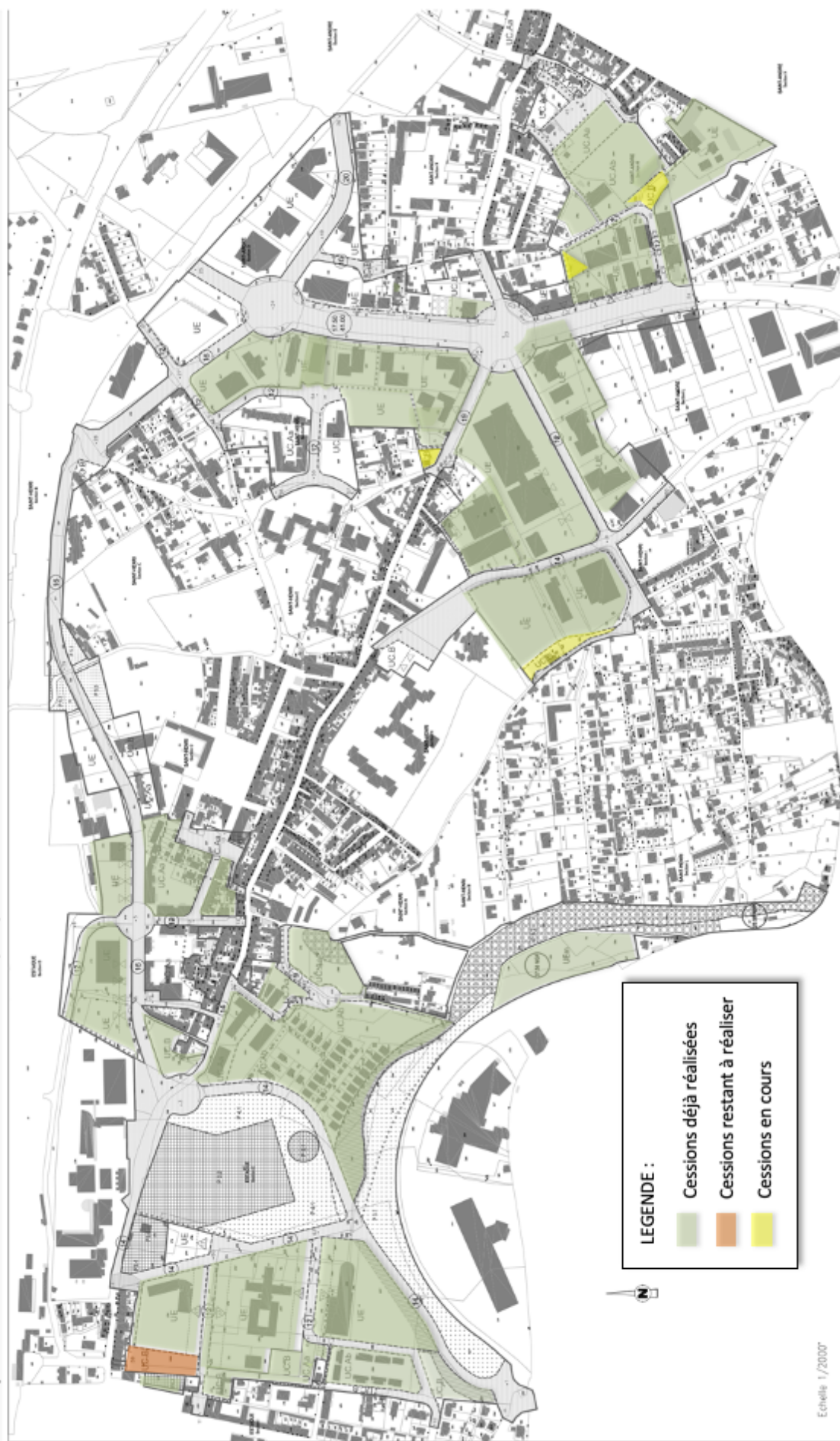
Poste 142 : Le terrain à bâtir TAB RAZZOLI a fait l'objet d'une promesse de vente en 2019, la réitération devrait intervenir en 2021

Poste 144 : Le terrain à bâtir sis 1 impasse Guichard a fait l'objet d'une promesse de vente en 2020, la réitération devrait intervenir en 2021

Poste 145 : La cession à la Métropole de CAP JANET est attendue pour le second semestre 2021.

ANNEXE 5 – ZAC DE SAUMATY – SEON – COMMERCIALISATION

Compte rendu annuel à la Collectivité au 31/12/20



d. L'avancement des participations du concédant

Désignation lignes budgétaires	TTC au 31/12/20	A fin 2020	%
En Euros	Budget actualisé	Cumul	Avancement
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	88 328		
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	14 761 162	14 672 834	99%

Il est prévu un complément de participation à hauteur de 87K€ sachant que le concédant recevra directement la cession du terrain ROUVIERE pour 240K€TTC.

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

1) *LES DEPENSES*

Le montant des dépenses prévues était de 6 003 248 €TTC à comparer à 4 782 560 €TTC payées (écart de -1 220 688 € TTC). Cette différence de -20% s'explique principalement par :

a. Les acquisitions foncières

- Acquisitions Autres

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
1-Budget Foncier Métropole				
B : 754/100-Acquisitions	-121 120	-121 370	250	0%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-99 824	-99 824		
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto	-4 560 000	-3 867 383	-692 617	-15%
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-190 546	-45 287	-145 259	-76%
B : 754/120-Consignation	121 120	121 120		
B : 754/200-Etudes Générales	-11 854	-3 804	-8 050	-68%
1-Budget Foncier	-4 862 224	-4 016 548	-845 676	-17%

Le montant de l'acquisition du CAP JANET a été moins important que prévu.

Cette acquisition initialement prévue en TVA totale n'a finalement été taxée que sur la partie achevée depuis moins de 5 ans soit 120 000€. Les frais de notaire calculés sur 5% du montant de l'acquisition prévisionnelle ont été de 1,2%.

b. Les Dossiers en phase « Etudes »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 754/400-Honoraires Techniques	-128 160	-65 502	-62 658	
B : 754/401-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages		-22 200	22 200	
2c-Budget Honoraires Techniques	-128 160	-87 702	-40 458	-32%

Le montant des honoraires techniques prévues initialement en 2020 d'un montant de 128 160€ s'est avéré inférieur de 40 458€ et s'explique du fait que les besoins ont été moins importants que prévus initialement. Ces sommes sont décalées sur 2021.

Le poste 401, initialement non prévu, correspond aux honoraires du MOE pour la mise en œuvre du diagnostic et de la compilation des DOE sur l'ensemble des opérations à remettre en gestion sur le périmètre de la ZAC de Saumaty – Séon.

c. Les Dossiers en phase « Travaux »

OP.754 CONCESSION D'AMENAGEMENT SAUMATY SEON-BILAN DE PRE CLOTURE 2020

➤ Mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-23 967		-23 967	-100%
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard		-520	520	
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-108 000	-27 293	-80 707	
2-Budget Mise en État des Sols	-131 967	-27 813	-104 154	-79%

Le budget du poste 301 initialement non prévu en 2020 a été créé pour permettre la démolition de la maison sis 1 impasse Guichard.

Le démarrage de la démolition du 63/65 Condorcet a pu commencer.

➤ Travaux de VRD :

Secteur SEON

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-569		-569	-100%
B : 754/362-Projet Maurras	-380 241	-363 697	-16 544	
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-72 000		-72 000	
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrag	-60 000		-60 000	
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-512 810	-363 697	-149 113	-29%

Les travaux rue Henri et Antoine Maurras ont été réceptionnés en juillet 2020, échéancier de travaux à solder en 2021.

Les travaux du carrefour Rabelais/Elie Pelas n'ont pas pu être réalisés en 2020 en raison de la découverte de sujétion de fondation de la maison sis 1 impasse Guichard. A ce titre la SOLEAM prend en charge la démolition de la maison sis 1 impasse Guichard, les travaux de démolition sont prévus pour 2021.

Les travaux de parachèvement avant rétrocession ouvrage n'ont pas pu être réalisés en 2020, ils sont reportés en 2021.

Secteur SAUMATY

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-2 088		-2 088	-100%
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrag	-60 000		-60 000	
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-62 088		-62 088	-100%

Les travaux liés à l'élargissement traverse de la mer ont été réceptionnés à l'été 2019 ; réserves levées, marché à solder sur 2021.

Les travaux de parachèvement avant rétrocession ouvrage n'ont pas pu être réalisés en 2020 ils sont reportés en 2021.

d. Le budget « Dépenses annexes»

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 754/500-Charges de Gestion	-31 036	-27 611	-3 425	-11%
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créa	-1 432	-1 432		
B : 754/503-Taxes Foncières	-225	-22 968	22 743	
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-9 606		-9 606	-100%
3-Budget Depenses Annexes	-42 299	-52 011	9 712	23%

Les charges de gestion ont été sous évaluées.

Un reliquat de taxes foncières n'avait pas été prévu dont un montant de 18 000€ correspondant à la refacturation de la quote part de la taxe foncière liée à l'acquisition du CAP JANET.

Les commercialisations ont été assurées en interne par SOLEAM.

e. La rémunération du « Concessionnaire »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000			
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-241 503	-227 928	-13 575	-6%
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-12 197	-6 861	-5 337	-44%
4-Budget Rémunérations	-263 700	-234 789	-18 911	-7%

Les rémunérations suivent l'avancement des dépenses et recettes.

La rémunération de 10 000€ liée à l'éviction du 1 Guichard a été prélevée début 2021.

Toutefois, il est à noter qu'il était prévu la signature de 3 compromis représentant 12 197€ de rémunération sur recettes, 2 ont été signés.

2) LES RECETTES

Le montant des recettes attendues était de 893 660 €TTC à comparer à 1 004 571 €TTC reçues soit un écart de +110 911€ (variation de +12%).

a. Les cessions

- Activités

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 754/141-Ue25-Sirius	6 300	6 300		
A : 754/143-Tab Maurras	15 600		-15 600	-100%
A : 754/144-1, Impasse Guichard	7 000	7 000		
1-1 Budget Cessions Activités	28 900	13 300	-15 600	-54%

TAB Maurras : Pas de Promesse de vente signée cession à RTE, on réitère directement en 2021.

- Logements

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 754/160-Cessions autres		250	250	
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	24 750	20 251	-4 499	-18%
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000	660 000		
1-Budget Cessions Logements	684 750	680 501	-4 249	-1%

- La signature d'un échange entre la Sci estaque et SOLEAM pour une parcelle au 27 fenouil
- La vente d'une bande de terrain aux consorts Rouviere pour 22 500€ diminué de l'acompte versé
- Le permis d'AMETIS a été attaqué et s'est enfin débloquent en 2020 pour le versement des fonds

b. Le budget « Divers »

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
A : 754/500-Produits de Gestion	180 010	310 770	130 760	73%

Seul un trimestre de loyer encaissé avec la société PRESTIGE AUTO avait été prévu.
Il s'est avéré que nous en avons perçu 2,5 trimestres, plus le dépôt de garantie de 77 500€.

3) *SITUATION DE LA TRESORERIE*

Trésorerie à fin 2019 : +286 743 €
Trésorerie prévue fin 2020 (crac 2019) : -4 822 845 €
Trésorerie réelle fin 2020 : -3 457 820 €

IV. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2021 ET JUSQU'A LA CLOTURE DE LA CONCESSION

En prévision de la clôture de la concession d'aménagement, il convient d'identifier les actions restant à conduire en 2021 :

- La démolition du 1 Impasse Guichard et la mise en œuvre des travaux d'élargissement du carrefour Rabelais/Pelas jusqu'à réception
- La démolition du 63/65 rue Condorcet
- La finalisation des commercialisations de la traverse Razzoli (64+65), du terrain Maurras, du TAB sis 1 Impasse Guichard
- Poursuite des actions visant à formaliser les reprises en gestion sur les ouvrages restant à rétrocéder auprès des services de MAMP & concessionnaires

1) *LES DEPENSES*

a. En ce qui concerne les acquisitions foncières

Aucune acquisition foncière n'est prévue jusqu'à la clôture de la concession, seul le remboursement de la provision du notaire sur l'acquisition CAP JANET va être régularisée.

b. En ce qui concerne les études

Les études qui seront réalisés en 2021 portent sur :

- Mission de maîtrise d'œuvre VISA/DET/AOR pour la démolition du bâtiment sis 63/65 rue Condorcet,
- Mission de maîtrise d'œuvre VISA/DET/AOR pour la démolition de la maison sis 1 impasse Guichard
- Mission de maîtrise d'œuvre VISA/DET/AOR pour l'élargissement du carrefour Rabelais/Elie pelas
- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la rétrocession.

Soit environ **198K€TTC**.

c. En ce qui concerne les travaux

➤ Travaux de démolition :

- Démolition de la maison sis 1 impasse Guichard en 2021 pour **62 K€ TTC**
- Démolition de l'immeuble sis au 63/65 rue Condorcet en 2021 pour **138 K€ TTC**

➤ Travaux de VRD :

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

- Solde des Travaux du parachèvement MAURRAS pour **45K€ TTC**
- Travaux d'élargissement du carrefour Rabelais Pelas (phase 1 seulement) – programmés pour 2021 pour **62K TTC**
- Travaux de parachèvement avant rétrocession sur 2021 pour **60K€ TTC**

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

- Travaux de parachèvement avant rétrocession sur 2021 pour **60 K€ TTC**

d. En ce qui concerne les dépenses annexes

- Les charges de gestion sont encore estimées à **18 K€ TTC** sur 1 an
- La taxe foncière sur le non bâti de Maurras pour 550 € sur 1 an.

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 a été prélevée en janvier 2021.
- Rém. sur dépenses : 5% du montant HT
Base 2021 : 617 720 € soit 30 886€ de rémunération
- Rém. sur recettes : 7% du montant HT
En 2021 : **33 092€**
Réitération SCI ESTAQUE pour 90€
Réitération SCI SIRIUS pour 2 205€

Réitération ATTIA et DAVID pour 3 850€ :

Réitération SEARIM pour 3 850€ :

Maurras : $130\,000 \times 7\% = 9\,100\text{€}$

Signature d'un compromis sur le terrain ROUVIERE : $200\,000 \times 3,5\% = 7\,000\text{€}$

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

2) LES RECETTES

a. En ce qui concerne les prévisions de commercialisation

- **Terrain ROUVIERE**
Signature d'un compromis avec MH CONSTRUCTION prévue au premier semestre 2021 sur 200K€HT avec réitération par le concédant
- **Terrain à bâtir Maurras**
Signature avec RTE prévue au premier semestre 2021.
- **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, la réitération est prévue au deuxième semestre 2021.
- **Terrain « Traverse Razzoli (64+65) »**
La réitération de l'acte avec ATTIA et DAVID est prévue au deuxième semestre 2021.
- **« Prestige auto »**
La Métropole s'engage à racheter sur le 1^{er} semestre 2021 ce bien pour un montant de :
Foncier 3 847 383€+frais de notaire 37 065,35€ +Rém aménageur 194 222,42€=4 078 670,77€
Diminué des loyers perçus soit :
Année 2020 : 194 291,21€ HT
1^{er} trimestre 2021 HT : $90\,271,71\text{€} \times 4 = 361\,086,84\text{€}$
=555 378,05
Soit 3 523 292,72€ HT +TVA 20 000€(sur foncier acquis depuis – de 5 ans) =3 543 292,72€ TTC

b. En ce qui concerne les prévisions de recettes locatives

Le montant de loyers à encaisser sur la concession CAP JANET est estimé à **361K€HT** sur 1 an.

c. En ce qui concerne les prévisions de participation

Le montant au CRAC 2019 faisait état d'un remboursement au concédant d'un montant de 381 869€ en 2021.

Ce montant est ajusté au vu du bilan final prévisionnel au présent CRAC à un complément de participation de 88 328 € au titre de la participation à l'équilibre.

Concernant les biens de retour, il est possible que le terrain ROUVIERE ne soit pas réitéré d'ici la fin de l'année. Il est prévu dans le compromis des clauses de transfert à la Métropole qui encaissera directement la recette de 200K€HT.

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
1-Budget Foncier Métropole	-154 290	-154 290	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 577	250
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	-99 824	-99 824	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto+frais	-3 800 000	-3 884 448	84 448
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-1 063 812	-874 175	-189 637
B : 754/200-Etudes Générales	-1 816 268	-1 810 559	-5 709
1-Budget Foncier	-13 803 359	-13 692 711	-110 648
TOTAL BUDGET FONCIER	-13 957 649	-13 847 001	-110 648

Poste 110 : La ligne initialement prévue pour le montant net de l'acquisition a été modifiée pour intégrer les frais notariés à hauteur de 84K€.

Poste 111 : La provision initialement prévue pour la préemption « Cap Janet » a été sur-évaluée de 100K€ et fusionnée avec la ligne 110

2 • Démolitions ZAC mise en état des sols :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 250 627	-2 204 016	-46 611
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard		-52 443	52 443
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-90 000	-135 000	45 000
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-25 000		-25 000
2-Budget Mise en État des Sols	-2 365 627	-2 391 459	25 832

Poste 301 : La SOLEAM fait son affaire de la démolition de la maison 1 impasse Guichard afin de pouvoir réaliser les travaux d'élargissement de la rue ELIE PELAS. Le prix de cession avec SEARIM a été augmenté du prix de la démolition par avenant.

Poste 302 : Ajustement du budget pour démolition du 63.65 rue Condorcet suite aux dévoiement réseaux nécessaires ainsi que suite à la découverte de sujétions techniques imprévues.

3 • Travaux de VRD

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-11 674 253	
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-459 207	-458 733	-474
B : 754/362-Projet Maurras	-316 867	-340 556	23 689
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-60 000	-53 497	-6 503
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-100 000	-50 000	-50 000
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-936 074	-902 786	-33 288
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-299 739	-299 739	
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-100 000	-50 000	-50 000
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-399 739	-349 739	-50 000
TOTAL BUDGET TRAVAUX	-13 010 066	-12 926 778	-83 288

Poste 362 : Ajustement nécessaire suite à la réalisation de prestation supplémentaire non prévue initialement.
 Poste 364 : Diminution du budget car l'acquisition nécessaire à la réalisation de la tranche optionnelle n'a pu aboutir.

Poste 367/375 : Diminution du budget suite aux retours des services concessionnaires et à l'arbitrage DAD-SOLEAM.

4 • Honoraires techniques :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 754/400-Honoraires Techniques	-1 000 000	-1 067 792	67 792
B : 754/401-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages		-51 450	51 450
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	-1 052 625	-1 171 867	119 242

Poste 400 : augmentation du poste suite aux besoins recensés pour la clôture de l'opération.

Poste 401 : création d'un poste spécifique concernant les honoraires du MOE pour les missions d'accompagnement à la remise d'ouvrage.

5 • Charges de gestion:

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 680 000	-1 769 031	89 031
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-42 852	-42 852	
B : 754/503-Taxes Foncières	-189 142	-208 060	18 918
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-410 428	-402 423	-8 005
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 863	-29 863	
3-Budget Depenses Annexes	-2 352 285	-2 452 229	99 944

Poste 500 : augmentation du poste afin de permettre les différents travaux inhérents à la clôture de l'opération

Poste 503 : augmentation du poste suite au rachat de CAP JANET

6 • Rémunérations

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	ECART
	Budget préc.	Budget actualisé	HT
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 730 696	-1 739 502	8 806
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 247	-1 086 005	13 758
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 470	-38 470	7 000
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-150 446	-144 876	-5 570
4-Budget Rémunérations	-2 994 859	-3 018 853	23 994

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).

II - LES RECETTES**1 • Chiffre d'affaire ZAC :****Cessions logements :**

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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	22 501	1
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	550 000	550 000	
A : 754/120-Cession de Logements Rém. Non Taxable	601 584	601 584	
1-Budget Cessions Logements	4 992 970	4 992 971	1

RAS

Cessions activités :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
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	63 000	63 000	
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 000	110 000	
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	70 000	110 000	40 000
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	227 419	227 419	
1-1 Budget Cessions Activités	15 285 086	15 325 086	40 000

Poste 144-1 : augmentation du prix de cession suite à la prise en charge par la SOLEAM de la démolition de la maison sis 1 impasse Guichard.

Poste 145 : Diminution du prix de cession au prorata des loyers perçus par la SOLEAM

Cessions Biens de retour :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 754/111-Terrain Rouviere	180 671		-180 671
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole	4 180 000	3 523 293	-656 707
1-Budget Cessions Biens de Retour	4 360 671	3 523 293	-837 378

Poste 111 : Un compromis avec BH Promotion a été signé à hauteur de 200K€HT ; toutefois cette cession sera réitérée directement par le Concédant

Poste 145 : Diminution du prix de cession au prorata des loyers perçus par la SOLEAM

Cessions Autres :

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 754/160-Cessions Autres	213 429	213 679	250
A : 754/170-Cessions Emprises Publiques	113 331	113 331	
1-Budget Cessions	326 760	327 010	250

Echange d'un terrain 27 rue Fenouil /traverse Vente avec la SCI ESTAQUE GARE
La somme de 250€ apparait également en dépense dans le poste 100

2• Produits Divers

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
2-Budget Subventions	121 319	121 319	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	177 752	177 752	
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	1 361 795	1 767 283	405 488
A : 754/502-Abandon de Créance	18 400	18 400	
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 872	
3-Budget Divers	2 100 900	2 506 388	405 488

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 31/12/19 Budget préc.	HT au 31/12/20 Budget actualisé	ECART HT
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-378 387	88 328	466 715
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	154 290	154 290	
4-Budget Participations	12 808 517	13 275 232	466 715

Poste 400 : Suite à la prorogation de la concession les actes de cession (TAB MAURAS/TAB GUICHARD/ TAB RAZZOLI/REGUL SCI VIVIAN) seront réitérés par la SOLEAM. Toutefois, le compromis sur le terrain ROUVIERE sera transféré à la Métropole pour 200K€ HT.

* * * * * *
 * * *

VI. ANNEXES

Bilan prévisionnel au 31/12/20

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20
	Budget actualisé		
1-Budget Foncier Métropole	-154 290		-154 290
1-Budget Foncier	-13 692 711	-332 985	-14 025 696
2-Budget Mise en État des Sols	-2 391 459	-438 817	-2 830 276
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-2 081 316	-13 755 569
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-902 786	-180 291	-1 083 077
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-349 739	-69 948	-419 687
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 171 867	-227 044	-1 398 911
3-Budget Dépenses Annexes	-2 452 229	-381 156	-2 833 385
4-Budget Rémunérations	-3 018 853		-3 018 853
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110		-4 263 110
Sous-total dépenses	-40 071 297	-3 711 557	-43 782 854
1-1 Budget Cessions Activités	15 325 086	2 782 493	18 107 579
1-Budget Cessions Biens de Retour	3 523 293	20 000	3 543 293
1-Budget Cessions Logements	4 992 971	767 313	5 760 284
1-Budget Cessions	327 010	39 697	366 707
2-Budget Subventions	121 319		121 319
3-Budget Divers	2 506 388	329 962	2 836 350
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	88 328		88 328
A : 754/411-Participation Ville de Marseille à l'Équilibre du Bilan	9 765 070	1 485 930	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	154 290		154 290
4-Budget Participations	13 275 232	1 485 930	14 761 162
Sous-total recettes	40 071 299	5 425 395	45 496 694
Sous-total TVA	-2	2	-1 713 837

OP.754 CONCESSION D'AMENAGEMENT SAUMATY SEON-BILAN DE PRE CLOTURE 2020

Échéancier de trésorerie prévisionnelle

Désignation lignes budgétaires	HT au 31/12/19	HT au 31/12/20	TVA	TTC au 31/12/20	A fin 2020	2021	2022	ECART
En Euros	Budget préc.	Budget actualisé			Cumul	Prév.	13-janv	HT
1-Budget Foncier Métropole	-154 290	-154 290		-154 290	-154 290			
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 577		-2 927 577	-2 927 577			250
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	-99 824	-99 824		-99 824	-99 824			
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792		-280 792	-280 792			
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto+frais	-3 800 000	-3 884 448	-26 466	-3 910 914	-3 911 883	969		84 448
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-1 063 812	-874 175	-9 623	-883 798	-883 638	-162		-189 637
B : 754/200-Etudes Générales	-1 816 268	-1 810 559	-296 896	-2 107 455	-2 106 253	-1 200	-2	-5 709
1-Budget Foncier	-13 803 359	-13 692 711	-332 985	-14 025 696	-14 025 303	-393		-110 648
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 250 627	-2 204 016	-402 908	-2 606 924	-2 606 923		-1	-46 611
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard		-52 443	-8 909	-61 352	-520	-60 832		52 443
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-90 000	-135 000	-27 000	-162 000	-23 060	-138 940		45 000
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-25 000							-25 000
2-Budget Mise en État des Sols	-2 365 627	-2 391 459	-438 817	-2 830 276	-2 630 503	-199 772	-1	25 832
2-Budget Travaux Réalisés	-11 674 253	-11 674 253	-2 081 316	-13 755 569	-13 755 571		2	
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-459 207	-458 733	-91 481	-550 214	-550 214			-474
B : 754/362-Projet Maurras	-316 867	-340 556	-68 111	-408 667	-363 697	-44 971	1	23 689
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-60 000	-53 497	-10 699	-64 196		-64 196		-6 503
B : 754/367-Parachèvement Avant Retrocession Ouvrages	-100 000	-50 000	-10 000	-60 000		-60 000		-50 000
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-936 074	-902 786	-180 291	-1 083 077	-913 911	-169 167	1	-33 288
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la M	-299 739	-299 739	-59 948	-359 687	-357 599	-2 088		
B : 754/375-Parachèvement Avant Retrocession Ouvrages	-100 000	-50 000	-10 000	-60 000		-60 000		-50 000
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-399 739	-349 739	-69 948	-419 687	-357 599	-62 088		-50 000
B : 754/400-Honoraires Techniques	-1 000 000	-1 067 792	-206 327	-1 274 119	-1 093 427	-180 693	1	67 792
B : 754/401-Parachèvement Avant Retrocession Ouvrages		-51 450	-10 290	-61 740	-44 190	-17 550		51 450
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	-1 052 625	-1 171 867	-227 044	-1 398 911	-1 200 669	-198 243	1	119 242
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 680 000	-1 769 031	-304 578	-2 073 606	-1 964 978	-108 634	6	89 031
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-42 852	-42 852	-3 607	-46 459	-46 459			
B : 754/503-Taxes Foncières	-189 142	-208 060	-3 600	-211 660	-211 660			18 918
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-410 428	-402 423	-69 374	-471 797	-471 794		-3	-8 005
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 863	-29 863		-29 863	-29 864		1	
3-Budget Dépenses Annexes	-2 352 285	-2 452 229	-381 156	-2 833 385	-2 724 755	-108 634	4	99 944
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000		-10 000		-10 000		
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 730 696	-1 739 502		-1 739 502	-1 708 616	-30 885	-1	8 806
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 247	-1 086 005		-1 086 005	-1 066 913	-19 095	3	13 758
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 470	-38 470		-38 470	-31 470	-7 000		7 000
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-150 446	-144 876		-144 876		-144 876		-5 570
4-Budget Rémunérations	-2 994 859	-3 018 853		-3 018 853	-2 806 999	-66 980		23 994
5-Budget Frais Financiers	-4 263 110	-4 263 110		-4 263 110	-4 263 112		2	
Sous-total dépenses	-39 996 221	-40 071 297	-3 711 557	-43 782 854	-42 832 712	-805 277	-144 865	75 076
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	63 000	63 000	12 600	75 600	6 300	69 300		
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	110 000	110 000	22 000	132 000	11 000	121 000		
A : 754/143-Tab Maurras	130 000	130 000	26 000	156 000		156 000		
A : 754/144-1, Impasse Guichard	70 000	110 000	22 000	132 000	7 000	125 000		40 000
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	227 419	227 419	26 853	254 272	254 272			
1-1 Budget Cessions Activités	15 285 086	15 325 086	2 782 493	18 107 579	17 636 279	471 300		40 000
A : 754/111-Terrain Rouvière	180 671							-180 671
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole	4 180 000	3 523 293	20 000	3 543 293		3 543 293		-656 707
1-Budget Cessions Biens de Retour	4 360 671	3 523 293	20 000	3 543 293		3 543 293		-837 378
1-Budget Cessions Logements	4 992 970	4 992 971	767 313	5 760 284	5 760 283		1	1
1-Budget Cessions	326 760	327 010	39 697	366 707	366 707			250
2-Budget Subventions	121 319	121 319		121 319	121 319			
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	177 752	177 752	2 354	180 106	180 105		1	
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	1 361 795	1 767 283	304 803	2 072 086	1 716 286	355 803	-3	405 488
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		303 872	303 873		-1	
3-Budget Divers	2 100 900	2 506 388	329 962	2 836 350	2 480 550	355 803	-3	405 488
A : 754/400-Participations Métropole à l'Équilibre	-378 387	88 328		88 328			88 328	466 715
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	154 290	154 290		154 290	154 290			
4-Budget Participations	12 808 517	13 275 232	1 485 930	14 761 162	14 672 834		88 328	466 715
Sous-total recettes	39 996 223	40 071 299	5 425 395	45 496 694	41 037 972	4 370 396	88 326	75 076
Sous-total TVA	-2	-2	2	-1 713 837	-1 663 079	-50 759	1	
Trésorerie brute					-3 457 819	56 541	3	

Tableau des écarts-TTC Dépenses

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19 Budget préc.	TTC au 31/12/20 Budget actualisé	ECART TTC
1-Budget Foncier Métropole	-154 290	-154 290	
B : 754/100-Acquisitions	-2 927 327	-2 927 577	250
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	-99 824	-99 824	
B : 754/109-Régularisation Foncier Op.181	-280 792	-280 792	
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto+frais	-4 560 000	-3 910 914	-649 086
B : 754/111-Frais d'Acquisitions	-1 073 397	-883 798	-189 599
B : 754/200-Etudes Générales	-2 114 303	-2 107 455	-6 848
1-Budget Foncier	-14 870 979	-14 025 696	-845 283
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-2 662 857	-2 606 924	-55 933
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard		-61 352	61 352
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-108 000	-162 000	54 000
B : 754/303-Aléas Mise en État des Sols	-30 000		-30 000
2-Budget Mise en État des Sols	-2 800 857	-2 830 276	29 419
2-Budget Travaux Réalisés	-13 755 571	-13 755 569	-2
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-550 783	-550 214	-569
B : 754/362-Projet Maurras	-380 241	-408 667	28 426
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-72 000	-64 196	-7 804
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-120 000	-60 000	-60 000
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-1 123 024	-1 083 077	-39 947
B : 754/372-Parachèvement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-359 687	-359 687	
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-120 000	-60 000	-60 000
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-479 687	-419 687	-60 000
B : 754/400-Honoraires Techniques	-1 192 865	-1 274 119	81 254
B : 754/401-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages		-61 740	61 740
B : 754/403-Traverse de la Poste	-882	-882	
B : 754/406-Mail des Écoles et Requalification	-4 800	-4 800	
B : 754/407-Traverse Razzoli (Phase 2)	-15 273	-15 273	
B : 754/408-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-42 097	-42 097	
2c-Budget Honoraires Techniques	-1 255 917	-1 398 911	142 994
B : 754/500-Charges de Gestion	-1 971 952	-2 073 606	101 654
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-46 459	-46 459	
B : 754/503-Taxes Foncières	-189 142	-211 660	22 518
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-481 400	-471 797	-9 603
B : 754/A510-TVA non Récupérable	-29 864	-29 863	-1
3-Budget Dépenses Annexes	-2 718 817	-2 833 385	114 568
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000	-10 000	
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-1 730 696	-1 739 502	8 806
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-1 072 249	-1 086 005	13 756
B : 754/A326-Rémunération sur Recettes Particulières	-31 470	-38 470	7 000
B : 754/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-150 446	-144 876	-5 570
4-Budget Rémunérations	-2 994 861	-3 018 853	23 992
5-Budget Frais Financiers	-4 263 112	-4 263 110	-2
Sous-total dépenses	-44 417 115	-43 782 854	-634 261

Tableau des écarts-TTC Recettes

Désignation lignes budgétaires En Euros	TTC au 31/12/19	TTC au 31/12/20	ECART TTC
	Budget préc.	Budget actualisé	
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	75 600	75 600	
A : 754/142-Traverse Razzoli (64+65)	132 000	132 000	
A : 754/143-Tab Maurras	156 000	156 000	
A : 754/144-1, Impasse Guichard	84 000	132 000	48 000
A : 754/150-Cessions Activité Rém. non Taxable	254 272	254 272	
1-1 Budget Cessions Activités	18 059 579	18 107 579	48 000
A : 754/111-Terrain Rouviere	216 805		-216 805
A : 754/145-Rachat Cap Janet Par la Métropole	4 940 000	3 543 293	-1 396 707
1-Budget Cessions Biens de Retour	5 156 805	3 543 293	-1 613 512
A : 754/100-Cession Logements Antérieures	691 509	691 509	
A : 754/110-Cessions de Logements Rém. Taxables	3 709 426	3 709 426	
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	27 000	22 501	-4 499
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000	660 000	
A : 754/120-Cession de Logements Rém.Non Taxable	676 848	676 848	
1-Budget Cessions Logements	5 764 783	5 760 284	-4 499
1-Budget Cessions	366 457	366 707	250
2-Budget Subventions	121 319	121 319	
A : 754/200-Participations aux Equipements Loi Sru	180 106	180 106	
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	1 585 526	2 072 086	486 560
A : 754/502-Abandon de Créance	22 007	22 007	
A : 754/A401-Produits Financiers	303 872	303 872	
3-Budget Divers	2 349 790	2 836 350	486 560
A : 754/400-Participations Metropole à l'Équilibre	-378 387	88 328	466 715
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	154 290	154 290	
4-Budget Participations	14 294 447	14 761 162	466 715
Sous-total recettes	46 113 180	45 496 694	-616 486
Sous-total TVA	-1 696 064	-1 713 837	17 773

OP.754 CONCESSION D'AMENAGEMENT SAUMATY SEON-BILAN DE PRE CLOTURE 2020

Ecart Année 2020-TTC

Désignation lignes budgétaires En Euros	PREV. 2020	REEL 2020	ECART	Variation %
1-Budget Foncier Métropole				
B : 754/100-Acquisitions	-121 120	-121 370	250	0%
B : 754/108-Indemnité Résolution Sci Awal	-99 824	-99 824		
B : 754/110-Preemption Cap Janet Auto	-4 560 000	-3 867 383	-692 617	-15%
B : 754/110-Frais d'Acquisitions	-190 546	-45 287	-145 259	-76%
B : 754/120-Consignation	121 120	121 120		
B : 754/200-Etudes Générales	-11 854	-3 804	-8 050	-68%
1-Budget Foncier	-4 862 224	-4 016 548	-845 676	-17%
B : 754/300-Aménagement des Sols Démolitions	-23 967		-23 967	-100%
B : 754/301-Démolition Maison 1, Impasse Guichard		-520	520	
B : 754/302-Démolition 63/65 Condorcet (Sci Awal)	-108 000	-27 293	-80 707	
2-Budget Mise en État des Sols	-131 967	-27 813	-104 154	-79%
B : 754/360-Pk Traverse Rey-Rue Condorcet	-569		-569	-100%
B : 754/362-Projet Maurras	-380 241	-363 697	-16 544	
B : 754/364-Carrefour Rabelais/Elie Pelas	-72 000		-72 000	
B : 754/367-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-60 000		-60 000	
2a-Budget Travaux Secteur Seon	-512 810	-363 697	-149 113	-29%
B : 754/372-Parachevement Vsn + Élargissement Traverse Va à la Mer	-2 088		-2 088	-100%
B : 754/375-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages	-60 000		-60 000	
2b-Budget Travaux Secteur Saumaty	-62 088		-62 088	-100%
B : 754/400-Honoraires Techniques	-128 160	-65 502	-62 658	
B : 754/401-Parachevement Avant Retrocession Ouvrages		-22 200	22 200	
2c-Budget Honoraires Techniques	-128 160	-87 702	-40 458	-32%
B : 754/500-Charges de Gestion	-31 036	-27 611	-3 425	-11%
B : 754/501-Dépenses non Rémunérables (Abandon Créances et Ts)	-1 432	-1 432		
B : 754/503-Taxes Foncières	-225	-22 968	22 743	
B : 754/504-Frais de Commercialisation	-9 606		-9 606	-100%
3-Budget Dépenses Annexes	-42 299	-52 011	9 712	23%
B : 754/A301-Rémunération sur Relogement	-10 000			
B : 754/A310-Rémunération sur Dépenses 5%	-241 503	-227 928	-13 575	-6%
B : 754/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-12 197	-6 861	-5 337	-44%
4-Budget Rémunérations	-263 700	-234 789	-18 911	-7%
Sous-total dépenses	-6 003 248	-4 782 560	-1 220 688	-20%
A : 754/141-Ue25-Sirius	6 300	6 300		
A : 754/143-Tab Maurras	15 600		-15 600	-100%
A : 754/144-1, Impasse Guichard	7 000	7 000		
1-1 Budget Cessions Activités	28 900	13 300	-15 600	-54%
A : 754/160-Cessions autres		250	250	
A : 754/112-Bande de Terrain Rouviere	24 750	20 251	-4 499	-18%
A : 754/114-Additif Ccct Ametis	660 000	660 000		
1-Budget Cessions Logements	684 750	680 501	-4 249	-1%
A : 754/500-Produits de Gestion	180 010	310 770	130 760	73%
3-Budget Divers	180 010	310 770	130 760	73%
Sous-total recettes	893 660	1 004 571	110 911	12%
Sous-total TVA		33 426	-33 426	
Variation	-5 109 588	-3 744 563	-1 365 025	

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

19760

■ Concession de la ZAC Saumaty-Seon - Marseille 16ème arrondissement - Convention passée avec la Soleam - Approbation du CRAC au 31 décembre 2020

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

Historique

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.

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 Urbaine 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.

La convention de concession a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée. L'avenant n°21, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 a prorogé la durée de la concession d'une année, jusqu'au 13 janvier 2022.

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.

Par ailleurs, le conseil Métropolitain, par délibération n° URBA 026-9676/21/CM du 18 février 2021, a retiré la délégation totale du droit de préemption urbain à la SOLEAM sur cette opération.

Le CRAC au 31 décembre 2019 a été approuvé par délibération URBA 025-8696/20/CM du 15 octobre 2020.

L'objet du présent rapport est de présenter au bureau de la Métropole le CRAC, valant bilan de pré-clôture de cette concession établi au 31 décembre 2020.

Objectifs de la concession

La concession (anciennement 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 Saint-André, Saint-Henri et l'Estaque, tout en permettant la production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

Programme

Le programme global de construction représente 200 000 m² de SDP dont :

- 140 000 m² en locaux d'activité,
- 60 000 m² en logement,

Le programme des équipements publics de la concession d'aménagement de Saumaty-Séon porte sur :

- La Réalisation de VRD
- La requalification de voiries existantes
- La création de voies nouvelles

- Des équipements publics : un stade + un parc public / une maison pour tous / une crèche d'entreprises

Missions du concessionnaire (non-exhaustives)

Dans le cadre de la convention de concession établie en novembre 1988, et en vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire est chargé, entre autres, de :

- Acquérir et gérer la propriété, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,
- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, études nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction, mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social etc.)
- Démolir les bâtiments existants si cela est nécessaire ainsi qu'aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité,
- De manière générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération (coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme, suivi et coordination de la réalisation des aménagements et équipements, suivi comptable et de l'équilibre financier de l'opération, assurer en temps réel une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération etc.)

La SOLEAM assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le bon suivi de cette opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération, et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

Ainsi, les articles 18 et 19 de la convention de concession prévoient qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

1. Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
2. Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
3. Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;

4. Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
5. Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
6. Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2020

L'année 2020 a principalement été consacrée à :

- La fin des travaux pour le bouclage de la rue Henri et Antoine Maurras et leur réception en juillet 2020,
- La poursuite de la procédure de remise des ouvrages aux directions opérationnelles de la Métropole et aux concessionnaires avec un travail de récolement par une maîtrise d'œuvre, des aménagements réalisés,
- L'accompagnement du projet d'habitat participatif de l'association Corail avec l'appui d'un nouveau porteur de projet, UNICIL,
- La finalisation des dernières commercialisations (terrains à bâtir Razzoli, Guichard, Maurras)
- La préemption d'un terrain correspondant à la concession NISSAN CAP JANET AUTO concerné par une réservation du PLUi pour le Pôle multimodal de Saint-André au premier trimestre 2020, à la demande de la Métropole.

Il est à noter aussi :

- Les emprises foncières appartenant encore à la SOLEAM correspondent aux terrains d'assiette de voies publiques qui sont en cours de rétrocession à la Métropole.
- Le cumul des commercialisations engagées a permis la construction d'environ 172 900 m² de surface de plancher (soit 86 % de l'objectif de 200 000 m² SDP), dont 112 900 m² pour de l'activité (soit 81 % de l'objectif de 140 000 m² SDP) et 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, des places, une Maison pour Tous et des parkings.

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 6 003 248 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 4 782 560 € TTC, soit un écart de – 1 220 688 € TTC (une variation de - 20 %).

Cet écart est principalement dû aux baisses de dépenses suivantes :

- – 845 676 € TTC sur le poste Budget Foncier (le montant de l'acquisition issue de la préemption NISSAN CAP JANET AUTO s'est avéré moins important que prévu),
- – 40 458 € TTC sur le poste Budget Honoraires Techniques (montant prévu initialement en 2020 inférieur du fait de besoins moins importants),
- – 104 154 € TTC sur le poste Budget Mise en état des sols,
- – 149 113 € TTC sur le poste Budget Travaux secteur Séon (l'élargissement du carrefour Rabelais/Elie Pelas n'a pas eu lieu et le montant prévu aux travaux de parachèvement n'a pas été consommé),

- – 62 088 € TTC sur le poste Budget Travaux secteur Saumaty (le montant prévu pour travaux de parachèvement n'a pas été consommé),
- – 18 911 € TTC sur le poste Budget Rémunérations,

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 893 660 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 1 004 571 €, soit un écart de + 110 911 € (variation de + 12 %).

Cet écart est principalement dû à l'augmentation de recettes (130 760 € TTC) sur le poste Produits de Gestion (perception de 2,5 trimestres de loyer issu de la société Prestige Auto au lieu d'1 seul).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 45 496 694 € TTC en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (1 713 837 €), s'élève à 43 782 854 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en baisse de – 634 261 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Cette diminution des dépenses résulte essentiellement des baisses de :

- – 845 283 € TTC du poste Budget Foncier
- – 39 947 € TTC du poste Budget Travaux Séon (Diminution du budget parachèvement suite aux retours des services concessionnaires et à l'arbitrage DAD/SOLEAM),
- – 60 000 € TTC du poste Budget Travaux Saumaty (Diminution du budget parachèvement suite aux retours des services concessionnaires et à l'arbitrage DAD/SOLEAM),

Compensée par certaines augmentations :

- + 29 419 € TTC du poste Budget Mise en état des sols,
- + 142 994 € TTC du poste Budget Honoraires techniques (dont + 61 740 € TTC pour la création d'un poste lié aux missions d'accompagnement à la remise d'ouvrage. Ce poste ne sera pas nécessairement consommé),
- + 114 568 € TTC du poste Budget dépenses annexes (permettre les différents travaux inhérents à la clôture de l'opération)
- + 23 992 € TTC du poste Budget rémunérations.

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 45 496 694 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (46 113 180 € TTC).

Cette diminution des recettes s'explique principalement par la baisse de – 1 613 512 € TTC du poste Budget Cessions biens de retour due à la non réitération du compromis de vente pour le terrain Rouvière mais aussi et surtout à la diminution du prix de rétrocession de CAP JANET AUTO à la Métropole après déduction des loyers perçus par la SOLEAM.

Cette baisse substantielle est compensée en partie par des augmentations de recettes sur certains postes :

- + 486 560 € TTC pour le poste Budget divers (intégration des loyers suite à l'acquisition par préemption de CAP JANET AUTO),

- + 466 715 € TTC d'augmentation du poste Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération. Un trop-perçu de 378 387€ devait être restitué au concédant à la clôture de la concession. Compte tenu de la hausse de sa participation, la Métropole versera 88 328 €.

Participations

Le Budget Participations d'un montant de 14 761 162 € TTC est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 88 328 € TTC, en augmentation de + 466 715 € TTC par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Elle doit être versée en totalité en 2022 (88 328 €). S'agissant d'un CRAC valant bilan de pré clôture, cette hausse prévisionnelle de participation ne donne pas lieu, à ce stade, à un avenant au contrat de concession. Le montant définitif de la participation sera stabilisé lors de l'approbation du bilan de clôture.
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 11 251 000 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 3 267 544 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en apport foncier Métropole de 154 290 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.

Perspectives 2021 jusqu'à la clôture de la concession d'aménagement au 13 janvier 2022

En 2021, les principaux objectifs sont, en termes de travaux et d'aspects fonciers :

- La poursuite des actions visant à formaliser les reprises en gestion sur les ouvrages restant à rétrocéder auprès des services de MAMP et concessionnaires à savoir, les études de MOE « VISA/DET/AOR » et les travaux de remise à niveau, liés au vieillissement des voies dans les secteurs Séon et Saumaty,
- La démolition du 63-65 rue Condorcet et la sécurisation du site,
- La démolition du 1 Impasse Guichard,
- La finalisation des commercialisations de la traverse Razzoli (64+65), du terrain Maurras, du terrain 1 Impasse Guichard (réitérations),
- La régularisation foncière de l'ensemble des parcelles considérées comme des délaissés ou accompagnements de voirie,
- Le rachat par la Métropole à la SOLEAM de CAP JANET AUTO,

Les bilans établis par la SOLEAM reprennent le réalisé à fin 2020, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération et sont annexés au CRAC.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

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

- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2020 de la concession de la ZAC Saumaty-Seon Marseille 16^{ème} arrondissement.

Délibère

Article Unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la ZAC de Saumaty-Seon arrêté par la SOLEAM au 31 décembre 2020 ci-annexé.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
À la Commande publique,
À la Transition énergétique,
À l'Aménagement,
Au SCoT et à la Planification

Pascal MONTECOT